



**GEMEINDE KIRCHHEIM
B. MÜNCHEN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-1/K- 2. ÄNDERUNG-

**für das Gebiet
„südlich der Münchner Straße und östlich des
Heimstettener Moosweges“**

**SATZUNG
TEXTTEIL**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 22.06.2015

geändert am: 19.10.2015/ **29.02.2016**

B) Festsetzungen durch Text

Der Bebauungsplan Nr. 10-1/K- 2. Änderung- für das Gebiet „südlich der Münchner Straße und östlich des Heimstettener Moosweges“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10-1/K sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K.

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen dürfen durch die nachgenannten Bauteile überschritten werden, wenn die Überschreitung insgesamt nicht mehr als 20 v.H. der festgesetzten Grundfläche beträgt:

- durch Balkone mit einer Einzellänge < 4,5 m um 1,5 m auf max. 2/3 der dahinterliegenden Fassadenlänge,
- durch 1 Kelleraußentreppe mit max. 6,0 m Länge um 1,3 m,
- je erdgeschossiger Wohneinheit durch eine Terrasse mit max. 20 m² Fläche, wenn deren Länge nicht mehr als 4,5 m aufweist und das Maß der Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt,
- entlang der Ost- und Südfassade des Kindergartens durch eine Terrasse, wenn deren Länge nicht größer als die dahinterliegende Fassade und das Maß der Überschreitung nicht mehr als 4 m beträgt,
- durch Erker auf den Giebelseiten, wenn deren Breite nicht mehr als 3,5 m und das Maß der Überschreitung nicht mehr als 1,0 m beträgt.
- Licht- und Lüftungsschächte bis zu max. 4 m² Einzelgrundfläche

1.2 Die festgesetzte Grundfläche (inkl. der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann zusätzlich durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, wenn diese baulichen Anlagen mit 0,6 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,75.

1.3 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe je Bauraum zu Oberkante Attika bei Flachdächern bzw. zu Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand bei geneigten Dächern. Für Nebengebäude und überdachte Tiefgaragenabfahrten beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m über Bezugshöhe.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 In dem durch Planzeichen A.1.2 gekennzeichneten Bauraum ist im Erdgeschoss nur eine Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Kindertagesstätte oder Kinderkrippe) zulässig.

2.2 Ansonsten sind im Allgemeinen Wohngebiet von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO die der Nr. 2 unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden generell ausgeschlossen.

3. Bauweise, Abstandsflächen

- 3.1 In dem mit „Besonderer Bauweise“ festgesetzten Bereich darf der Baukörper eine größere Länge als 50 m aufweisen.
- 3.2 Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art 6. Abs. 5 Satz 1 der BayBO wird angeordnet.

4. Örtliche Festsetzungen

4.1 Fußbodenhöhe, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die fertige Fußbodenhöhe darf gegenüber der festgesetzten Bezugshöhe um max. \pm 0,30 m abweichen. Die festgesetzte Bezugshöhe und max. Wandhöhe ist stets einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit nicht besonders durch Planzeichen festgesetzt, nur zur Herstellung des Geländeanschlusses an die fertigen Fußbodenhöhen zulässig.

4.2 Dachaufbauten

- 4.2.1 Dachaufbauten (ausgenommen technisch notwendige) sind in Bauraum A unzulässig. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten mit einer Maximalhöhe von 1,00 m über der Dachhaut überschritten werden, wenn diese jeweils einen Mindestabstand von 1,20 m zum Dachrand einhalten. Dachaufbauten sind in einer natürlich patinierenden Blechverkleidung auszuführen.

4.2.2 Sonnenkollektoren, Photovoltaikeinrichtungen

An den geneigten Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich profiltgleich direkt über der Dachfläche mit einem Maximalabstand von 15 cm einzubauen und auf der Dachfläche (z.B. als First- oder Traufband) oder an anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) anzuordnen.

4.3 Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Abweichend hiervon sind zusätzlich für Besucher 5 v.H. der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Als Wohnungsgröße sind die Wohnflächen ohne die Flächenanteile von Balkonen, Loggien und Terrassen heranzuziehen.

Vor dem Torabschluss der Tiefgarage muss ein Stauraum von min. 5 m zur Straßengrenzungsline dauerhaft freigehalten werden.

4.4 Einfriedungen, Sichtschutz

Einfriedungen, soweit diese im Plan nicht als Mauern festgesetzt wurden, sind grundsätzlich als „lebende“ Einfriedungen in Form geschnittener Hecken aus Laubgehölzen heimischer Arten zu gestalten. Sie dürfen durch verzinkte Gartentürchen unterbrochen werden. Hecke und Gartentürchen sind auf max. 1,2 m Höhe zu begrenzen.

Einfriedungen von Freispielbereichen und Kinderspielplätzen durch blickdurchlässige Zäune in Metall- oder Holzkonstruktion mit max. 1,2 m Höhe sind zulässig.

Sichtschutzwände zwischen Wohneinheiten sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m, in Obergeschossen auf aneinanderggebauten Balkonen bis Uk. des darüber liegenden Balkons bzw. bis zu einer Höhe von 2.5 m in Balkontiefe zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Allgemeines

- 5.1.1 Die Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.1.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen.
- 5.1.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können entwurfsbedingt um 3 m in jeder Richtung verschoben werden, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.
- 5.1.4 Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm durchwurzelungsfähigem Erdreich zu überdecken (siehe auch Festsetzung B.1.2).

