

Gemeinde : Kirchheim b. München

Bebauungsplan: Nr. 83
für ein Gebiet nördlich der Schrannerstraße
und westlich des Schrannerweges im Ortsteil
Hausen.

F E S T S E T Z U N G E N

Planfertiger : B. Delorme
Anzinger Str. 1B
85604 Zorneding

Planfassung : Erstellt 18.3.91
1. Änderung: 13.4.92
2. Änderung: 06.9.93
3. Änderung: 16.1.95
4. Änderung: 13.11.95
5. Änderung: 01.07.96

Die Gemeinde Kirchheim b.München
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch
- BauGB -, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO -, und
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -
diesen Bebauungsplan als

- S A T Z U N G -

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 WA Das Bauland ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (unzulässig sind somit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).



2.3 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung Ziff. 5.10 eingeschränkt, zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

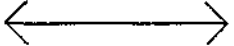
- 3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.2 GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 3.3 GFZ 0,60 Geschoßflächenzahl als Obergrenze, einschließlich der Geschoßflächen im Dachgeschoß.

- 3.4 Die Tiefgaragen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu versehen. Für diese baulichen Anlagen darf die festgesetzte GRZ (§ 19 Abs. 4, S.2 BauNVO) entsprechend § 19, Abs. 4, S.3 BauNVO, insoweit überschritten werden.

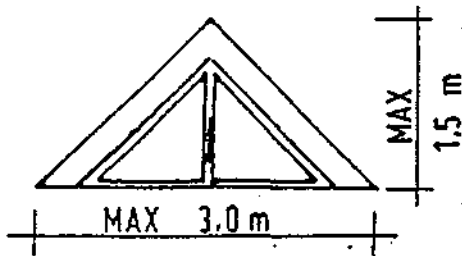
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 4.1  Im gesamten Geltungsbereich ist nur offene Bauweise zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Überdachte Pergolen u. Wintergärten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (s. Festsetzung Ziffer 5.10).
- 4.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung

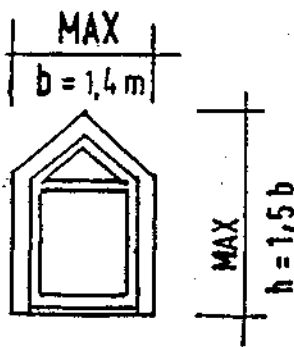
- 5.1  Firstrichtung bei Satteldach
- 5.2 Dachformen
- 5.2.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit gleicher Neigung und mittiger First zulässig.
Die Dachneigung ist mit 30° - 36° festgelegt.
- 5.2.2 Für erdgeschossige Anbauten sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig. Für Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 25° zulässig.

- 5.2.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Bei einer Dachneigung von $30 - 33^\circ$ ist je Hauseinheit eine als 45° geneigte Dreiecksgaube (Zwerchgiebel-Dreiecke) zulässig. Die Gesamtbreite der Gaube darf max. 3,0 m betragen, Die Gesamthöhe max. 1,50 m.



Dachneigung $30-33^\circ$

- 5.2.4 Bei einer Dachneigung über 33° sind auf beiden Dachseiten stehende Gauben zugelassen. Auf Dächern ab 30° Dachneigung und bei einer Dachfläche von mind. 6,50 m Breite im Grundriß, gemessen von der Traufe bis zum First, werden stehende Dachgauben zugelassen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf $2/5$ der Hausbreite nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Einzelgaube darf max. 1,4 m betragen, die Gesamthöhe der Gaube max. das 1,5-fache der Gaubenbreite.



Dachneigung über 33°

Forts. zu

5.2.4 Wird nur eine Gaube auf einer Dachfläche einer Hauseinheit errichtet, darf die Gesamtbreite max. 2,0 m betragen. Die Gesamthöhe ist auf max. 2,10 m beschränkt.

