Anlage A.1
Eckpunktepapier

E: 05.07.2017

Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags (Eckpunktepapier)

zwischen der

Gemeinde Kirchheim b. München,
hier vertreten durch den Ersten Bürgermeister Maximilian Böltl, Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München

-Gemeinde-

und der

1. **DEMOS Wohnbau GmbH,**

-Eigentümer 1-

und der

2. **Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH,**

-Eigentümer 2-

und der

3. **Wohnungsbau Schwaben & Co. Beteiligungsgesellschaft,**

-Eigentümer 3-

und der

4. **DIBAG Industriebau AG,**

-Eigentümer 4-

Eigentümer 1 - 4 jeweils vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Walter Labbé,
Theatinerstraße 33, 80333 München

Eigentümer 1 - 4 nachfolgend zusammen auch **„die Eigentümer 1 - 4 oder die Eigentümer"** genannt

Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde hat mit Beschluss vom 4. Oktober 2016 ein Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim gebilligt. Das Strukturkonzept sieht neben der Schaffung von Wohnraum, dem Bau von Kindertagesstätten und einer Erweiterung des Seniorenzentrums vor allem auch die Entstehung wesentlicher öffentlicher Einrichtungen (Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei, Neubau des Gymnasiums und Erweiterungsflächen für die Grund- und Mittelschule) vor.

Die Gemeinde und die Eigentümer 1 - 4 sind Grundstückseigentümer im Umgriff des Strukturkonzepts. Die Eigentümer 1 - 4 beabsichtigen dort die Durchführung von Wohnbauvorhaben. Dafür ist aber, da für die betreffenden Grundstücke noch kein Baurecht besteht, die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde erforderlich.

Das Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim wird am 24. September 2017 Gegenstand eines Bürgerentscheids sein. Im Falle eines positiven Bürgerentscheids wird der Gemeinderat der Gemeinde noch im Laufe des Jahres 2017 darüber entscheiden, ob auf Basis des Strukturkonzepts ein Bebauungsplan, der dann in verschiedenen Bauabschnitten verwirklicht wird, aufgestellt werden soll.

Im Anschluss an einen solchen Aufstellungsbeschluss beabsichtigen die Gemeinde und die Eigentümer, einen Städtebaulichen Vertrag zu schließen. Auf wesentliche, wirtschaftliche Parameter dieses Städtebaulichen Vertrages haben sich die Parteien vorab bereits wie folgt verständigt:

§ 1
Grundlagen

(1) Grundlage dieses Eckpunktepapiers ist das vom Gemeinderat der Gemeinde mit Beschluss vom 4. Oktober 2016 gebilligte Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim (**Anlage 1**). Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass sich aus diesem Strukturkonzept für die Wohnbebauung eine Geschossfläche in Vollgeschossen von 128.700 m² ergibt. Erforderliche Umplanungen gegenüber dem Strukturkonzept sollen die Geschoßfläche gemäß Satz 2 möglichst unberührt lassen. Erweist sich dies als nicht möglich,

sollte sich also die in Satz 2 genannte Geschossfläche aufgrund von Umplanungen gegenüber dem Strukturkonzept wesentlich ändern, so verpflichten sich die Gemeinde und die Eigentümer, über eine entsprechende Anpassung der in diesem Eckpunktepapier vereinbarten wirtschaftlichen Parameter zu verhandeln, sofern sich deren Höhe nicht ohnehin pro Quadratmeter Geschossfläche ergibt.

(2) Die Zuteilung der Wohnbaugrundstücke gemäß Strukturkonzept – einschließlich der Grundstücke zur Erweiterung des Seniorenzentrums – soll ausschließlich an private Grundstückseigentümer erfolgen. Private Grundstückseigentümer im Sinne von Satz 1 sind die Eigentümer 1 - 4 sowie weitere Private, deren Grundstücke im Umgriff des Strukturkonzepts liegen. Alle übrigen Flächen im Umgriff des Strukturkonzepts werden der Gemeinde zugeteilt.

(3) Die Eigentümer haften der Gemeinde für die von ihnen übernommenen Verpflichtungen anteilig entsprechend Regelung im künftigen Städtebaulichen Vertrag.

(4) Weitere private Grundstückseigentümer, denen Wohnbaugrundstücke zugeteilt werden, treten dem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu denselben Konditionen bei, zu denen die Eigentümer diesen schließen. Dies gilt nicht, wenn abweichende Vereinbarungen hiervon ausschließlich das Innenverhältnis zwischen den Eigentümern und solchen weiteren privaten Grundstückseigentümern betreffen oder wenn solche abweichenden Vereinbarungen mit weiteren privaten Grundstückseigentümern jedenfalls mit Zustimmung der Eigentümer erfolgt sind.

§ 2
Öffentliche Erschließung (ohne Park)

(1) Die Eigentümer übernehmen auf eigene Kosten (100 %) die Planung und Herstellung aller im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans mit Grünordnung liegenden

1. Neuen Straßenflächen einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung inkl. der notwendigen Anschlüsse/Veränderungen an/für das bestehende/zu errichtende Straßennetz (Verkehrserschließung),

2. Ingenieurbauwerke (Stege/Brücken, Lärmschutzwände etc.) und

3. öffentlichen Grünflächen (Grünverbindungen, Rampen und Lärmschutzwälle).

(2) In Bezug auf den Qualitätsmaßstab für die von den Eigentümern gemäß Absatz 1 herzustellenden Anlagen werden Standards vereinbart.

(3) Den Eigentümern obliegt auch die Koordination mit den Spartenträgern.

(4) Zu den öffentlichen Grünflächen im Sinne von Absatz 1 Nr. 3 gehört nicht der im Strukturkonzept enthaltene Ortspark. Vgl. hierzu nachfolgenden § 3.

(5) Neben der Planung und Herstellung der in Absatz 1 genannten Anlagen tragen die Eigentümer auch Unterhaltungskosten dieser Anlagen.

§ 3
Ortspark

(1) Die Planung und Herstellung des im Strukturkonzept enthaltenen Ortsparks übernimmt die Gemeinde, wobei versucht werden soll, dass diese Flächen zumindest teilweise als Ausgleichsflächen nach § 1 a) Abs. 3 BauGB verwendet werden können.

(2) In Bezug auf den Qualitätsmaßstab für die Herstellung des Ortsparks werden Standards vereinbart.

(3) Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass der Ortspark jedenfalls in Höhe von 53 % ursächliche Folge der nach dem Strukturkonzept zulässigen Wohnbebauung ist. Die Eigentümer werden der Gemeinde daher 53 % der Kosten erstatten, die für die Planung, Herstellung und Unterhaltung des Ortsparks entstehen.

§ 4
Ausgleichsflächen (§ 1 a BauGB)

(1) Ausgleichsflächen haben die Eigentümer auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen. Die Ausgleichsflächen sollen möglichst im Gebiet der Gemeinde Kirchheim liegen.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Ausgleichsflächen, die durch den Teil der Vorhaben der Gemeinde im Bebauungsplangebiet erforderlich werden, der nichtursächliche Folge der nach dem Strukturkonzept zulässigen Wohnbebauung ist. Solche Ausgleichsflächen hat die

Gemeinde selbst auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen, wobei etwaige Ausgleichsflächen im Ortspark der Gemeinde und den Eigentümern anteilig zustehen.

§ 5
Kosten

(1) Die von den Eigentümern nach §§ 2, 3 und 4 zu tragenden Kosten werden derzeit auf insgesamt € 35 Mio. geschätzt. Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass diese Kosten bis zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags – vor allem unter Berücksichtigung der noch zu vereinbarenden Standards – durch gemeinsam beauftragte Gutachter / Fachbüros hinreichend konkretisiert werden sollen, sodass möglichst Kostensicherheit besteht. Etwaige Regelungen hierzu sollen dem Städtebaulichen Vertrag vorbehalten bleiben (vgl. hierzu § 9).

(2) Die Eigentümer erstatten der Gemeinde die dieser für die Ortsentwicklung entstandenen und noch entstehenden Planungs-, Gutachter-, Rechtsanwalts- sowie Projektsteuerungskosten (letztere einschließlich der Kosten des Bürgerdialogs in 2016/2017). Zu den Kosten gehören auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten), die der Ortsentwicklung zurechenbar sind, sofern es sich hier nicht um Kosten für Aufgaben handelt, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss. Kosten ab 19.06.2015 werden vollständig von den Eigentümern getragen. Etwaige Regelungen zur Kostentragung/Kostenverteilung für den Zeitraum 2009 bis 18.06.2015 bleiben dem Städtebaulichen Vertrag vorbehalten.

§ 6
Sozialbindung

(1) 30 % der Geschossfläche des tatsächlich neu geschaffenen Wohnraums sind nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen sozial gebunden. Die Sozialbindung teilt sich auf in eine Mietbindung (20 %) und eine Eigentumsbindung (10 %).

(2) In Bezug auf diese Mietbindung (20 %) gilt folgendes:

1. Mindestens 16 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums sind jedenfalls für die in den nachfolgenden Nummern 2 und 3 genannten Zeiträume der Mietbindung ausschließlich als Mietwohnungen zu nutzen. Der Gemeinde steht das Belegungsrecht für die Mietwohnungen zu.

a)Bei 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß Nr. 1 ist die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren auf einen Betrag von € 2,50 (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete begrenzt.

b) Bei 1 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß Nr. 1 ist die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren auf einen Betrag von € 5,00 (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete begrenzt.

2. Die im Strukturkonzept enthaltene Fläche zur Erweiterung des Seniorenzentrums wird ebenfalls den privaten Grundstückseigentümern zugeteilt (vgl. § 1 Absatz 2 Satz 4). Die Flächen für die Erweiterung des Seniorenzentrums müssen ca. 4 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ausmachen. Die Flächen sind an die Gemeinde oder an einen von ihr benannten Dritten zu vermieten. Die Miete für die Flächen ist auf einen Betrag von € 5,00 unter der jeweiligen Marktmiete für die betreffenden Flächen (Wohnflächen einerseits und geringwertigere Flächen andererseits, vgl. hierzu Nr. 3. b) bb)) begrenzt. Die Mietbegrenzung erfolgt auf 30 Jahre. Nutzungs- und Bestimmungsrecht der Gemeinde ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde abzusichern.

3. Allgemein gilt für vorstehenden Nummern 1 und 2:

a) Monatliche Miete ist jeweils die Nettomiete, also die Miete ohne Nebenkosten.

b) Zur Marktmiete wird folgendes vereinbart:

aa) Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass die Marktmiete gemäß Nummern 2 und 3 zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung € 15,00 pro m² Wohnfläche beträgt.

bb) Die Miete für die Flächen zur Erweiterung des Seniorenzentrums gemäß Nr. 4 wird sich aus der Miete für die Wohnflächen und aus der Miete für die gegenüber den Wohnflächen geringwertigeren Flächen zusammensetzen. Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass die Marktmiete zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung für die Wohnflächen € 15,00 pro m² Wohnfläche ist und die Markmiete für die geringwertigeren Flächen im Seniorenzentrum deutlich unter diesem

Betrag liegt. Die Marktmiete gemäß Satz 2 bezieht sich auf die Überlassung eines veredelnden Rohbaus.

cc) Sollte sich die Marktmiete gegenüber aa) und/oder bb) ändern, so ändern sich die Reduzierungsbeträge gemäß Nr. 1, 2 und 4 um dieselbe Prozentzahl. Dies gilt sowohl für Änderungen nach oben als auch nach unten.

c) Der 30-Jahreszeitraum gemäß Nrn. 2 und 3 beginnt jeweils mit dem Erstbezug der betreffenden Wohnung.

(3) In Bezug auf die Eigentumsbindung (10 %) gilt folgendes:

1. Bei 10 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ist der Verkaufspreis pro m² Wohnfläche auf einen Betrag von € 600,00 (Reduzierungsbetrag) unter dem Marktpreis begrenzt.

2. Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass der Marktpreis gemäß Nr. 1 pro m² Wohnfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung € 6.000,00 (in Worten: Euro sechstausend) beträgt. Sollte sich der Marktpreis gemäß Satz 1 verändern, so verändert sich auch der Reduzierungsbetrag gemäß Nr. 1 um dieselbe Prozentzahl. Dies gilt für Veränderungen nach oben und unten.

3. Die gemäß Nr. 1 insgesamt der Eigentumsbindung unterliegende Fläche wird auf die einzelnen Bauabschnitte verteilt.

4. Die betragliche Begrenzung gemäß Nr. 1 ist zeitlich auf einen Zeitraum von 6 Monaten begrenzt. Die 6-Monatsfrist gemäß Satz 1 läuft für jeden Bauabschnitt neu. Sie beginnt jeweils mit Verkaufsbeginn des betreffenden Bauabschnitts.

