



## GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25/H

(§ 30 Abs. 2 i. V. m. § 12 BauGB)

für das Gebiet östlich der Weißenfelder Straße,  
südlich der Feldkirchner Straße

### SATZUNG Textteil

**ENTWURF vom 16.09.2019**

Architekten:

**rgp** architekten

Ralph Gierlinger, Residenzstraße 27, 80333 München

Telefon: +49.89.954 77 22-30 • Telefax: +49.89.954 77 22-77

Mail: [info@rgp-architekten.de](mailto:info@rgp-architekten.de) Web: [www.rgp-architekten.de](http://www.rgp-architekten.de)

Fassung vom 16.09.2019 geändert am:

## A FESTSETZUNG DURCH TEXT

### 1. GELTUNGSBEREICH UND GEBIETSABGRENZUNG

- 1.1. Planzeichnerisch festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes n. § 9 Abs. 7 BauGB

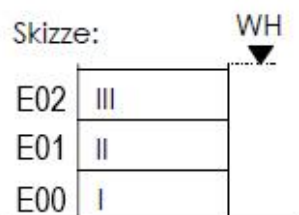
### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Schank- u. Speisewirtschaften sind nicht zulässig.  
Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.  
Es sind nur Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet hat.

### 3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1. Für das WA gilt der planzeichnerisch festgesetzte Maximalwert der Grundflächenzahl (GRZ). Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
- 3.2. Für das WA gilt der planzeichnerisch festgesetzte Maximalwert der zulässigen Geschossflächenzahl GFZ.
- 3.3. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: III
- 3.4. Basierend auf den digitalen Geländemolldaten des Bay. Vermessungsamtes, Stand 07.08.2019 wird der Höhenbezugspunkt auf  $\pm 0.00 = 520,38$  m ü. NN festgesetzt.
- 3.5. Die zulässige maximale Wandhöhe wird in Metern über dem in Ziff. 3.4 festgesetztem Höhenbezugspunkt festgesetzt.  
Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt in m ü. NN. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an deren höchstem Punkt (Attika) ohne Absturzsicherungen (wie z. B. Geländer).



Die zulässige maximale Wandhöhe darf durch Aufzugsüberfahrten sowie technische Anlagen zur Be- und Entlüftung um maximal 1,5 m überschritten werden.

#### 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1. Die durch oberirdische bauliche Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze planzeichnerisch festgesetzt.
- 4.2. Die durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen planzeichnerisch festgesetzt.
- 4.3. Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt: Baukörper mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.
- 4.4. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig:
  1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
  2. Mülltonneneinhausungen,
  3. überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellflächen,
  4. Spielplätze und Spielanlagen
  5. Terrassen bis zu einer Länge von 3,00 m und bis zu einer Breite von 3,00m, gemessen von der Baugrenze,
  6. bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Terrassenbereichen mit einer Höhe von maximal 2,20 m über die gesamte Terrassenlänge

#### 5. BAULICHE GESTALTUNG

- 5.1. Zulässig sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 3 Grad.
- 5.2. Flachdächer sind auf mindestens 50% Ihrer Gesamtfläche mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO auf Dächern (z.B. Photovoltaik und Solarthermie) sind zulässig.
- 5.3. Überdachte und eingehauste Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Wandhöhe von 3,5m zulässig. Bei Überdachungen von Tiefgarageneinfahrten beträgt die maximal zulässige Neigung 15 Grad.
- 5.4. Dächer von Tiefgaragenzufahrten sind als extensiv begrüntes Dach auszuführen.
- 5.5. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig. Entlang des planzeichnerisch besonders gekennzeichneten Bereichs sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 3,50 m über Geländeoberkante zulässig und können vollflächig blickdicht begrünt werden. Im Übrigen ist die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der Fassung vom 16.05.2018 einzuhalten.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

- 6.1. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem entsprechend planzeichnerisch gekennzeichneten Bereich zulässig.
- 6.2. Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl an KFZ-Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der Fassung vom 01.07.2019 heranzuziehen.
- 6.3. Für die baulichen Anlagen des WA sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der Fassung vom 01.07.2019 1,5 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen.
- 6.4. Die Erschließungsstraße des WA wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

### 7.1. Baulicher Schallschutz

Im gesamten Baugebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgend angegebenen Anforderungen eingehalten werden.