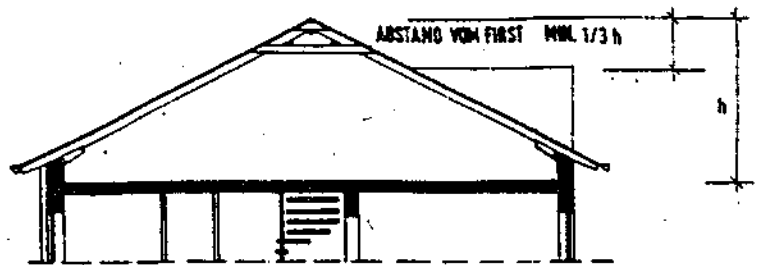
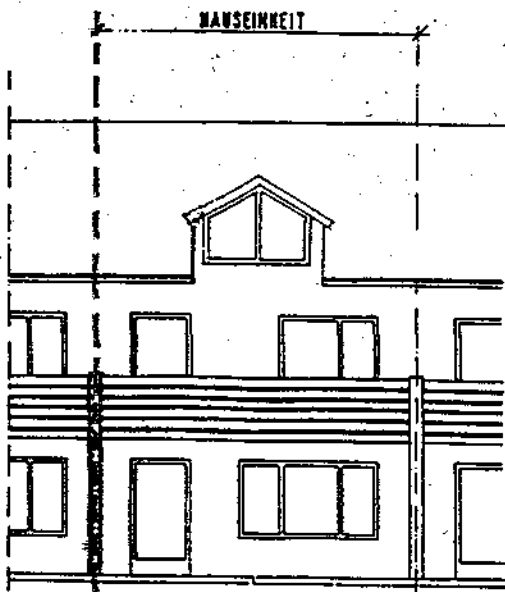
5.2.5 Stehende Gauben sind nur als Satteldachgauben zugelassen, wobei die Ausführung ausschließlich mit Blechverkleidung, Kupfer oder Zink, zu erfolgen hat.

5.2.6 Der Abstand von Dachgauben zu First, Traufe und Nachbargrenze, muß mindestens 60 cm betragen. Ein Mindestabstand von 1,20 m zum Ortgang hin ist einzuhalten. Sind auf einer Dachseite mehrere Gauben möglich, muß der Mindestabstand zwischen den Gauben 1,20 m betragen.



5.2.7 Alternativ kann bei einer Dachneigung über 33° pro Hauseinheit ein Zwerchgiebel von max. 2,40 m Breite errichtet werden. Der Abstand vom First muß mindestens $1/3$ der gesamten Dachhöhe betragen.

Zwerchgiebel sind in Material und Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anzugleichen.



5.2.8 Dreiecksgauben und Zwerchgiebel sind nur auf einer Dachseite, stehende Gauben auf beiden Dachseiten zulässig.

Zusätzlich zu allen Gauben sind Dachflächenfenster mit einer Größe von max. 0,6 qm erlaubt.

Die Gesamtbreite aller Gauben und Dachflächenfenster darf jedoch $2/5$ der Hausbreite nicht überschreiten.

5.2.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3 Gebäudesockel

Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

5.4 WH 6,20 m Wandhöhe (Art.6 Abs.3 BayBO)

5.5 Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 40 cm, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren, zulässig.

5.6 Dacheindeckung

Farbton der Dachdeckung für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen ist im Erscheinungsbild roter oder brauner Ziegel (oder ähnlich wirkendes Material) zulässig.

Verblendungen sind in natürlich patinierenden Materialien (z.B. Kupfer, Zink) auszuführen.

5.7 Dachüberstand

Dachüberstand an der Giebelseite darf das Maß 0,35 m nicht überschreiten.

An der Traufseite darf das Maß 0,90 m nicht überschritten werden.

5.8 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur geputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverkleidungen zulässig.

Allseitig umlaufende Auskragungen, mit Ausnahme von Dachüberständen, sind nicht zulässig.

5.9 Werbeanlagen

Gemäß Art. 98 Abs. 1 BayBo sind Werbeanlagen an Einfriedungen und an Gebäuden unzulässig.

5.10 Wintergärten, Pergolen, Solaranlagen

Wintergärten sind nur im Erdgeschoß auf eine Tiefe von max. 3 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine max. Größe von 18 m² zulässig, bei Einzel- und Mehrfamilienhäusern eine max. Größe von 36 m².

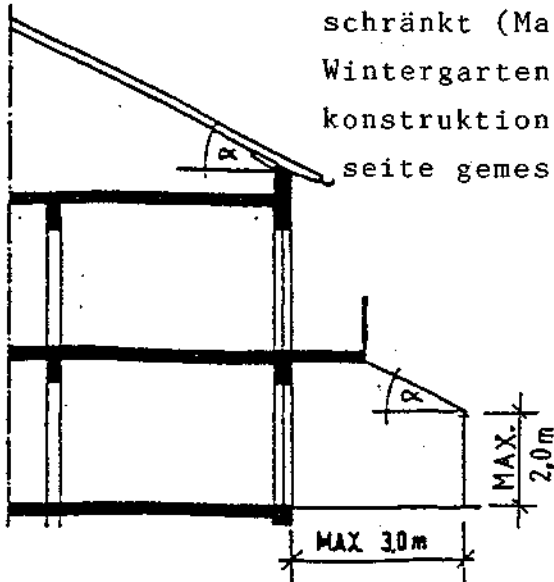
Die GRZ darf um das Maß der Wintergärten überschritten werden. Der Wintergarten kann über Eck geführt werden.