5. Der Kreis der Personen, die von der Eigentumsbindung nach den vorstehenden Ziffern profitieren soll, wird von der Gemeinde festgelegt.

§ 7
Soziale Infrastruktur

(1) Die privaten Grundstückseigentümer bezahlen der Gemeinde für die ursächliche soziale Infrastruktur/Nachfolgelasten einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von € 21.400.000,00.

(2) Der Betrag gemäß Absatz 1 setzt sich wie folgt zusammen:

1. Für Kindertageseinrichtungen und nicht weiterführende Schulen wird gemäß Kirchheimer Modell vom 1. Juni 2017 ein Betrag von € 119,25/m² Geschossfläche tatsächlich neu geschaffenes Wohnbaurecht bezahlt. Dies ergibt einen Betrag von € 15.347.475,00 (119,25 € x 128.700 m²). In Bezug auf die Geschossfläche gilt § 5 Absatz 1 Satz 3 dieser Vereinbarung.

2. Der Restbetrag von € 6.052.525,00 wird auf den durch die neu geschaffene Wohnbebauung verursachten Teil des Neubaus des Rathauses (mit Bürgersaal und Bücherei) der Gemeinde bezahlt.

§ 8
Abfindung der Gemeinde in der Baulandumlegung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Leistungen aller Eigentümer an die Gemeinde vereinbaren die Beteiligten, das mit den Einlageflächen der Gemeinde bzw. den von der Gemeinde eingelegten Miteigentumsanteilen einerseits und der Zuteilung der öffentlichen Flächen gemäß Bebauungsplan an die Gemeinde andererseits die Gemeinde in der Baulandumlegung, auch bezüglich des Umlegungsvorteils, endgültig und vollständig abgefunden ist.

§ 9
Schlussbestimmungen

(1) Die Parteien sind sich einig, dass das vorliegende Eckpunktepapier nur eine Festschreibung bestimmter wirtschaftlicher Parameter zum Städtebaulichen Vertrag darstellt. Den Parteien ist bewusst, dass die Regelungen des Städtebaulichen Vertrags über das hinausgehen werden, was im vorliegenden Eckpunktepapier geregelt ist, und zwar sowohl

bezüglich der Regelungen für die das Eckpunktepapier bereits Parameter enthält als auch in Bezug auf Regelungen, die im Eckpunktepapier noch überhaupt nicht angesprochen wurden. Eine Verpflichtung zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages enthält das vorliegende Eckpunktepapier nicht, auch wenn sich die Parteien einig sind, dass die im Eckpunktepapier vereinbarten Parameter genauso in den Städtebaulichen Vertrag übernommen werden sollen.

(2) Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass die Gemeinde das vorliegende Eckpunktepapier veröffentlichen darf.

Kirchheim, 10.07.17
Ort, Datum

Maximilian Böltl, 1. Bürgermeister für die Gemeinde Kirchheim b. München vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zu diesem Eckpunktepapier

München, 05.07.2017

Rechtsanwalt Walter Labbé für DEMOS Wohnbau GmbH

München, 05.07.2017

Rechtsanwalt Walter Labbé für Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH

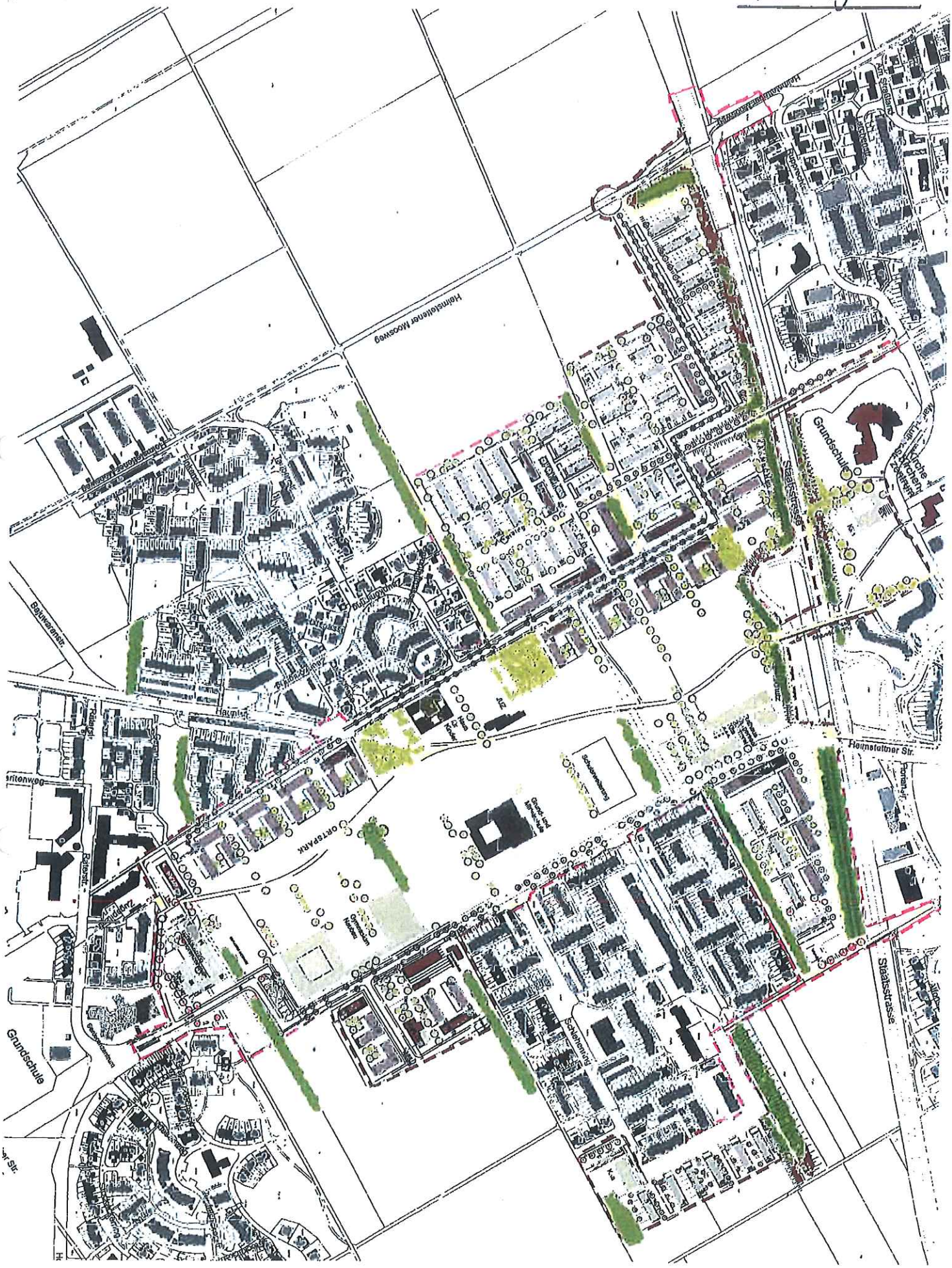
München, 05.07.2017

Rechtsanwalt Walter Labbé für Wohnungsbau Schwaben & Co. Beteiligungsges.

München, 05.07.2017

Rechtsanwalt Walter Labbé für DIBAG Industriebau AG

Anlage 1



"Ortsentwicklung Kirchheim"
BAUSTRUKTUR KIRCHHEIM 2030 – Variante 2

Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Str. 4, 85551 Kirchheim
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH
Bülowstraße 89, 80783 München

M 1/ 2000
4.10.2016

Anlage A.3.1
B-Planentwurf Nr. 100 - Planzeichnung

A.3.1 (NEU)
M.Co

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Gefluchtete Gebäude

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR 4 Reines Wohngebiet, z.B. WR 4

1.1.1 WR 1 (1) Reines Wohngebiet bestehend aus Teilbaugebieten, z.B. WR 1 (1)

1.2 GS 1 Flächen für den Gemeinbedarf (GB) nach Festsetzung im Plan mit Nutzungsschrieb gem. § 2 Abs. 2 BP mit Kennung z.B. GS 1

1.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf Schule

1.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung

1.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2.4 Fläche für den Gemeinbedarf Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GF 7.810 m² Geschossfläche als Höchstmaß in m², z.B. 7.810 m²

2.2 GR 5.630 m² Grundfläche als Höchstmaß in m², z.B. 3.630 m²

2.3 III/IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. III/IV

2.4 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. (II)

2.5 WH 8.60 m Wandhöhe in Meter über dem unteren Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 8.60 m

2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung

2.7 FH 514.60 unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhe (NN) je Baufeld für die zulässige Wandhöhe, z.B. 514.60 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 a abweichende Bauweise

3.3 nur Hausgruppen zulässig

3.4 nur Doppelhäuser zulässig

3.5 Baulinie

3.6 Baugrenze

4. Gestaltung

4.1 FD Flachdach

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Planstraße 1 öffentliche Straßenverkehrsfläche, z.B. Planstraße 1

5.3 Fernfuhr öffentlicher Fuß- und Radweg

5.4 V öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

5.5 P öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

5.6 P private öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigentümerweg in der Baulast des Eigentümers

5.7 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

5.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.9 Einmittig heranziehen

6. Grünordnung

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 Sonderflächen: parkartig zu gestalten und zu begrünen

6.3 Lärmschutz: landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

6.4 Ortsrandeingrünung: landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

6.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

6.6 Ausgleichsflächen: Gehölze zu erhalten

6.7 Bäume I. Wuchsordnung zu pflanzen

6.8 Bäume III. Wuchsordnung zu pflanzen

6.9 T Fläche für Trafostation

6.10 T Trafostation gebäudeintegriert

7. Sonstiges

7.1 Bl Fläche für Stellplätze

7.2 SBL 1(1) Fläche für Gemeinschaftsanlagen Stellplätze für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete, z.B. für WR 1(1)

7.3 Ga Fläche für Garagen

7.4 GGa_1(1) Fläche für Gemeinschaftsanlagen Garagen für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete, z.B. für WR 1(1)

7.5 TGa Fläche für Tiefgaragen

7.6 GTGa_2(1,2(2)) Fläche für Gemeinschaftsanlagen Tiefgarage für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete, z.B. für WR 2(1) und WR 2(2)

7.7 F Fläche für Fahrradabstellplätze

7.8 GF_1(1) Fläche für Gemeinschaftsanlagen Fahrradabstellplätze für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete, z.B. für WR 1(1)

7.8 Gg Fläche für Gartengerätehäuschen

7.9 Mü Flächen für Müllentsorgung: Müllhaus

7.10 GMü Flächen für Gemeinschaftsanlagen Müllentsorgung: Müllhaus Gemeinschaftliche Standfläche für Behälter und Anhängeboxen, z.B. für WR 1(1)

7.11 GWA_1(1) Fläche für Rampe der Gemeinschaftsgarage

7.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Flächen für Garagen, Stellplätzen und Flächen für Gemeinschaftsanl. bzw. Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

7.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten i.S.d. § 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen

7.14 Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.15 Fläche mit Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.16 Fläche mit Leitungsrecht zugunsten Versorgungsunternehmen belastet

7.17 Vermassung von Flächen in Metern, z.B. 16,10

7.18 Vermassung von Baufluchten in Metern, z.B. 51,50

7.19 Vermassung von Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung in Metern, z.B. 30,00

7.20 Vermassung zur Grundstücksgrenze zugewandte Gebäudeseite mit Abstand in Metern, z.B. 3,00 bzw. Gebäudelänge in Metern, z.B. 3,60

7.21 Vermassung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Tiefgarage

8. Immissionsschutz

8.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall

8.2 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 und 4 der Satzung

8.3 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 2 der Satzung.

8.4 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung.

8.5 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung.

8.6 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung.

8.7 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 7 der Satzung.

B) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

D Umgrenzung von Bauparzellen (Eigentümer), die dem Denkmalschutz liegen; hier Bodendenkmale mit Nummer, z.B. D-1-7836-0187

C) Hinweise durch Planzeichen

bestehende Gebäude

geplanter Straßenausbau

GA Garagen

PS / Sr Parkbucht mit Sicherheitsstreifen

PS / Überhang Parkbucht mit Überhang

Bäm Radfernweg/Industriebahn

Reiterweg Reiterweg

FS Fahrschule

GrWa Grundbahn

Leitungsbeschränkte für Leitungen und Kanäle in öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bodenschutzflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für Wertstoffsammelstelle (Unterflurcontainer)

Anbauverbotszone, hier 20,0 m zur Staatsstraße St 2082

Freizeitfläche nach Hinweis im Plan, z.B. Reiterfeld

Spielplatz

vorgeschlagener Standort für Bäume

vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

Böschung geplant

unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhe (NN) für talseitigen Bezugspunkt auf die Fahrbahnoberkante, z.B. 512,0 m

Bushaltestelle geplant

Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

abzubrechende Gebäude

Flurstücksnummer, z.B. 123/13

Böschung Bestand

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt auf Grundlage der § 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 3 BayNatSchG diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 "Kirchheim 2030" erstellt die von seinem Geltungsbereich erfassten Teile der nachbarschaftlichen Bebauungspläne Nrn. 7b, 7d, 7e, 9, 12d, 12/1, 52, 23, 67, des Übergreifenden Bebauungsplans, sowie des Grünordnungsplans Nr. 76.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 wurde vom Gemeinderat am 03.05.2017 in Abdrängung vom Ausgang des Bürgerentscheids gefasst, am 18.10.2017 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) und dem positiven Votum Bürgerentscheid am 24.09.2017 bestätigt.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB zu den Zielen und Zwecken der Planung, sowie zu den Möglichkeiten, in denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihrer voraussichtlichen Auswirkungen sowie des Planungsverfahrens unterrichten und äußern kann, hat durch Auslegung in der Zeit vom 19.03.2018 bis 09.05.2018 stattgefunden. Eine Erörterungsveranstaltung für die Öffentlichkeit hat a m 10.03.2018 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2018
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 in der Fassung vom 12.03.2018 wurde mit Schreiben vom 09.05.2018 eingeleitet. Ein Scoping hat am 07.06.2018 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 in der Fassung vom 12.03.2018 wurde mit Schreiben vom ... in der Fassung vom 12.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2019 bis 17.05.2019 beteiligt.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans vom ... mit Begründung vom ... wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats vom ... nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Planteil, Textteil der Satzung sowie örtlicher Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.

(Gemeinde) (Siegel) ..... den .....
Bürgermeister(in)

8. Ausgefertigt

(Gemeinde) (Siegel) ..... den .....
Bürgermeister(in)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 ist damit in Kraft getreten.

(Gemeinde) (Siegel) ..... den .....
Bürgermeister(in)

PLANZEICHNUNG Gesamtplan als pdf

BEBAUUNGSPLAN NR. 100 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "Kirchheim 2030"

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
nördlich Räterstraße, Veilchenweg
und östlich Heimstettner Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Planverfasser: bgsm Architekten Stadtplaner mS
Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner

Stand 07.10.2019 ENTWURF

M.: 1:1.000

0 10 20 30 40 50

Anlage A.3.2
B-Planentwurf Nr. 100 - Satzung

Anlage A 3.2 (NEU)

Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan

- Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
nördlich Räterstraße, Veilchenweg
und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Gemeinde Kirchheim b. München

Satzung

E n t w u r f

Stand: 07.10.2019

Herausgeber

Gemeinde Kirchheim b. München
Abteilung Planungs- und Bauwesen

Bearbeitung

bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München
www.bgsm.de

und

Keller Damm Kollegen GmbH
Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Lothstraße 19
80797 München
www.keller-damm-kollegen.de

Stand 07.10.2019

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt auf Grundlage der § 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 und des Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung, des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturaschutzgesetztes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetztes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

Satzung

Teile von bestehenden Bebauungsplänen werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ erfasst. Die entsprechenden Bereiche der Bebauungspläne Nrn. 7b, 7d, 7e, 8, 12/I, 12/II, 52, 53, 67, des übergreifenden Bebauungsplans als Anlage zu den Bebauungsplänen 2K, 7bK, 7cK, 7dK, 13K, 19K, 20K, 62, 68, 12/ I H, 12/ II H Teilber., 16H, 18H, 20H, 20aH, 21H, 28H, 29H, 30H, sowie des Grünordnungsplans Nr. 75 werden ersetzt.

A Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planteil)

B Festsetzungen durch Text

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung

1) Für den im Plan bestehend aus Planteil I und Planteil II festgesetzten Geltungsbereich südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082, westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg, nördlich Räterstraße, Veilchenweg und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg wird der Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchheim 2030“ erlassen.
2) Der Bebauungsplan der Gemeinde Kirchheim b. München besteht aus dem Plan mit dem Planteil I und dem Planteil II beide mit Stand vom 07.10.2019 angefertigt durch bgsm Architekten Stadtplaner und Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner, der Gesamtübersicht der Ausgleichsflächen mit Stand vom 27.08.2019 angefertigt durch Dr. H.M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH und diesem Satzungstext.
3) Der Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchheim 2030“ ersetzt die von seinem Geltungsbereich erfassten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 7b, 7d, 7e, 8, 12/I, 12/II, 52, 53, 67, des übergreifenden Bebauungsplans als Anlage zu den Bebauungsplänen 2K, 7bK, 7cK, 7dK, 13K, 19K, 20K, 62, 68, 12/ I H, 12/ II H Teilber., 16H, 18H, 20H, 20aH, 21H, 28H, 29H, 30H, sowie des Grünordnungsplans Nr. 75.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1) Reine Wohngebiete WR
   a. Die Baugebiete WR 1 bis WR 18 sind als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
   b. Das Reine Wohngebiet WR 1 besteht aus den Teilbaugebieten WR 1(1) und WR 1(2), das Reine Wohngebiet WR 2 besteht aus den Teilbaugebieten WR 2(1), WR 2(2) und WR 2(3), das Reine Wohngebiet WR 3 besteht aus den Teilbaugebieten WR 3(1), WR 3(2) und WR 3(3), das Reine Wohngebiet WR 10 besteht aus den Teilbaugebieten WR 10(1) und WR 10(2), das Reine Wohngebiet WR 11 besteht aus den Teilbaugebieten WR 11(1), WR 11(2) und WR 11(3), das Reine Wohngebiet WR 13 besteht aus den Teilbaugebieten WR 13(1) und WR 13(2) das Reine Wohngebiet WR 14 besteht aus den Teilbaugebieten WR 14(1), WR 14(2) und WR 14(3).
2) Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzende

Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen und Fahrradstellplätzen

3) Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für ein Rathaus einschließlich Bücherei, Bürgersaal und Schank- und Speisewirtschaft sowie der diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Freiflächen und Kfz- und Fahrradstellplätzen
   c. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen,
   d. zulässig sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken
4) Fläche für den Gemeinbedarf 3 mit der Zweckbestimmung Schule
   a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Grund- und Mittelschule einschließlich Mensa, Sporthalle, Frei- und Freisportflächen und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen sowie einer Hausmeisterwohnung
   c. zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken
5) Fläche für den Gemeinbedarf 4 mit der Zweckbestimmung Schule
   a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für ein Gymnasium einschließlich Mensa, Sporthalle, Frei- und Freisportflächen und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen
   c. zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken
6) Fläche für den Gemeinbedarf 5 mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Pflegeeinrichtung einschließlich Schank- und Speisewirtschaft sowie der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen

c. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung mit den dazugehörigen Nutzungen, Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen

7) Fläche für den Gemeinbedarf 6 mit der Zweckbestimmung Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung mit den dazugehörigen Nutzungen, Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen
   c. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die Volkshochschule einschließlich der diese Nutzung ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen sowie einer Hausmeisterwohnung
   d. zulässig sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken

8) Fläche für den Gemeinbedarf 7 mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
   b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen und Fahrradstellplätzen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1) Als Bauland gilt die Fläche innerhalb eines Baugebietes bzw. innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegt und mit Planzeichen Nr. 7.14 gegenüber direkt angrenzenden Baulandflächen abgegrenzt ist. Der Baulandfläche sind Flächenanteile an außerhalb der Baulandfläche festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen mit Ausnahme von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Tiefgarage gemäß Planzeichen Nr. 7.6.

2) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR), durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe pro Bauraum. Für Gebäude innerhalb von Bauräumen entlang von lärmbelasteten Straßen wird zusätzlich die Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, bei einer maximalen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen wird diese als zwingend und bei einer Geschossigkeit von mehr als drei Geschossen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

3) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1, WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18

darf die im Plan pro Bauraum festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) durch mit den Gebäuden verbundene Bauteile überschritten werden um maximal 14 m2 pro Hauseinheit der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses.
Durch Nebenanlagen darf sie weiter überschritten werden um maximal 10 m2 pro Hauseinheit der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses.
In den Reinen Wohngebieten WR 17 und WR 18 darf die sie weiter durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden um maximal 50 m2 pro Hauseinheit der Hausgruppe.

4) Für Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen im Erdgeschoss wird in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1, WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18 eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Geschossfläche (GF) von maximal 18 m2 pro Hauseinheit der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses zugelassen, sofern diese nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind.

Sonstige Reine Wohngebiete

5) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 darf die im Plan in der Summe pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch mit den Gebäuden verbundene Bauteile bis zu folgenden Grundflächen überschritten werden:

WR 2(1)	GR 1.740 m2
WR 3(1)	GR 1.205 m2
WR 6	GR 4.150 m2
WR 7	GR 2.960 m2
WR 8	GR 1.260 m2
WR 9	GR 3.470 m2
WR 10(1)	GR 1.160 m2
WR 11(1)	GR 1.930 m2
WR 11(2)	GR 3.990 m2
WR 11(3)	GR 1.995 m2
WR 12	GR 6.610 m2
WR 13(1)	GR 910 m2
WR 13(2)	GR 2.050 m2
WR 14(1)	GR 4.810 m2
WR 15	GR 2.260 m2
WR 16	GR 2.800 m2

Vorgelesen

Durch die Grundflächen aller Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO darf sie weiter überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,8.

6) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 darf die im Plan pro Bauraum festgesetzte, höchstzulässige Geschossfläche durch die Flächen von
   a. Kinderwagen-, Rollatoren- und Fahrradabstellräumen,
   b. Gemeinschaftsräumen,
   c. Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
   d. Loggien, wenn diese aus Schallschutzgründen verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind,
   e. Gebäudedurchgänge und –fahrten

   einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um maximal 6 m² je 100 m² überschritten werden.
7) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrtsrampen zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen unberücksichtigt.

Flächen für den Gemeinbedarf

8) In den Flächen für Gemeinbedarf darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche für die Flächen von gebäudeintegrierten Traforäumen einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um bis zu 30 m² überschritten werden.
9) In den Flächen für Gemeinbedarf bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrtsrampen zu Tiefgaragen unberücksichtigt.
10) In der Fläche für den Gemeinbedarf 4 Schule darf die im Plan festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (Hinweis: dort wird eine GR von 9.000 qm) durch Sport- und befestigte Freispielflächen (z.B. Pausenhof) weiter überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 31.000 qm. In allen anderen Flächen für den Gemeinbedarf darf die im Plan jeweils festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen aller Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO weiter überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,8.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1) Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
2) Im westlichsten Bauraum des Reinen Wohngebiets bzw. Teilbaugebiets WR 1(1) sind in der offenen Bauweise nur Hausgruppen zulässig, wobei durch aneinandergebaute Häuser eine abweichende Gebäudelänge von insgesamt mehr als 50,0 m zulässig ist.
3) Für Bauräume mit offener Bauweise und mit unterschiedlich festgesetzten Wandhöhen ist für aneinandergebaute Hauseinheiten mit unterschiedlicher Wandhöhe eine abweichende Bauweise mit Grenzanbau zulässig.

4) Für das Reine Wohngebiet bzw. Teilbaugebiet WR 14(1) und den nördlichen Bauraum im Teilbaugebiet WR 14(3) ist Grenzanbau zulässig.

5) Überschreitungen von Baulinien sind allgemein nur durch Lichtschächte und durch Vordächer in einer Tiefe von maximal 1,0 m und einer Länge von maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Fassaden zulässig. Ein Zurücktreten von Baulinien wird nur für die Erdgeschossfassade in einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal der Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade sowie für zurückgesetzte Loggien in einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 3,0 m je Loggia zugelassen.

6) Fallen Baugrenzen mit Straßenbegrenzungslinien zusammen sind Überschreitungen ausgeschlossen.

7) In Reinen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten in denen offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt ist dürfen Baugrenzen überschritten werden durch
   a. Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und auf der gesamten Länge der Fassade der jeweiligen Hauseinheit
   b. Terrassentrennwände zwischen Hauseinheiten bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,0 m
   c. raumhaltige Gartenschränke zwischen Hauseinheiten bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal 1,2 m
   d. Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und auf der gesamten Länge der Fassade der jeweiligen Hauseinheit
   e. Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m und einer Länge von maximal einem Drittel der Länge der Fassade der jeweiligen Hauseinheit;

   Beidseitiger Grenzanbau für die jeweiligen Bauteile ist zulässig. Baugrenzen zu seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

8) In den Reinen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten in denen keine offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt ist dürfen Baugrenzen überschritten werden durch
   a. Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 5,0 m je Terrasse und insgesamt maximal der Hälfte der jeweiligen Länge der Fassade
   b. Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,0 m
   c. raumhaltige Gartenschränke bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal 1,2 m
   d. Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und insgesamt maximal der Hälfte der jeweiligen Länge der Fassade
   e. Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m und einer Länge von maximal einem Drittel der jeweiligen Länge der Fassade;

   Baugrenzen an den Stirnseiten von Gebäuden dürfen nicht überschritten werden.