#### 7.1.1. Schalldämm-Maß:

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

An den bahnungsgewandten Nordwestfassaden:  $R'_{w,ges} \geq 48$  dB

An den bahnabgewandten Südostfassaden:  $R'_{w,ges} \geq 40$  dB

An allen übrigen Fassaden und Dachflächen:  $R'_{w,ges} \geq 44$  dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

#### 7.1.2. Lüftung

Bei allen Schlafräumnutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.

#### 7.1.3. Fenster

Mit Ausnahme der Nordwestfassaden sind an allen anderen Gebäudefassaden nur Fensterkonstruktionen zulässig, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.

Ausnahmen von diesem Grundsatz sind zulässig, wenn sich vor einem zu öffnenden Fenster oder Fensterflügel Vorbaubauten befinden, durch die der von außen aus Richtung der Gewerbeflächen einwirkende Geräuschpegel um mindestens 10 dB im Frequenzbereich 63 bis 8000 Hz vermindert wird. Das Schalldämm-Maß des hinter dem Vorbau angeordneten Fensters oder Fensterflügels kann dann um 10 dB vermindert werden. Die Vorbauten dürfen entweder nicht oder nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.

### 7.2. Schallschutz außen

Freisitzbereiche südöstlich vor den Gebäuden müssen durch Lärmschutzwände umbaut werden. Die Lärmschutzwände sind mindestens zweiseitig in Winkelform und entlang der gesamten Länge der Sitzfläche mit einer Höhe von 2,2 m über der Fläche zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen auf der der Freisitzfläche zugewandten Seite schallabsorbierend ausgebildet sein.

## 8. GRÜNORDNUNG:

8.1. Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind im Wechsel von Rasenflächen und Pflanzflächen zu gestalten. Auf diesen Flächen ist je angefangener 150 qm mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste Ziff. A 8.3. und je 150 qm mindestens ein Strauch gemäß Pflanzliste Ziff. A 8.3. zu pflanzen.

### 8.2. Pflanzqualitäten

- Straßenbäume: StU. 20 - 25 cm, Hochstamm 3-4 x verpflanzt. Es sind standortgerechte Baumarten zu wählen. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten zu bevorzugen.
- Sonstige Bäume: StU. 18 - 20 cm, Hochstamm 3-4 x verpflanzt, es sind standortgerechte Baumarten zu wählen. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten zu bevorzugen.
- Sträucher: 2xv, o.B., H = 60/100 cm, Pflanzabstand: 1 Stück/m, Pflanzung in Gruppen zu 5 - 7 Stück

### 8.3. Pflanzliste

8.3.1. Folgende Pflanzenarten sind zulässig:

#### Bäume:

Crataegus Carrierei'	Apfeldorn
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia Cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Deutzia Hybride	Deutzie
Lonicera nitida	Geißblatt
Magnolia denudata	Lilien-Magnolie
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa hugonis u.a.	Wildrosenarten

#### Hecken:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
Deutzia scabra	Deutzie

#### 8.4. Zu pflanzende Bäume

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte und Anzahl der Bäume zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet.

#### 8.5. Pflanzungen sind in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Sie sind bei Ausfall zu ersetzen.

#### 8.6. Baumscheiben, Stellplatzflächen:

Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder Flächen mit wassergebundenem Belag auszubilden. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

#### 8.7. Stellplatzflächen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (z.B. Großpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke)

#### 8.8. Oberirdische Stellplätze

Für die Anlage von oberirdischen KFZ-Stellplätzen wird abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung bei mehr als 6 Stellplätzen, längs nebeneinander angeordnet, festgesetzt, dass mindestens einseitig eine 12m<sup>2</sup> große und 1,5m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzfläche vorzusehen und mit mindestens einer Baumpflanzung gemäß Pflanzliste anzulegen ist. Mindestens jeder dritte Längsstellplatz entlang der Erschließungsstraße ist durch eine Pflanzfläche mit einer Größe von mindestens 1,5m x 2,0m zu gliedern. Jede Pflanzinsel ist mit je einer Baumpflanzung gemäß Pflanzliste anzulegen.