Die seitliche Wintergartenlänge darf max. die halbe Hausbreite betragen.

Voraussetzung ist, daß ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 4 m eingehalten wird. Wintergärten sind mit Pultdach an das Wohngebäude anzufügen. Die Dachneigung ist soweit als möglich dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Wintergärten sind grundsätzlich vollständig als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen. Als Material für das Tragwerk sowie Fenster und Türen sind zulässig:

Einheimisches Holz in naturbelassenen oder farblich behandeltem Zustand, eloxiertes Aluminium, in heller Farbe gestrichenes oder lackiertes Metall.

Die lichte Höhe an der Traufseite ist auf max. 2,00 m beschränkt (Maß von Oberkante Fertigfußboden Wintergarten und Schnitt Unterkante der Dachkonstruktion mit der Aussenwand, an der Innenseite gemessen).



Pergolen

Für die Ausführung überdachter Pergolen (Glasdachkonstruktionen) gelten die Festsetzungen für Wintergärten sinngemäß.

Solaranlagen

Die Errichtung von Solaranlagen ist grundsätzlich möglich.

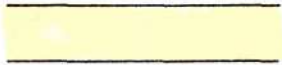


5.11 Nebenanlagen

Gartengerätehäuschen sind pro Grundstück bis zu einer Größe von 5 m² zulässig.

Sie sind als Holzkonstruktion mit geneigtem Dach auszuführen und mit Ziegeln bzw. dunkel gestrichenem Zinkblech oder Kupfer zu decken.

Die Höhe der Gartengerätehäuschen darf 2,5 m nicht überschreiten.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 6.1 |  | Verkehrsfläche |
| 6.2 |  | Gehweg |
| 6.3 |  | Straßenbegrenzungslinie |

7. Stellplätze

7.1 Garagen und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Werden Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, so ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Ein geringerer Abstand als 3,0 m ist nicht zulässig. Garagendächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 25° zu errichten.

Bei Grenzgaragen entfällt der unter Ziffer 8.2. festgesetzte Grüngürtel im Bereich von Garage und Vorplatz.

7.3 Der Stauraum vor Garagen entlang der Schranerstraße muß mind. 4,50 m betragen. Pro Grundstück sind nur max. 2 Zufahrten á 3,50 m Breite zulässig. Stellplätze mit direkter Zufahrt von der Schranerstraße sind nicht zulässig.

7.4 Das Stellplatzverhältnis Wohneinheit/Stellplätze beträgt 1 : 2,0.

7.5 Oberirdische PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

8. Grünordnung

8.1



private Grünfläche von 3 m Breite als Ortsrandeingrünung, Bepflanzung als durchgehende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen

Zulässig sind Arten des heimischen Vegetationsgebietes Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald:

Stieleiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Rotdorn, Heckenkirsche, Liguster.

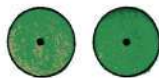
Zulässig sind auch Obstbäume.

8.2



privater Grüngürtel von 1,5 m Breite. Bepflanzung als durchgehende Hecke aus heimischen Sträuchern.

8.3



Pflanzgröße:

Bäume zu pflanzen

Mindeststammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

8.4 Sträucher:

Pflanzgröße:

Sträucher 125 bis 150 cm

Anzahl der Sträucher:

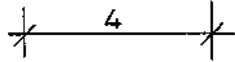
1 Pflanze pro m² in lockeren Gruppen zu 3 Stck.

8.5 Befestigungen im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Schranerstraße sind auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren.

8.6 Einfriedungen mit Sockel sind unzulässig.

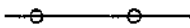

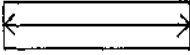
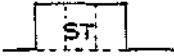

8.7 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Der Standort der festgesetzten Großbäume pro Grundstück ist variabel, d.h. die Lage der Bäume kann den planerischen Gegebenheiten angepasst werden.

9. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z.B. 4,00 m

B. H I N W E I S E

1. 1062/9 Flurstücksnummer, z.B. 1062/9
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
4.  vorgesehene Gebäudestellung
5.  bestehende Stellplätze
6.  bestehende Garagen

7. Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des von der BAB A 99 (Ostring) und der Hausner Straße einfallenden Verkehrslärms nachts mit geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeines Wohngebiet (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) zu rechnen. Dies trifft auch nach dem Bau der Lärmschutzanlage an der BAB A 99 zu.
8. Wegen dieser Lärmeinwirkung sollten die notwendigen Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit auf den Ostfassaden der Neubauten angeordnet werden. Überdies können die notwendigen Fenster der Schlafräume zur Sicherung eines optimalen Lärmschutzes hinter einen Wintergarten (=Schallschleuse) angeordnet werden. Wintergärten sind nach A.5.10 der Festsetzungen allgemein zulässig.