9) Kellerlichtschächte und Öffnungen für die Be- und Entlüftung von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind auch außerhalb von Bauräumen aber innerhalb der Flächen für (Gemeinschafts-)Tiefgaragen gemäß Planzeichen 7.5 und 7.6 bis zu einer Länge von jeweils maximal 2,5 m und einer Tiefe von jeweils maximal 1,2 m und einer Anzahl von insgesamt maximal 4 Bauteilen je (Gemeinschafts-)Anlage zulässig, soweit sie innerhalb von Belagsflächen liegen und höhengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche hergestellt werden.

§ 5 Höhenentwicklung

Die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den je Bauraum festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen 2.7. Zur Bestimmung der Wandhöhe ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Wand (die Oberkante der Attika), bei geneigten Dächern der Schnittpunkt von traufseitiger Außenwand mit der Dachhaut maßgeblich.

§ 6 Abstandsflächen

1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO gilt das Maß der Tiefen der Abstandsflächen, das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt.
2) Abweichend von Absatz 1 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche innerhalb von Bauräumen zwischen den jeweiligen Außenwänden nicht aneinander gebauter Gebäude jeweils 0,25 H, mindestens jedoch jeweils 3,0 m; dies gilt nicht für die Flächen für den Gemeinbedarf 4. An Gebäude angebaute Bauteile (z.B. Balkone, Terrassen, Vordächer) sind an diesen Außenwänden nicht zulässig.
3) Die gemäß § 4 Abs. 8 Ziffer d zulässigen Balkone sind nur unter Beachtung der Abstandsflächen gemäß Absatz 1 zulässig.

§ 7 Bauliche Gestaltung

1) Hauseinheiten einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachform und mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
2) Hauseinheiten einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses sind mit der gleichen Wandhöhe auszuführen. Innerhalb von Bauräumen mit Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen gilt dies nur für Hauseinheiten mit jeweils gleicher festgesetzter Wandhöhe.

§ 8 Dachgestaltung

1) Die Dachneigung für Gebäude ohne Festsetzung von Flachdächern wird auf maximal 40 ° begrenzt.
2) Dachflächen von Flachdächern sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei Dachflächen für Dachausstiege und Dachterrassen.
3) Bei der Realisierung von Flachdächern dürfen Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen eine Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und eine Grundfläche von 15 % der darunter liegenden Dachfläche nicht

überschreiten. Eine Überschreitung der Grundfläche auf insgesamt bis zu 25 % für Anlagen für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig. Dachaufbauten und technische Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen.
In den Flächen für Gemeinbedarf 2, 3, 4 und 5 dürfen Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen, bei der Realisierung von Flachdächern, eine Höhe von 4,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie sind um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen.

4) Brüstungen, Geländer und Absturzsicherungen sind oberhalb der jeweils festgesetzten Wandhöhe bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen.

5) Technische Anlagen für solare Energiegewinnung (z.B.) Photovoltaik sind ohne Flächenbegrenzung zulässig.
Bei der Realisierung von Flachdächern dürfen sie eine maximale Höhe von 1,5 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Bei Gebäuden ohne Flachdächer sind sie parallel zur darunter liegenden Dachfläche anzuordnen und dürfen einen maximalen Abstand von 50 cm über der Dachfläche nicht überschreiten. Sie dürfen an keiner Seite über den Rand der Dachfläche hinausragen. Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie auf Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von maximal 3,6 m sind sie nicht zulässig.

6) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern der jeweils obersten Geschosse der Hauptbaukörper zulässig.

7) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden und mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Aneinandergebaute Garagen oder Carports sind mit der gleichen Wandhöhe, der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung zu erstellen.

8) Überdachungen von Rampen zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sowie notwendige Notausgänge aus (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind, soweit sie nicht baulich in Gebäude integriert sind, parallel zur Rampenneigung oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis max. 5° auszubilden.

9) Bei Flachdächern sind nutzbare Freibereiche in Form von Dachterrassen und Dachgärten zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen zulässig. Der Anteil dieser nutzbaren Freibereiche an der gesamten Dachfläche darf 50% nicht überschreiten. Die nutzbaren Freibereiche auf den gesamten Dachflächen sind auf mindestens 40% ihrer Fläche intensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 30 cm zu begrünen. Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie auf Gebäudeteilen mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 3,6 m sind nutzbare Freibereiche nicht zulässig.

§ 9 Nebenanlagen

1) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oberirdisch nur innerhalb der Bauräume zulässig.

2) Von Abs. 1 ausgenommen sind
- Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO.
- Fahrradabstellplätze ohne Überdachung gemäß § 13 Abs. 4 dieser Satzung
- Müll-Aufstellflächen für den Tag der Abholung
- eine Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2(3), WR 3(2), WR 4 und WR 5 mit einer Wandhöhe von maximal 3,6 m
- notwendige Notausgänge aus (Gemeinschafts-) Tiefgaragen mit einer Wandhöhe von maximal 3,6 m.
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 4 Schule sind die baulichen Nebenanlagen Ballfangzaun und Flutlichtanlage im Bereich der Sportflächen zulässig. Der Ballfangzaun ist mit einer Höhe von maximal 4,0 m bzw. zur Heimstettner Straße mit maximal 6,0 m über Gelände zulässig. Für die Flutlichtanlage sind bis zu 8 Masten mit einer Höhe von maximal 18,0 m und bis zu 14 Masten mit einer Höhe von maximal 8,0 m über Gelände zulässig. Im Bauvollzug ist im konkreten Einzelfall die jeweilige Verträglichkeit für die Nachbarschaft und die Umwelt gutachterlich nachzuweisen.

vorgelesen

3) Nebenanlagen für Gartengeräte sind
- in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1, WR 4, WR 5, WR 17 und WR 18 und Teilgebieten WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3), WR 10(2),WR 14(2) und WR 14(3) pro Wohneinheit in Form von

  a. Gartenschränken an den Terrassentrennwänden mit einer maximalen Fläche von 3,0 m², einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 3,0 m

  b. Gartengerätehäusern innerhalb der Flächen Umgrenzung für Nebenanlagen Gartengeräte (Gg) mit einer maximalen Fläche von 6,0 m², einer Mindesttiefe von 2 m, einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m

  zulässig

- in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 16, den Teilgebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 10(1), WR 14(1) pro Wohneinheit nur in Verbindung mit Wohnungsgärten in Form von

  a. Gartenschränken an den Terrassentrennwänden mit einer maximalen Fläche von 3,0 m², einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 3,0 m

  zulässig.

4) Nebenanlagen für eingehauste und überdachte Fahrradabstellplätze und Sammelabstellanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der Flächen Umgrenzung für Nebenanlagen eingehauste und überdachte Fahrradabstellplätze (F bzw. GF) zulässig.

5) Nebenanlagen für Müllsammelstellen oder Einhausungen von Mülltonnen sind außerhalb des Bauraumes nur als gemeinschaftliche Sammel- und Abholstellen innerhalb der Flächen Nebenanlagen für Müll (Müllhaus) (MH bzw. GMH) zulässig. Sie sind eingehaust und überdacht herzustellen und mit Rank- oder Kletterpflanzen (gem. Pflanzenliste 07) zu begrünen.

6) Müll-Aufstellflächen für den Tag der Abholung sind ohne Einhausung oder Überdachung anzulegen.

7) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die Wandhöhe von Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten.

8) Nicht in Gebäude integrierte Trafoanlagen gemäß Planzeichen 6.9 sind einzuhausen.

§ 10 Werbeanlagen

1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Bauräume zulässig.

2) Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe der Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

3) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

4) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Sie ist in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

§11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen

1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind:
   a. Aufschüttungen zur Anlage einer Schallabschirmung innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes gemäß Planzeichen Nr. 8.1 bis zur jeweils abschnittsweise festgesetzten Absoluthöhe gemäß §14 Abs. 3
   b. Aufschüttungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen und außerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Planzeichen Nr. 8.1) zur räumlichen Abgrenzung gegenüber der Staatsstraße St 2082 und den daran anschließenden Straßenabschnitten bis zu maximal 2,0 m über der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft gemäß Planzeichen 6.5 bis zu

maximal 2,0 m über der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Planstraße 3)

c. Aufschüttungen zur Herstellung der neuen Brückenbauwerke über die Staatsstraße St 2082
d. Aufschüttungen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Bildung und Kultur bis zu maximal 4,0 m über dem innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt
e. Aufschüttungen im Reinen Wohngebiet bzw. Teilbaugebiet WR 14(1) innerhalb der Fläche mit Leitungsrecht zugunsten Versorgungsunternehmen belastet gemäß Planzeichen 7.17 bis zu maximal 1,6 m über dem innerhalb des Teilbaugebiets WR 14(1) festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt
f. Abgrabungen im Reinen Wohngebiet bzw. Teilbaugebiet WR 14(1) im Bereich der Fläche für Trafostation bis zu maximal 1,0 m.

2) Bezogen auf den im Plan festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen 2.7 in den jeweiligen Baugebieten und Teilbaugebieten sowie den Flächen für den Gemeinbedarf sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig
   a. zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m,
   b. zur Anhäufung und leichten Geländemodellierung im Bereich von Großbaumpflanzungen in unterbauten Bereichen bis zu einer Höhe von 0,5 m auf einer Fläche von mindestens 24 m² je Baumpflanzung.
   c. zur Anlage von Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m
   d. Geländemodellierungen zum höhengleichen Anschluss der Baugebiete und Teilbaugebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf an die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

§ 12 Stellplätze, (Gemeinschafts-) Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ermittelt sich nach der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Kirchheim b. München in ihrer jeweils gültigen Fassung. Abweichend davon müssen für Mehrfamilienhäuser keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden. §5 Abs. 5 der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Kirchheim b. München der Gemeinde Kirchheim b. München gilt nicht für die Teilbaugebiete WR 1(1), WR 1(2) und WR 14(3).
2) Die erforderlichen Stellplätze sind in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2, WR 3, WR 4, WR 5, WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10, WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 14(2), WR 15 und WR 16 sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf 2, 4, 5 und 6 ausschließlich unterirdisch in Tiefgaragen bzw.

Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der hierfür im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgarage gemäß Planzeichen 7.5 bzw. Gemeinschaftstiefgarage gemäß Planzeichen 7.6 zulässig. Im Teilbaugebiet WR 13(2) und der Fläche für Gemeinbedarf 5 sind jeweils zwei oberirdische Kurzzeitstellplätze zulässig. Abweichend von der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Kirchheim b. München sind für die Fläche für den Gemeinbedarf 4 Schule 95 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.

vorgelesen

3) Die erforderlichen Stellplätze sind in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf 3 oberirdisch ausschließlich innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze gemäß Planzeichen 7.1 bzw. Fläche für Gemeinschaftsanlagen Stellplätze für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete gemäß Planzeichen 7.2 und Fläche für Garagen gemäß Planzeichen 7.3 bzw. Fläche für Gemeinschaftsanlagen Garagen für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete gemäß Planzeichen 7.4 zulässig.

4) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(2), WR 17, WR 18 ist mindestens ein Stellplatz als offener Stellplatz herzustellen. Der zweite Stellplatz kann als Garage oder Carport ausgeführt werden.

5) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten sind Rampen zu Tiefgaragen in die Gebäude zu integrieren. Davon abweichend sind in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2(3), WR 3(2), WR 4 und WR 5 Rampen zu Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche gemäß Planzeichen 7.12 zulässig.

6) In den Flächen für Gemeinbedarf sind Rampen zu Tiefgaragen innerhalb der Bauräume gebäudeintegriert oder eingehaust zulässig.

7) In den Flächen für (Gemeinschafts-) Tiefgarage sind auch Keller-, Müll- und Techniknutzungen sowie Fahrradabstellräume zulässig.

8) In einem Abstand von mindestens 2,5 m dürfen vor den Öffnungen für die Entlüftung von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen weder Spielbereiche noch Terrassen errichtet werden.