#### 8.9. Bauliche Anlagen, Überdeckung:

Soweit bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen oder Wegen überbaut sind, sind diese mit einer Überdeckung von mindestens 80cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

## B. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Die Erschließung der baulichen Anlagen mit Sparten erfolgt unterirdisch.
2. Denkmalpflege:
  - 2.1. Im Bereich eines Bodendenkmals bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht n. Art. 8 DSchG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.
  - 2.2.
3. Regenwasserbehandlung:
  - 3.1. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist ggf. durch Sickertests vor Ort zu überprüfen. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
  - 3.2. Niederschlagswasserversickerungen bedürfen der Genehmigung nach Art. 17 BayWG. Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben. Dies gilt speziell auch für versiegelte Verkehrsflächen. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Um einen möglichst natürlichen Wasserkreislauf mit Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung des Regenwassers zu Gewähr leisten, wird auf folgende Aspekte aufmerksam gemacht:

Neue Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt sicherstellen. Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür können sein:

    - Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken
    - Begrünte Dächer
    - Regentonnen u.- Zisternen
    - Oberirdische Regenwasserableitung
    - Rückhalteteiche
    - Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden).

Die Bestimmung der DWA Arbeits- und Merkblätter A 138 bzw. M 153 sind für Planung, Bau und Betrieb als Voraussetzung für die Anwendbarkeit einzuhalten. Generell müssen bei einer Versickerung die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers, resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabschwemmung, und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein (s. AIV -Regelwerk).
  - 3.3. Nachweis zur Behandlung von Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

#### 4. Grundwasser

Es ist mit höchsten Grundwasserständen von ca. 4,5 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltswert für die Abschätzung der Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet herangezogen werden. Genaue Angaben zum HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

#### 5. Bauwasserhaltungen:

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,30 m über dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.

#### 6. Hinweise zur Grünordnung

6.1. 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.

6.2. Bestehende zu schützende Baumpflanzungen sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen

6.3. Freiflächen für Kinderspielplätze:

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 8 BayBO sind je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>. Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, zugänglich sind. Der Kinderspielplatz ist für je 60 m<sup>2</sup> mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. Weitere Anforderungen nach Art. 8 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt

#### 7. Artenschutz

Baumfäll- und Abbrucharbeiten sind auf das Winterhalbjahr im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu beschränken. Sollten Baumfäll- oder Abbrucharbeiten außerhalb dieser Zeit vorgenommen werden, ist vor Beginn zu überprüfen, ob Belange des Artenschutzes betroffen sind (z.B. Vorkommen von Vogelbrutstätten oder Fledermaushabitate). Die Überprüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München abzustimmen.

#### 8. Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet in Abhängigkeit der Meteorologie erhöhten Verkehrsgeräuschmissionen ausgesetzt ist, welche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Wenn mit dem Bauantrag durch ein objektbezogenes Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung auch mit geringeren Schalldämm-Maßen eingehalten sind, kann eine Befreiung von den Schalldämmmaßnahmen der Festsetzung A 7.1.1 erteilt werden. Ein solcher Fall kann dann eintreten, wenn an der Bahn und/oder Autobahn Schallschutzmaßnahmen realisiert werden.



## C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung von **12.03.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am **21.03.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ beschlossen, die hierfür erforderliche Einholung der Stellungnahmen im Verfahren nach §4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
5. Der geänderte Planentwurf lag in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich aus mit dem Hinweis, dass nur zu den geänderten Punkten der Planung Stellung genommen werden kann.
6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ durchgeführt.
7. Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Kirchheim b. München, den.....

.....  
1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt:  
(Siegel)

Kirchheim b. München, den.....

.....  
1. Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am \_\_\_\_\_. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Kirchheim b. München zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
(Siegel)

Kirchheim b. München, den.....

.....  
1. Bürgermeister