9. Durch die im Westen liegenden landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden Freiflächen kann es zeitweise zu ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
10. Im Hinblick auf die Reinhaltung der Luft soll als Brennstoff für die Heizung Gas verwendet werden. Grundlage ist die Smogverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 23.09.85, in deren Geltungsbereich Kirchheim liegt. Für neue bauliche Maßnahmen sollten deshalb im Umgriff des Bebauungsplanes feste Brennstoffe und Heizöl als Brennstoff vermieden werden.

- ~~11. Das Landesamt für Denkmalpflege meldet an, daß sich auf überplanten Grundstücke im Bereich von frühmittelalterlichen Gräbern und einer Siedlung unbekannter Zeitstellung befindet. Aus diesem Grund muß vor den Baumaßnahmen unbedingt eine wissenschaftliche Untersuchung erfolgen. Da sich die Relikte in nur sehr geringer Tiefe befinden, darf keinerlei Erdeingriff ohne Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereiches.
Um Verzögerungen zu vermeiden, muß der unter der Regie des Landesamtes vorzunehmende Humusabtrag etwa zehn Wochen vor Baubeginn gelegt werden.~~



12. Zu Festsetzung A.3.2

Für den Fall einer baulichen Veränderung findet auf diesen Grundstücken die festgesetzte GRZ Anwendung. Der Bestand weist eine höhere GRZ aus und genießt diesbezüglich Bestandsschutz. Der Bestandsschutz entfällt erst mit der Beseitigung und Zerstörung des Gebäudes.

13. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern, jede Form der gezielten Niederschlagswasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis vom Landratsamt München. Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll dabei 5 m nicht überschreiten.

14. Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Bereich einer vorgeschichtlichen Siedlung, so daß den Baumaßnahmen unbedingt eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen muß. Da sich die Relikte in nur sehr geringer Tiefe befinden, darf keinerlei Erdeingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Um Verzögerungen für den Bauherrn zu vermeiden, muß der Rotlageabtrag mind. 4 Wochen vor dem eigentlichen Baubeginn gelegt werden. Hierfür ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen. Erst nach erfolgter Untersuchung kann eine Aushubgenehmigung entsprechend Art. 7 DschG erteilt werden.

Zorneding, den 26.8.96



.....
Architekt Bernhard Delorme

Verfahrensvermerke:

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 15.04.1996 bis 15.05.1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt:



Kirchheim, den 25. Sep. 1996

 1. Bürgermeister **Heinz Hilger**
 1. Bürgermeister

- 2) Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.07.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Kirchheim, den 25. Sep. 1996

 1. Bürgermeister **Heinz Hilger**
 1. Bürgermeister

- 3) Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz und Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 12.08.1996 Nr. 48/4.6.-Bz 6/92



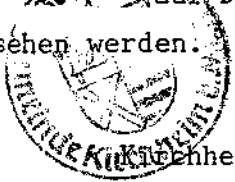
Kirchheim, den 25. Sep. 1996

 1. Bürgermeister **Heinz Hilger**
 1. Bürgermeister

- 4) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 18.12.1996 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht.



Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
 Der Bebauungsplan kann ab 18.12.1996 auf Dauer in der Bauabteilung
 Glockenblumenstr. 5. eingesehen werden.



Kirchheim, den 19. Dez. 1996

 1. Bürgermeister **Heinz Hilger**
 1. Bürgermeister



BL-6/92

B E B A U U N G S P L A N

N R . 83

GEMEINDE KIRCHHEIM b. MÜNCHEN

PLANGEBIET NÖRDLICH DER SCHRANNERSTR UND WESTLICH DES SCHRANNERWEGES

PLANFERTIGER B. DELORME - ARCHITEKT - ANZINGERSTR. 1, b 85604 ZORNEDING

PLANUNGSDATUM	ERSTELLT	18.3.91
	1 ÄNDERUNG	13.4.92
	2 ÄNDERUNG	6.9.93
	3 ÄNDERUNG	16.1.95
	4 ÄNDERUNG	13.11.95
	5 ÄNDERUNG	1.7.96

MASSTAB 1 : 1 0 0 0

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen. Bebauungsplan rechtskräftig seit 18.12.96

ZORNEDING, DEN 26.08.1996

Landratsamt München im Auftrag

[Handwritten signature]

ARCHITEKT BERNHARD DELORME



Beckerbauer