9) Offene Stellplätze und Garagen-/Carportzufahrten sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

10) Die Decken von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,8 m unter das realisierte Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Im Bereich von Zu-/Ausfahrtsrampen der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen ist eine Reduzierung der Absenkung auf 0,5 m unter das realisierte Geländeniveau zulässig.

vorgelesen

§ 13 Fahrradabstellplätze

1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.
2) Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze ermittelt sich nach der Stellplatz- und Fahrradsatzung für die Gemeinde Kirchheim b. München in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind zu mindestens 50% innerhalb der Gebäude, eingehauster und überdachter Nebenanlagen oder innerhalb der Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
4) Werden Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen außerhalb von Gebäuden angeordnet, sind diese zu mindestens 50% als offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, verteilt auf die Bereiche der Gebäudezugänge herzustellen.

§ 14 Immissionsschutz

1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.
2) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Räume an den gekennzeichneten Gebäudeseiten gemäß Planzeichen 8.2 Tag und gemäß Planzeichen 8.3 Nacht mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/49dB(A) tags/nachts mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
3) Zum Schutz der nordwestlichen Plangebäude gegen Verkehrslärm ist die im Plan gekennzeichnete Schallabschirmung (Schallschutzwand, Wall, Wand-Wall Kombination, o. Ä.) mit einer Absoluthöhe von 518 m ü. NN gemäß Planzeichen 8.4 bzw. mit einer Absoluthöhe von 517m ü. NN gemäß Planzeichen 8.5 entlang der Staatsstraße ST 2082 herzustellen. Die akustischen Anforderungen an die Schallschutzwände richten sich nach der ZTV-Lsw 06 „absorbierend“. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24 dB.
4) Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/ Loggien, usw.) ist entlang der gekennzeichneten Bereiche gemäß Planzeichen 8.2 nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.
5) Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind an den gekennzeichneten Gebäudeseiten ggemäß Planzeichen 8.6 keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach

DIN 4109 zulässig. Ausgenommen sind nicht öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume, so dass an den Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

6) Im Reinen Wohngebiet bzw. Teilbaugebiet WR 14(1) und im nördlichen Bauraum des Teilbaugebiets WR 14(3) ist die Bebauung durchgehend und ohne Zwischenräume auszuführen. Von einer durchgehenden Bebauung kann abgewichen werden, sofern durch ergänzende Baumaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwand, Glaswand, Balkone etc. mit einer Schalldämmung von mindestens 24 dB die lärmabschirmende Wirkung sichergestellt ist. Die ergänzenden Baumaßnahmen müssen den Lückenschluss herstellen. Öffnungen des Lückenschlusses im Erdgeschoss sind grundsätzlich möglich solange die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (50/35 dB(A) Tag/Nacht) für die schutzbedürftigen Räume und Freiflächen im Innenhof eingehalten werden.

7) Am Gebäude im Teilbaugebiet WR 11 (1) ist ein Wandanschluss mit einer Abschirmhöhe von 3 m ü GOK auf einer Länge von 18 m gemäß Planzeichen 8.7 zu errichten. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24dB.

8) Rampen zu Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Rampen müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens α = 0,6 bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens Rw`=25 dB auszuführen.

vorgelesen

§ 15 Grünordnung allgemein

1) Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, die Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen und die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

3) Von den festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage um bis zu 5,0 m abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

4) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

5) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen: - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang, - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang, - für kleine

Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang, - für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.

6) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen innerhalb oder im Nahbereich von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² und -tiefe von 1,5 m pro Baum vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen eine Mindestfläche von 12 m² und -tiefe von 1,5 m. Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise zulässig. Für Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die durchwurzelbaren Wurzelräume unter den Belagsflächen mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü (Substrat B) auf bis zu 36m2 zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

7) Die festgesetzte Fläche mit Leitungsrecht zugunsten Versorgungsunternehmen belastet und die hinweislich dargestellte Leitungsschutzzone für Leitungen und Kanäle in öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf darf nur mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

8) Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen, oberflächig und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

§ 16 Grünordnung öffentlicher Raum und Flächen für Gemeinbedarf

1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen großen Bäumen zu begrünen.

2) Die im Plan als „parkartig zu bepflanzen und zu begrünen" festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu begrünen.

3) Die im Plan als „Lärmschutz: landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Wiesenflächen zu begrünen. Zufahrten und bauliche Lärmschutzmaßnahmen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

4) Die im Plan als „Ortsrandeingrünung: landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit kleinen und kleinkronigen heimischen Bäumen (Pflanzliste 03 und 04) und heimischen Sträuchern zu bepflanzen und in den Übergängen mit einem Wiesen-/Krautsaum zu begrünen. Pro angefangener 100 m² ist mindestens ein kleiner oder kleinkroniger Baum zu pflanzen.

5) In den öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen sind Sport-, Funktions- und Stellplatzflächen, der Erschließung dienende Belagsflächen, Platz- und Aufenthaltsflächen, Spielanlagen und Einbauten von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

6) In den öffentlichen Grünflächen sind Spielflächen für alle Altersgruppen zulässig.

§ 17 Grünordnung auf privaten Baugrundstücken

1) Die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Pflanzflächen gelten auch Kleinbeete und Hochbeete, wenn diese zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen gärtnerisch genutzt werden.
2) Befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
3) In den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 16 und den Teilbaugebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 10(1) und WR 14(1) ist pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen, bei Grundstücken von mehr als 1000 m² nicht überbauter Grundstücksfläche jedoch mindestens ein Großbaum je angefangene 1.000 m².
4) In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 4, WR 5, WR 17 und WR 18 und den Teilbaugebieten WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3) und WR 10(2), WR 14 (2) und WR 14(3) ist je den einzelnen Wohneinheiten zugeordnetem Wohnungs- oder Hausgarten, soweit die Gartenfläche mehr als 75 m² umfasst mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
   Für nicht überbaute, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, die über die Wohnungs- und Hausgärten hinaus realisiert werden, ist pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen.
5) Die zu pflanzenden Gehölze sind mit mindestens 50% Laubbaumarten gemäß Pflanzenlisten 01 und 02 auszuführen. Zu pflanzende Gehölze (Bäume und flächenhafte Gehölzpflanzungen) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
6) Private Wohnungsgärten sind in den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 16 und Teilbaugebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 10(1) und WR 14(1) außerhalb des Bauraums nur zulässig:
   - als direkt den Wohnungen zugeordnete Gärten mit einer Tiefe von max. 5,0 m, gemessen ab der Gebäudekante.
   Der flächenmäßige Anteil der Wohnungsgärten an der nicht überbauten Grundstücksfläche darf 50% nicht übersteigen.
7) In den an öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung angrenzenden Freiräumen sind private Wohnungsgärten nicht zulässig.
8) Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) zugewandte Nebenanlagen um eine Pflanzfläche von mind. 1,0 m Tiefe von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) abzurücken. Die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) zugewandten Wände sind mit Pflanzen gem. Pflanzenliste 07 zu beranken, die Pflanzfläche ist mit Pflanzen gem. Pflanzenliste 07 und einzelnen Sträuchern gem. Pflanzenliste 05 zu bepflanzen und zu begrünen.

D Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen (siehe Planteil)

In die Planzeichnung eingetragen sind alle innerhalb des Geltungsbereichs und daran angrenzenden bekannten und vernuteten Bodendenkmäler (s. auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Umweltbericht zum Bebauungsplan)

E Hinweise

Hinweise zum Plan:

Der Plan zum Bebauungsplan wird aufgrund der Größe des Geltungsbereichs im Ausdruck auf zwei Seiten aufgeteilt, die als Planteil I und Planteil II bezeichnet werden. Die Planzeichenlegende wird nur auf Planteil II dargestellt, die Festsetzungen gelten für beide Planteile entsprechend. Um alle Planinhalte auch im Ausdruck zweifelsfrei zuordnen zu können wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs als Überduck auf beiden Planteilen dargestellt. Der zweifelsfreien Zuordnung dient auch das digitale Plandokument, in dem keine Teilung erfolgt.

Hinweise im Plan:

1 Bauverbotszone

Entlang der Staatsstraße (St 2082) ist die entlang von Staatsstraßen grundsätzlich zu berücksichtigende Bauverbotszone von 20,0 m als hinweisliche Signatur eingetragen. Die Bauverbotszone begründet sich aus Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Die Bauverbotszone dient zur Sicherung von Erweiterungsflächen für Staatsstraßen bzw. Kreisstraßen sowie für die zu bewältigende Lärmvorsorge gegenüber dem Straßenverkehrslärm (Emissionen die von Staatsstraßen und Kreisstraßen ausgehen).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern, dass die Bauverbotszone von Gebäuden, von an Gebäuden angebauten Bauteilen, den Gebäuden zugehörigen Nebenanlagen sowie von Unterbauungen freigehalten wird.

Genutzt wird die Fläche der Bauverbotszone um die zum Lärmschutz notwendigen Maßnahmen sowie die neu zu errichtenden Brückenbauwerke über die Staatsstraße unterzubringen. Das Einverständnis des Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München hierzu liegt vor.

Der Flächenbedarf für die Lärmschutzmaßnahme wurde auf Basis einer Vorentwurfsplanung für die Lärmschutzkonstruktion (Steilwallkonstruktion) ermittelt.

Der Flächenbedarf für die Verkehrsbauwerke wurde auf Grundlage von Vorentwurfsplanungen ermittelt.

2 Umlegung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren verhandelt die Gemeinde mit den weiteren Grundstückseigentümern über die Umlegung. Im Rahmen dieses Verfahrens werden

die derzeitigen Grundstücksgrenzen soweit notwendig aufgehoben und die Flächen, entsprechend der Festsetzungen zur Flächennutzung (Öffentliche Grünflächen, öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für den Gemeinbedarf und Reine Wohnbaugebiete) neu verteilt. Dabei werden die textlich festgesetzten Baulandflächen nach der Umlegung einzelnen (Buch-)Grundstücken entsprechen.

3 Immissionsschutz

Die im Plan hinweislich dargestellten Freisportflächen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf entsprechen dem derzeitigen Bedarf und der vorgesehenen Lage. Diese Freiflächennutzungen und die grundsätzliche Lage sind der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche dargestellten Spielplätze geben einen Hinweis auf die mögliche Lage. Grundsätzlich muss damit gerechnet werden, dass innerhalb von öffentlichen Grünflächen überall Spielplätze angelegt werden können. Lebensäußerungen von Kindern sind als sozialadäquat hinzunehmen.

Geplante Wertstoffsammelstellen werden innerhalb von öffentlichen Flächen verortet. Bei der Auswahl der Orte mussten die Erreichbarkeit für Nutzer und Entsorgungsunternehmen und das jeweilige Einzugsgebiet berücksichtigt werden. Zudem wurde auf eine möglichst konfliktarme Lage geachtet. Es kommen geräuscharme Unterflurcontainer zum Einsatz.

4 Vorgeschlagene Form der Baukörper (nicht im Rechtsplan enthalten)

Die vorgeschlagene Form der Baukörper entstammt dem Strukturkonzept sowie dessen Weiterentwicklung. Die Darstellung dient dem Nachweis der festgesetzten Geschossfläche (GF) innerhalb der festgesetzten Bauräume. Den Zielsetzungen der Gemeinde zur Realisierung von flexiblen und differenzierten Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen und Ermöglichung individueller Bauformen und –gestaltungen kommt der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Bauräumen nach, die hierfür ausreichend Spielraum lässt. Gleichzeitig wird die städtebauliche und landschaftsplanerische Grundstruktur gesichert.

5 Straßenverkehrsflächen, Ausbau und Höhenlage

Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung solle entsprechend den im Plan hinweislichen Höhenbezugspunkten für Straßenverkehrsflächen bezogen auf die Fahrbahnoberkante hergestellt werden. Dies gilt auch für die neu geplanten Brückenbauwerke über die Staatsstraße St 2082. Die Höhenlage wurde im Rahmen einer Vorplanung zu den Erschließungsflächen und den Ingenieurbauwerken ermittelt. Geringfügige Abweichungen von den hinweislich dargestellten Höhen sind zulässig. Im Übergang zu den bestehenden Erschließungsstraßen ist das Höhenniveau an den Bestand anzupassen. In Bereichen von Brückenbauwerken über die Staatsstraße St 2082 ist der Höhenunterschied zwischen Fahrbahnoberkante und angrenzendem Gelände durch Böschungen auszugleichen.

Der für die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hinweislich dargestellte Ausbau entspricht den aktuellen Vorplanungen. Der Ausbau sichert die Verkehrssicherheit der Nutzer und die Abwicklung des prognostizierten Verkehrs. Der gewählte Ausbau stärkt den Umweltverbund und dient dem Nachweis ausreichender Besucherstellplätze.