5.2 Private Grundstücksflächen

- 5.2.1 In den privaten Grundstücksflächen sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2.2 Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Eine Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste unter den Hinweisen durch Text in der Pflanzliste der Ziff. 7 zu entnehmen.
- 5.2.3 Mindestens pro 200 m² privater Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches gem. Art. 47, 49 und 50 Abs.1 ABGB frei wählbar. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume auf privaten Grundstücken werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- 5.2.4 Für die Bäume in den privaten Grundstücksflächen ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm.
- 5.2.5 Festgesetzte Einfriedungsmauern sind gegenüber öffentlichen Frei- und Erschließungsflächen mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

6.0 Immissionsschutz

- 6.1 An allen mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind bei der Errichtung und Änderung und Nutzungsänderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldäm-

mung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschaldämmung von Außenbauteilen sind an den gekennzeichneten Fassaden je nach Planzeichen die Lärmpegelbereiche III oder IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zu Grunde zu legen.

- 6.2 Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über Fenster in einer mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, müssen mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. mit „kontrollierter Lüftung“ im Sinne des energiesparenden Bauens ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Abschnitt 1 sind auch bezüglich der Lüftungseinrichtungen zu beachten.
- 6.3 Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w') von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz), letzteres kann z.B. durch Anbringen von Rauputz erreicht werden.

C) Hinweise durch Text

1.0 Abwasser, Niederschlagswasser, Grundwasser, Trinkwasser

1.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Anfallendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten.

1.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben.

Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Die Zulässigkeit von Entwässerungseinrichtungen ergibt sich aus der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)“ und den zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“.

1.3. Sickerschächte sind nach der Neufassung des ATV-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M 153 zu bemessen und zu errichten. Dabei ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen.

1.4. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Gegen auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von min. 0,3 über HHW auszugehen. Der HHW liegt bei ca. 2,0 m unter Gelände.

1.5 Über dem Grundwasser liegende Keller
Ableitung von Schichtenwasser unter der Sohle und an den Wänden durch Drainagen gem. DIN 18195, Sperrschichten im Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

1.6 Im Grundwasser liegende Keller
Wasserdichte Ausführung z.B. weiße Wanne in Sperrbeton, Vermeidung bzw. Verpressung von Rissen ist anzustreben. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Belüftung der Innenseite zu Durchfeuchtungen führen kann.
Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

1.7 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
In der Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzelner Haushalt) gesondert feststellbar ist.

2.0 Immissionsschutz, Altlasten

2.1 Aufgrund des von der A 99 und der Münchner Straße einfallenden Verkehrslärms kommt es zu Überschreitungen der für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zur DIN 18005).

2.2 Tiefgarage

Die Tiefgaragenentlüftungsanlage und andere betriebstechnischen Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, köperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.

Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Das Tor der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Die Abdeckung der Ablaufrinnen vor der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).

Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht zulässig.

Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

- 2.3 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

3.0 Bodendenkmäler

- 3.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. Gemäß Art. 7 Abs.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

4.0 Sparten

- 4.1 Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von min. 1,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Gasleitungen einhalten. Ggf. sind technische Maßnahmen zu ergreifen, welche ein Einwachsen der Baumwurzeln in die Leitungstrasse nachhaltig verhindern.

Ansonsten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 verwiesen.

6. Energetische und sonstige Hinweise

- 6.1. Auf den südorientierten Dachflächen wird die Installation von Solaranlagen empfohlen. Diese sind hinsichtlich ihrer Gestaltung, Lage und Anordnung mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen.
- 6.3 Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen können im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München eingesehen werden.
- 6.4 Für die festgesetzten baulichen Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst veranlasst. Diesbezüglich

bestehen keine Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

7. Pflanzenliste
Empfehlungen für Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen:
Bäume:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	- Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

Obstbäume – empfohlene Sorten

Äpfel

Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Schöner von Boskoop, Weißer Winterglockenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterrambur,

Birnen

Trevoux, Phillipsbirne, Charneux, Schweizer Wasserbirne,

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Althans Reneklode

Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	- Kupfer-Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Gewöhnliche Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	- Alpen-Johannisbeere
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	- Pfeifenwinde
<i>Celastrus orbiculatus</i>	- Baumwürger
<i>Clematis alpina</i>	- Bergrebe
<i>Clematis montana rubens</i>	- Bergwaldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie
<i>Lonicera heckrottii</i>	- Geißblatt
<i>Parthenocissus tric. "Veitchii"</i>	- Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	- Knöterich

8. Das Plangebiet liegt in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers. Laut Allgemeinverfügung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 20.11.2012, geändert mit der Allgemeinverfügung vom 09.07.2013, muss die Pflanzung von Laubbäumen in der Quarantänezone vor Beginn der Maßnahmen der Bayer. LfL schriftlich angezeigt werden.

D. Verfahrensvermerke

1.

Den **Beschluss zur Aufstellung** der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K wurde vom Gemeinderat am 04.05.2015 gefasst, welcher am 09.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht wurden (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

In der Zeit vom **17.07.** bis **31.07.2015** erfolgte die **Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (**§ 13 a Abs. 3 BauGB**).

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom **22.06.2015** wurde in der Zeit vom **14.08.** bis **21.09.2015 öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB)**.

Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**.

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am **19.10.2015** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **19.10.2015** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist. In der Sitzung am 09.11.2015 beschloss der Gemeinderat eine Änderung des Plangeltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom **19.10.2015** wurde in der Zeit vom **26.11.2015** bis **18.12.2015 erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 4 a Abs. 3 BauGB verkürzte Auslegung)**. Gleichzeitig ist die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgt.

Kirchheim b. München,

(Siegel)

.....
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K i. d. F. vom **29.02.2016** wurde vom Gemeinderat am **29.02.2016** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kirchheim b. München,

(Siegel)

.....
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K erfolgte am _____, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K in der Fassung vom **29.02.2016** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München,

(Siegel)

.....
Christian Bauer,
Sachgebietsleiter Bauverwaltung