6 Bushaltestellen

Die mit den der Gemeinde, den Verkehrsplanern und der MVV abgestimmten geplanten Bushaltestellen geben einen Hinweis auf die zukünftige Erschließung des Planungsgebietes mit dem öffentlichen Verkehrsmitteln Bus.

Hinweise durch Text

1 Schutzzonen um Leitungstrassen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsschutzzonen stellen sicher, dass diese von Gebäuden, von an Gebäude angebauten Bauteilen, den Gebäuden zugehörigen Nebenanlagen sowie von Unterbauungen frei gehalten wird. Bei den Leitungen für die die Schutzzonen eingetragen sind handelt es sich um ein Nachrichtenerdkabel, ein 110 KV-Energiekabel, eine Gasleitung sowie eine Fernwärmeleitung. Bei geringeren Abständen sind bei Baum- und Strauchpflanzungen Schutzmaßnahmen (nach DVGW GE 125) zwingend erforderlich und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

2 Straßenverkehrsflächen

Bei den festgesetzten Planstraßen handelt es sich um öffentliche Gemeindestraße i.S.d. Art. 46 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG).Bei den festgesetzten Fuß- und Radwege handelt es sich um beschränkt öffentliche Wege i.S.d. Art. 53 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG).
Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich handelt es sich um öffentliche verkehrsberuhigte Bereiche mit Zeichen 325.1/325.2 der Straßenverkehrsordnung (StVO).
Bei den Eigentümerwegen handelt es sich um beschränkt-öffentliche Wege (BayStrWG) Abschnitt 2 Sonstige öffentliche Straßen Art. 55 Straßenbaulast. Die Baulast liegt beim jeweiligen Eigentümer.

3 Bodendenkmäler

Im Bereich eines Bodendenkmals sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der

Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Eine Wiederaufnahme der Bautätigkeit darf erst nach Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder des Landratsamtes durch Denkmalpflege erfolgen. In Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird für das Plangebiet ein Kommunales Denkmalkonzept entwickelt, das voraussichtlich die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für alle Bereiche des Plangebiets in Aussicht stellt.

4 Kampfmittel und Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen besteht für das Untersuchungsgebiet aus gutachterlichter Sicht Kampfmittelverdacht. Die Empfehlung eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung durch einen Befähigungsscheininhaber gem. §20 SprengG durchzuführen, um eine Kampfmittelfreiheit für das Untersuchungsgebiet zu testieren wurde zum Anlass genommen für das Planungsgebiet ein Beräumungskonzept zu entwickeln. Hierfür wurde eine vertiefte Luftbildauswertung zur Eingrenzung der Kampfmittelbelastung durchgeführt. Für einen kleinen Bereich des Auswertebereichs (0,06%) werden weiterhin Kampfmittel vermutet. Für diese Flächen ist im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund die Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten. Eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung nach BFR KMR wird empfohlen.
Allgemein gilt: Für die innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Maßnahme ist eine sicherheitstechnische Einweisung/ Belehrung, für alle auf der Baustelle tätigen Mitarbeiter, durch einen Befähigungsscheininhaber gem. §20 SprengG einer Fachfirma mit Erlaubnis gem. §7 SprengG durchzuführen. Weitere technische Maßnahmen sind notwendig und müssen von einer Fachfirma gem. §7, mit einem Befähigungsscheininhaber §20 SprengG durchgeführt werden, um möglichen Zufallsfunden angemessen begegnen zu können. Im Falle eines Fundes darf die Bautätigkeit erst nach Zustimmung des Landratsamtes München wieder aufgenommen werden.

Nach den Erkenntnissen (Historische Erkundung (HE) Kirchheim 2030, M & P Ingenieurgesellschaft München mbH, München, Mai 2018) besteht für fünf Teilflächen Kontaminationsverdacht. Es wurde daraufhin eine Orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen als minimalinvasiv zu bezeichnenden Maßnahmen ergaben vorab keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Dennoch sind einige Verdachtsmomente nicht abschließend geklärt. Weiterführende Untersuchungen mittels Baggerschürfen wurden durchgeführt.
Allgemein gilt: sollten bei den Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt München ist in diesem Fall zu benachrichtigen.

5 Wasserver- und -entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

6 Vorbeugender Brandschutz, Feuerwehr

Die gem. BayBO Art. 5 Abs. 1, Satz 4 vorgesehenen Lauflängen für die Feuerwehr von ca. 50 m sind einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so optimiert, dass alle Reihenhäuser mit der maximalen Lauflänge zu erreichen sind und ein Anleitern der viergeschossigen Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche oder dem Privatgrundstück aus möglich ist. Tiefgaragen, auf denen Feuerwehrzufahrten oder –aufstellflächen zu liegen kommen, sind statisch entsprechend auszubilden.

7 Immissionen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, sind als ortsüblich hinzunehmen.

8 Gewerbe- und Anlagenlärm

Neben den baulichen (aktive und passive) Maßnahmen zum Immissionsschutz, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten sicherstellen und Lärmkonflikte zwischen benachbarten Baugebieten lösen, sind folgende organisatorische Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen und neuen (Wohn-)Bebauung notwendig:

- Eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen ist im Tagzeitraum von 17 Uhr bis 21Uhr zulässig.
- Eine Nutzung der oberirdischen Parkplätze der Grund-/Mittelschule ist im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig.
- Eine Anlieferung der Schulen und des Rathauses/Bürgersaal ist nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) zulässig.
- Haustechnische Anlagen sind gemäß dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen; bei einer Außenaufstellung der Geräte ist ein schalltechnischer Nachweis zu führen.
- Im Plangebiet werden sich zukünftig öffentliche Gebäude wie das Rathaus und der Bürgersaal, die Grund- und Mittelschule und das Gymnasium befinden. Eine Anlieferung der öffentlichen Gebäude wie das Rathaus mit Bürgersaal, die Grund- und Mittelschule und das Gymnasium durch Lkws oder Sprinter ist nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) zulässig.Im Rahmen der Baugenehmigung für das Gymnasium innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 4 ist die Verträglichkeit der Zufahrt zur Tiefgarage auf die Nachbarschaft anhand der geplanten Lage der Tiefgaragenzufahrt und den dadurch verursachten Schallimmissionen an den Nachbargebäuden nachzuweisen. Bei Überschreitung der IRW für WR an den Nachbargebäuden ist die Nutzung (Häufigkeit) zu bestimmen um die Betrachtung der Veranstaltungen als seltene Ereignisse zu belegen und Immissionsorte in der Nachbarschaft die weitere Schutzmaßnahmen nach sich ziehen zu vermeiden. Dann können die IRW der 18. BImSchV für seltene Ereignisse herangezogen werden. Diese sind einzuhalten.

9 Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden, und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
  http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm
  Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „ Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist dabei zu beachten. Für einen ausreichenden Grundwasserschutz ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers entsprechend dem Bewertungsverfahren nach DWA-Merkblatt M 153 „ Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ grundsätzlich nachzuweisen (mindestens für den Bereich der Erschließungsstraßen und der Gewerbeflächen).

10 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Vorschriften werden während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Kirchheim (Adresse) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

11 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 01

Große Bäume (Wuchsordnung I)
in den privaten Baugebieten, landschaftlichen Bereichen und den öffentlichen Grünflächen 20 bis 25 cm Stammumfang, Hochstamm

Abies alba	Tanne
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Acer platanoides	Spitz-Aahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Amerikanische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenliste 02
mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)
in den privaten Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Paulownia toemtosa	Blauglockenbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzenliste 03
Kleine und kleinkronige Bäume
in Wohnungs- und Hausgärten, Vorgartenbereichen oder räumlich beengten Situationen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre ‚Elsrijk'	Kegel-Feld-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Cornus Mas	Kornellkirsche
Crataegus coccinea	Scharlach-Weißdorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Fraxinus ornus Mecsek	Kugelförmige Blumen-Esche
Malus Zierformen	Zier-Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus aucuparia 'Moravica'	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 04

Obstbäume:

in Wohnungs- und Hausgärten, Vorgartenbereichen und landschaftlichen Bereichen

Cydonia oblonga	Quitte
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus domestica	Pflaume
Prunus in Sorten	Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne

Pflanzenliste 05

Abschirmende Strauchpflanzungen/Freiwachsende Heckenstrukturen:

zur Randeingrünung, Funktionsabtrennung

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Symphoricarpos chenaultii	Purpurbeere
Taxus baccata	Eibe

Pflanzenliste 06

Heckenpflanzen

zur Abgrenzung, Einfriedung und Funktionsabtrennung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzenliste 07

Rank- und Kletterpflanzen

Zur Begrünung von Nebenanlagen, Garagenwänden und Mülleinhausungen, Rankpflanzen entsprechend mit Rankhilfen zu kombinieren.

Stand 07.10.2019

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clemantis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knötterich
Rosa (Sorten)	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie

12 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Fledermäuse:
Wenn Gehölze entfernt werden, darf dies nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen. In der Regel entsprechen diese dem in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Zeitraum Oktober bis Februar.

Da bei zu entfernenden Großbäumen bis zur Rodung nicht sicher ausgeschlossen werden, dass weitere Höhlen entstehen (insbesondere durch Spechte) oder die bestehenden Höhlen doch noch besiedelt werden, sind alle Bäume kurz vor der Baufeldfreimachung nochmals zu kontrollieren. Wenn die Höhlen von außen bzw. mit einem Endoskop nicht eindeutig auf eine Besiedlung mit Fledermäusen geprüft werden können, sind diese Bäume entweder sukzessiv von oben her abzutragen oder mit einem Bagger o. ä. mehr oder weniger aufrecht zu entnehmen bzw. langsam um- und abzulegen; sie dürfen nach dem Absägen auf alle Fälle nicht ein- fach umfallen, da dadurch Tiere in den Höhlen verletzt oder getötet werden können. Stammabschnitte mit Höhlen sind unmittelbar nach der Entnahme durch eine fach- bzw. arten- kundige Person (Biologe o. ä.) auf Fledermäuse, Vögel oder Totholzkäfer zu inspizieren (unter Zuhilfenahme eines Endoskops). Eventuell vorhandene Fledermäuse müssen dann vorübergehend umquartiert werden; hierzu sind umgehend untere und höhere Naturschutzbehörde zu in- formieren und ggf. die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern einzuschalten. Zu- vor sind die Höhleneingänge im September / Oktober mit einer Folie so zu verschließen, dass Fledermäuse (oder Vögel) die Höhle verlassen, aber nicht wieder besiedeln können. Die Stammstücke mit besiedelten Höhlen sind anschließend wieder an anderen Bäume verkehrssicher zu befestigen, sodass die Höhlen weiter genutzt werden können.

Bei solchen Bäumen wird empfohlen, die Rodung ggf. bereits im September durchzuführen, da dann die Außentemperaturen noch so hoch sind, dass evtl. in Höhlen oder Spalten vorhandene Fledermäuse selbstständig flüchten könnten. Die Naturschutzbehörde sollte dazu eine Ausnahme vom Verbot des § 39 (5) 2 BNatSchG erteilen.

Höhlenbrüter (u. a. Gehölz-Vögel):

Individuenbezogene Beeinträchtigungen (möglicherweise) betroffener streng geschützter Vogel- Arten können dadurch ausgeschlossen werden, dass Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen, d. h. nicht von März bis Mitte September, sodass

Individuen ausweichen oder abwandern können, bzw. dass die entsprechenden Brutplätze (Gehölze) vorher außerhalb dieser Zeiten entfernt werden.

Ackerbrüter:

Bei der Baufeldräumung von landwirtschaftlichen Flächen sind individuenbezogene Beeinträchtigungen (Tötung eventuell vorhandener Eier oder noch nicht flügger Jungvögel in Nestern) da- durch auszuschließen, dass die primären Baumaßnahmen (Abschieben von Oberboden) nicht von Ende März bis August erfolgen, d. h. im Herbst oder Winter. So können im Gebiet möglich- erweise vorhandene erwachsene und damit flugfähige Vögel ausweichen oder abwandern bzw. die entsprechenden Strukturen erst nach der Nest- bzw. Jungvogel-Phase entfernt werden.

Am neuen Ortsrand ist auf sehr hohe Gehölze als Eingrünung zu verzichten; stattdessen sollten beispielsweise Strauchhecken mit vielen Früchte tragenden Arten gepflanzt werden.

Nachtkerzenschwärmer:

Nach der unstet auftretenden Art ist unmittelbar vor Baubeginn nochmals zu suchen. Sollte sie nachgewiesen werden, sind im UG bzw. im Umfeld— ausreichend Ruderalstandorte mit geeigneten Wuchsbedingungen für *Epilobium*-Arten zu erhalten oder neu zu schaffen.

13 Ausgleichsflächen

Für alle Ausgleichsflächen sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.
Die Pflege der Ausgleichsflächen soll im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
Die außerhalb des Gemeindegebietes liegenden Ausgleichsflächen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB.
Alle Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die nordöstliche im Plan dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß den naturschutzfachlichen Anforderungen in Form einer Feldgehölzpflanzung entlang der Staatsstraße mit vorgelagerten mageren, lichtem Saumbereich im Übergang zu Magerrasen bzw. mageren Wiesenflächen gem. Planung vom Büro Keller Damm Kollegen vom 19.02.2019 (Anlage A01) anzulegen und zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die in der Planzeichnung „Ausgleichsflächen“ Ausschnitt A2 auf der Flur-Nr. 1249-1 dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 08.07.2016

(Anlage A02) als abgesenkte Feuchtwiese mit einer Einfassung aus Fettwiese und Gehölzinseln zu erhalten.

Die in der Planzeichnung „Ausgleichsflächen" Ausschnitt A3 auf der Flur-Nr. 710 dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 22.11.2016 (Anlage A03) als drei flache Seigen mit einer Einfassung aus Glatthaferwiese und Gehölzinseln zu erhalten.

vorgelesen

Die in der Planzeichnung „Ausgleichsflächen" Ausschnitt A4 auf der Flur-Nr. 741 dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 13.03.2018 (Anlage A04) als abgesenkter Halbtrockenrasen und einer Einfassung mit Fettwiese und Gehölzinseln zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes

Die Flur-Nr. 2279, Gemeinde und Gemarkung Pliening dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 19.07.2016 (Anlage A05) als Extensivwiese zu erhalten.

Die Flur-Nr. 187, Gemeinde und Gemarkung Aschheim dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist gemäß Kulturplan des Amtes für Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom März 2019 (Anlage A06) als Waldfläche anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nrn. 2970 und 2972, Gemeinde und Gemarkung Ismaning sind gemäß der Planung von Büro Dr. Schober vom Juni 2019 (Anlage A07) mit Blühstreifen und Brachstreifen im jährlichen Wechsel anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nrn. 596, 597 und 598, Gemeinde und Gemarkung Pliening sind gemäß der Planung von Büro Dr. Schober vom Juni 2019 (Anlage A08a) als Extensivwiese mit Solitärsträuchern und Brühstreifen anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nr. 1937, Gemeinde und Gemarkung Aschheim dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist gemäß Maßnahmekonzept von Büro Dr. Schober vom September 2019 (Anlage A08b) als Waldfläche anzulegen und zu erhalten.

vorgelesen

Maßnahmen zum waldrechtlichen Ausgleich außerhalb des Gemeindegebietes

Die Flur-Nr. 187, Gemeinde und Gemarkung Aschheim dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist gemäß Kulturplan des Amtes für Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom März 2019 (Anlage A06) als Waldfläche anzulegen und zu erhalten.

vorgelesen

Die Flur-Nr. 809, Gemeinde und Gemarkung Grasbrunn dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Anlage A09) ist als Waldfläche mit 70% Laubholzbaumarten zu erhalten und zu pflegen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität außerhalb des Gemeindegebietes

vorgelesen

Die auf den Flur-Nrn. 596, 597 und 598, Gemeinde und Gemarkung Pliening gemäß der Planung von Büro Dr. Schober vom September 2019 (Anlage A08a) anzulegenden Extensivwiesen mit Solitärsträuchern und Blühstreifen sollen Feldvögel Lebensraum bieten.

Die auf den Flur-Nrn. 2970 und 2972, Gemeinde und Gemarkung Ismaning gemäß der Planung von Büro Dr. Schober vom September 2019 (Anlage A07) mit Blühstreifen und Brachstreifen im jährlichen Wechsel anzulegenden Flächen bieten Lebensraum für Ackervögel mit der Leitart Feldlerche. Weitere Zielarten sind Wiesenschafstelze und andere Ackervögel.

Für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist jeweils eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu bestellen, der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu belegen. Jeweils am Ende des Jahres ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht vorzulegen.

F Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
   Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 wurde vom Gemeinderat am 25.09.2017 in Abhängigkeit vom Ausgang des Bürgerentscheids gefasst, am 19.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) und mit dem positiven Votum beim Bürgerentscheid am 24.09.2017 bestätigt.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
   Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Billigung der entsprechenden Planunterlagen wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2018 gefasst.

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100, aus denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihrer voraussichtlichen Auswirkungen sowie das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept unterrichten kann, hat durch Auslegung in der Zeit vom 15.03.2018 bis 09.05.2018 stattgefunden. Eine Erörterungsveranstaltung für die Öffentlichkeit hat am 15.03.2018 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2018
   Die Billigung der Planunterlagen in der Fassung vom 08.05.2018 wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.05.2018 beschlossen.

   vorgelesen

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 in der Fassung vom 08.05.2018 hat in der Zeit vom 16.05. bis 29.06.2018 stattgefunden. Ein Scoping hat am 07.06.2018 stattgefunden

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 12.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2019 bis 17.05.2019 beteiligt. Der entsprechende Beschluss zur Billigung der Planunterlagen in der Fassung vom 12.03.2019 sowie die Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und des vorherigen Bürgerdialogs wurde am 12.03.2019 gefasst.

   vorgelesen

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom ….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …. bis …. beteiligt

6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
   Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am …. gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 (Planteil, Textteil der Satzung sowie Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom ….) hat auf Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom …. vom …. bis …. stattgefunden.

7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss des (...) vom Datum den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Planteil, Textteil der Satzung sowie beigegebene Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom Datum) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchheim b. München, den.....

.....
(Siegel) Maximilian Böltl, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt Gemeinde Kirchheim b. München, den .....

.....
(Siegel) Maximilian Böltl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.100 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kirchheim b. München, den.....

.....
(Siegel) Maximilian Böltl, Erster Bürgermeister

Anlage C.1.1
Plan Erschließungsanlagen – Teil 1

Anlage C1.1 - Plan Erschließungsanlagen

Anlage C.1.1
Teil 1

Verkehrsfläche außerhalb B-Plan 100
Leistungsbereich Erschließungsträger

Leistungsbereich Erschließungsträger

Leistungsbereich Ortspark Gemeinde

Leistungsbereich Verkehrsfläche Gemeinde

PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 100
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"Kirchheim 2030"

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße,
Staatsstraße St 2082
westlich Heimstettner Straße,
Wachtelweg
nördlich Fälterstraße, Veilchenweg
und östlich Heimstettener Moosweg,
Ludwigstraße, Hausener Holzweg

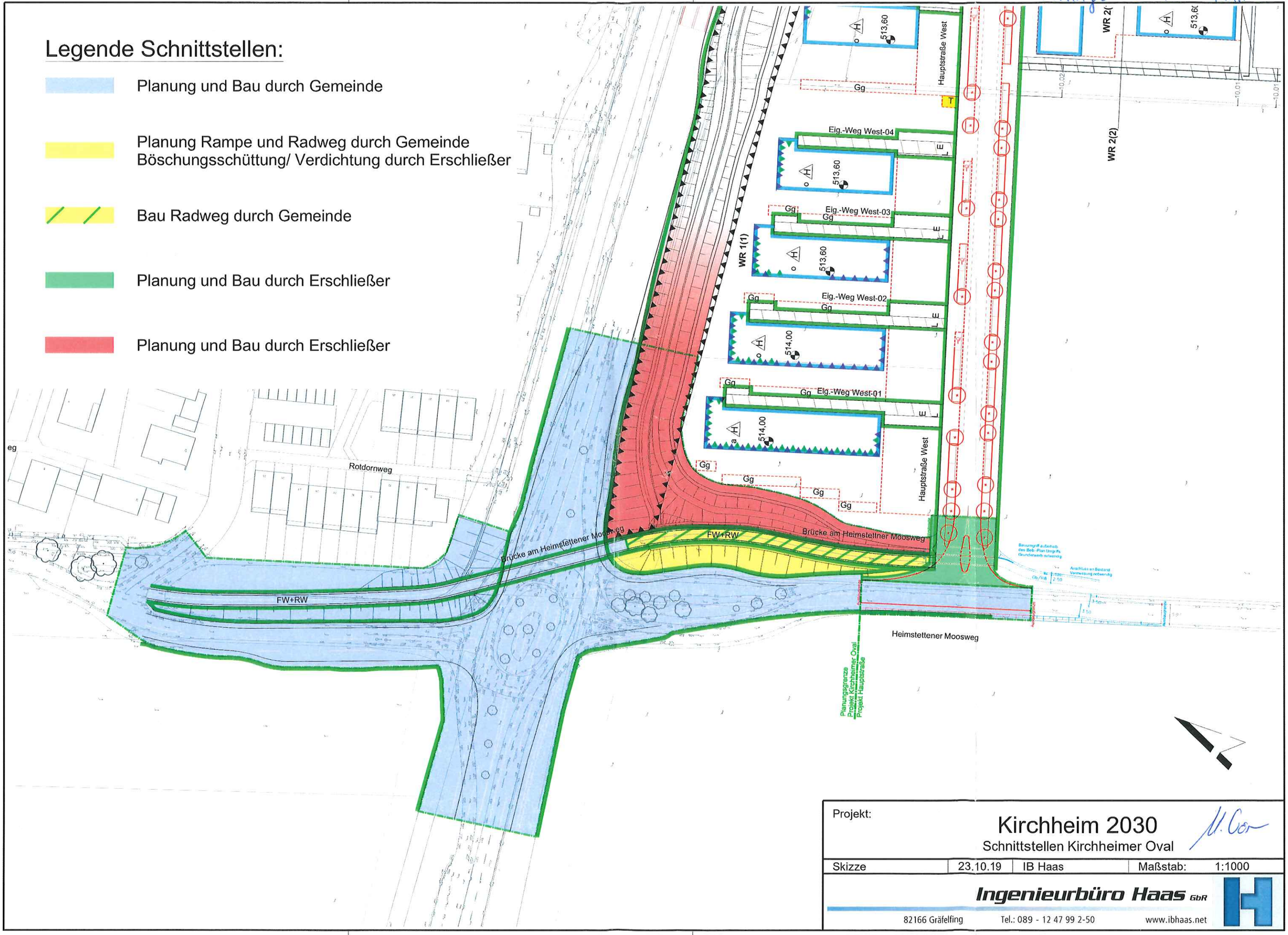
Stand 12.02.2010
ENTWURF

Anlage C.1.1
Ausschnitt-Oval-Schnittstellen_191023 Teil 2

Anlage C.1.1 Blatt 2

Legende Schnittstellen:

- Planung und Bau durch Gemeinde
- Planung Rampe und Radweg durch Gemeinde
  Böschungsschüttung/ Verdichtung durch Erschließer
- Bau Radweg durch Gemeinde
- Planung und Bau durch Erschließer
- Planung und Bau durch Erschließer



Projekt:

Kirchheim 2030

Schnittstellen Kirchheimer Oval

Skizze	23.10.19	IB Haas	Maßstab: 1:1000

Ingenieurbüro Haas GbR
82166 Gräfelfing Tel.: 089 - 12 47 99 2-50 www.ibhaas.net

Anlage C.1.2

Erschließungsträgervertrag

zwischen der

(1) der Gemeinde Kirchheim, vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend Gemeinde

und der

(2) Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs GmbH

[redacted]

Nachfolgend „Erschließungsträger“

Inhalt

§ 1 Erschließungsträgerschaft 3
§ 1a Übertragung der Erschließungsträgerschaft 3
§ 2 Erschließungsanlagen 3
§ 3 Beschaffenheit der Erschließungsanlagen 5
§ 4 Recht zur Inbesitznahme und zum Betreten und Befahren von Grundstücken, Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherungspflicht 6
§ 5 Kampfmittel, Grundstückssanierung, Bodendenkmäler 7
§ 6 Erschließungsabschnitte, Herstellungstermine, Ersatzvornahme 9
§ 7 Ingenieurleistungen 10
§ 8 Allgemeine Regelungen zur Durchführung der Erschließung 10
§ 9 Abnahme, Übernahme, öffentliche Widmung 11
§ 10 Mängelansprüche 13
§ 11 Drittvergaben 13
§ 12 Kosten 14
§ 13 Umbaumaßnahmen an Staatsstraße 2082 14
§ 14 Eintrittsrecht der Gemeinde in den Kostenerstattungsvertrag 14
§ 15 Baulogistik 15
§ 16 Schlussbestimmungen 15
§ 17 Aufschiebende Bedingung 16
Anlagen: 16

§ 1 Erschließungsträgerschaft

Der Erschließungsträger übernimmt in diesem Vertrag gegenüber der Gemeinde die Erschließungsträgerschaft zur Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 BauGB im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 100 sowie – außerhalb des Umgriffs – die in **Anlage C.1.1** blau gekennzeichneten Flächen und die Verpflichtung zur Durchführung von Umbaumaßnahmen an der ST 2082, die für eine funktionsgerechte Erschließung des Bebauungsplangebietes erforderlich sind.

Dem Erschließungsträger ist der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 100 (**Stand: 20.11.2019**) bekannt.

§ 1a Übertragung der Erschließungsträgerschaft

(1) Im Erschließungsgebiet befinden sich Baufelder, bei denen derzeit noch nicht feststeht, wann sie bebaut werden.

(2) Der Erschließungsträger ist ab 01.01.2027 berechtigt, die Erschließungsträgerschaft für solche Erschließungsanlagen, mit deren baulicher Umsetzung noch nicht begonnen wurde, an den / die Eigentümer zu übertragen, dessen / deren Grundstücke über die betreffenden Anlagen erschlossen wird / werden. Der Erschließungsträger ist jedoch nicht berechtigt, die Erschließungsträgerschaft an [redacted] zu übertragen. Die Übertragung der Erschließungsträgerschaft ist der Gemeinde und den jeweiligen Eigentümern sechs Wochen vor ihrem Wirksamwerden in Textform anzuzeigen. Der Erschließungsträger wird von seinen Pflichten aus diesem Vertrag erst dann frei, wenn sich der oder die Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet / verpflichten, in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages in Bezug auf die Erschließungsanlagen, für die er / sie die Erschließungsträgerschaft übernimmt / übernehmen, eintritt / eintreten, und werthaltige Sicherheiten in Höhe der zu erwartenden Kosten für die betreffende(n) Erschließungsanlage(n) stellt / stellen.

§ 2 <u>Erschließungsanlagen</u>

(1) Die Verpflichtung des Erschließungsträgers umfasst die Herstellung folgender öffentlicher Erschießungsanlagen:

1. Sämtliche in **Anlage C 1.1** bezeichneten öffentlichen Erschließungsanlagen und Entsorgungsanlagen (Wertstoffsammelbehälter; andere Abfallbehälter) (in **Anlage C.1.1** lila und blau angelegte Flächen) einschließlich ihres Anschlusses an die bestehenden (Straßen-) Netze. Diese sind insbesondere

a) Fahrbahn, Geh- und Radwege,

b) Straßenentwässerung,

c) Straßenbeleuchtung,

d) Straßen- und Straßenverkehrsbeschilderung,

e) Verkehrssicherungsanlagen (insbesondere 2 Ampelanlagen),

f) Straßenbegleitgrün mit Anpflanzung von ca. 165 Bäumen,

g) Ingenieurbauwerke (2 Stege/Brücken, Lärmschutzkonstruktionen etc.) sowie

h) öffentliche Grünflächen (Grünverbindungen, Anböschungen und Lärmschutzwälle),

i) Freiraummöblierung und Spielgeräte,

j) 4 unterirdische Wertstoffsammelstellen (je 6 bis 8 Behälter) nach Vorgaben der Gemeinde.

Ausgenommen sind der Ortspark – in **Anlage C 1.1** dunkelgrün dargestellt –, der Ausbau des Kirchheimer Ovals und die im Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzten „Verkehrsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung Eigentümerwege" und Dienstbarkeitsflächen.

2. die Erstellung von Einfädel- und Ausfädelspuren am Knotenpunkt ST2082 Heimstettener Straße,

3. die Ausbildung der Erschließungsstraßen im jeweiligen Erschließungsabschnitt als temporäre Baustraßen durch Aufbringen einer Schotter- oder Asphalttragschicht auf den Straßenunterbau.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der in Absatz 1 genannten Erschließungsanlagen. Die Leistungen nach Absatz 1 Nr. 1 Satz 1 basieren auf den folgenden, bereits vorliegenden Untersuchungen und Planungen:

Gutachten:

- Schlussbericht Schalltechnische Untersuchung, 11.10.2019, Möhler & Partner
- Schlussbericht Verkehrsuntersuchung,27.09.2019, Schlothauer & Wauer

Verkehrsplanung der Vössing Ingenieurgesellschaft mbH Brunnenstraße 29-31, 40223 Düsseldorf:

- Lageplan Verkehrsanlagen Kirchheimer Oval, Vorplanung 20.12.2018
- Lageplan Verkehrsanlagen Ein- und Ausfädelspuren St 2082, Variante Kreisverkehr, Vorplanung 22.01.2019
- Lageplan Verkehrsanlagen Ludwigstraße Nord, Vorplanung 13.02.2019
- Lageplan Verkehrsanlagen Ludwigstraße Süd, Vorplanung 13.02.2019
- Lageplan Verkehrsanlagen Verkehrsberuhigte Bereiche in den westlichen Wohngebieten, Vorplanung 13.02.2019
- Lageplan Verkehrsanlagen Hausener Holzweg, Vorplanung 20.12.2018
- Lageplan Verkehrsanlagen Heimstettner Straße, Vorplanung 20.12.2018
- Lageplan Verkehrsanlagen Heimstettner Straße Busbahnhof, Vorplanung 20.12.2018
- Lageplan Verkehrsanlagen Heimstettner Straße Zufahrt / Wendehammer Wohngebiet, Vorplanung 20.12.2018
- Lageplan Verkehrsanlagen Heimstettner Straße Zufahrt / Wendeschleife Wohngebiet II, Vorplanung 20.12.2018
- Lageplan Verkehrsanlagen Schlehenring / Tamariskenweg, Vorplanung 20.12.2018

Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Haas GbR (**Anlagenkonvolut 2.2** mit unterschiedlichen Planständen), wobei klargestellt wird, dass diese Planung noch nicht abgeschlossen ist und weiter fortgeschrieben werden soll.

Die Gemeinde hat die vorstehenden Dokumente noch nicht abschließend geprüft und übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Unterlagen.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich auch zur Koordinierung der Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen durch die zuständigen Versorgungsträger (insbesondere die Anlagen der

Wasserversorgung einschließlich Grundstücksanschlüssen, die Anlagen des Löschwassergrundschutzes in den öffentlichen Straßen, die Entwässerungsanlagen einschließlich Grundstücksanschlüssen, die Anlagen der Fernwärme- und Elektrizitätsversorgung sowie die Anlagen zu Rundfunk-, Fernsehsignal- und Telekommunikationsversorgung inkl. Glasfaserverbindungen).

Jedes festgesetzte Baufeld soll einen Grundstücksanschluss mit einer Tiefe von 1m von der Straßenbegrenzungslinie für die Versorgung mit folgenden Medien erhalten:

- Abwasser,

- Fernwärme,

- Leerrohre für die sonstige Medienversorgung und Trinkwasser.

Grundlage ist der jeweilige Antrag an die Versorger durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Der Erschließungsträger wird den Grundstückseigentümern rechtzeitig den jeweiligen Zeitpunkt mitteilen, bis zu dem die Versorgungsanträge zu stellen sind. Darüber hinaus umfasst die Koordinierungspflicht des Erschließungsträgers aber nicht die Sorge dafür, dass Anträge überhaupt oder rechtzeitig gestellt werden.

§ 3 Beschaffenheit der Erschließungsanlagen

(1) Die von dem Erschließungsträger geschuldete Beschaffenheit der Erschließungsanlagen (Art, Umfang und Ausführung) richtet sich vorrangig nach den in der **Anlage 3.1** zu diesem Vertrag festgelegten Standards. Sofern und soweit dort Standards festgelegt sind, gelten diese abschließend, auch wenn sie von sonst ortsüblichen Standards abweichen.

Die Gemeinde behält sich vor, die vorgenannten Standards an den jeweils zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ausführungsplanung durch die Gemeinde geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik anzupassen.

Die Beleuchtung ist mit der Gemeinde aus dem jeweils zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung aktuellen Straßenbeleuchtungskatalog der Bayernwerk AG, oder eines etwaigen anderen Betreibers der gemeindlichen Straßenbeleuchtung auszuwählen. Derzeit gehen die Parteien von der Verwendung der Modelle Teceo1, Teceo 2, Teceo S oder entsprechender Nachfolgemodelle oder gleichwertiger Produkte aus.

Innerhalb der öffentlichen Freiflächen sind öffentliche Spielplätze mit einer Fläche von ca. 2.000 qm anzulegen für 6 bis 11- jährige Kinder.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, der Gemeinde im Rahmen der Ausführungsplanung Produktvorschläge zur Ausstattung der Spielplätze zu machen. Dabei wird als Budget **€ 400.000** für die Spielplätze insgesamt zugrunde gelegt. Hiervon entfällt ein Budget von € 80.000 auf die Errichtung des Spielplatzes am WR 14 und von € 320.000 auf die Errichtung der übrigen Spielplätze im Plangebiet.

Für die öffentlichen Grünflächen einschließlich Wege und Ausstattungen (ausgenommen Spielplätze) wird ein Budget von **€ 3.230.000** vereinbart.

Die Budgets umfassen die Bruttoherstellungskosten inklusive Baunebenkosten.

Die Budgets werden jährlich an die allgemeine Preisentwicklung (Baukostenindex) angepasst. Sollten

die jeweiligen Budgets durch Änderungswünsche der Gemeinde überschritten werden, ohne dass die Überschreitung durch Umschichtungen kompensiert werden kann, hat die Gemeinde dem Erschließungsträger, die nachgewiesenen Mehrkosten zu erstatten.

(2) Ansonsten richtet sich die von dem Erschließungsträger geschuldete Beschaffenheit der Erschließungsanlagen

1. nach den Vorgaben des Bebauungsplans, wie er dem endgültigen Satzungsbeschluss zugrunde liegt,

2. nach den gesetzlichen Vorschriften sowie technischen Vorschriften, Regelwerken und Richtlinien und

3. nach den bereits vorliegenden (vgl. § 2 Absatz 2 Satz 2) Plänen, insb. jener des Ingenieurbüros Haas GbR (Anlagenkonvolut 2.2), soweit diese nicht den Standards gem. 3.1 widersprechen, sowie

4. nach den von dem Erschließungsträger zu erstellenden und mit der Gemeinde abzustimmenden sowie von der Gemeinde zu genehmigenden Entwurfs- und Ausführungsplänen.

Maßgeblich ist jeweils der Stand zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ausführungsplanung durch die Gemeinde.

(3) Sofern und soweit die von dem Erschließungsträger geschuldete Beschaffenheit der Erschließungsanlagen in den vorstehenden Absätzen nicht oder nicht abschließend oder nicht frei von Spielräumen beschrieben ist und die Gemeinde und der Erschließungsträger sich im Fall von Spielräumen auch nicht einvernehmlich auf eine bestimmte Beschaffenheit verständigen, hat die Gemeinde ein Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen (entsprechend § 315 BGB) unter besonderer Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit einschließlich der Unterhaltskosten.

§ 4 Recht zur Inbesitznahme und zum Betreten und Befahren von Grundstücken, Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherungspflicht

(1) Gemeinde und Erschließungsträger sind sich einig, dass der Erschließungsträger die Flächen der zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlagen (ausgenommen Eigentümerwege und Dienstbarkeitsflächen für Geh- und Fahrrechte (vgl. Anlage C.3.4 zum SV)) zur Durchführung der von ihm nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen eigenmächtig in Besitz nehmen wird. Die Inbesitznahme erfolgt spätestens nach Vorliegen der Baufreigabe der Gemeinde nach § 8 (2) mit Baubeginn bzw. Beginn der Räumungsarbeiten durch den Erschließungsträger im jeweiligen Abschnitt bzw. für die verkehrsberuhigten Bereiche mit Beginn der jeweiligen Erschließungsmaßnahme.

(2) Die Gemeinde gewährt dem Erschließungsträger und den von ihm beauftragten Firmen das Recht, ihre an die zukünftigen Erschließungsanlagen angrenzenden Grundstücke zum Zwecke der Herstellung der Erschließungsanlagen zu begehen und zu befahren sowie dort Flächen für die Baustelleneinrichtung vorzusehen, soweit dies nicht die eigenen Bautätigkeiten der Gemeinde oder bereits fertiggestellte Bauabschnitte oder Freianlagen beeinträchtigt. Die Gemeinde ist verpflichtet, dem Erschließungsträger unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages sowie wiederum unverzüglich nach Abschluss des Umlegungsverfahrens mitzuteilen, welche Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen.

(3) Der Erschließungsträger übernimmt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse die Verkehrssicherungspflicht für sämtliche von ihm gemäß Absatz 1 und/oder Absatz 2 in Besitz genommenen

Flächen und informiert die Eigentümer. Im Rahmen der Verkehrssicherung übernimmt der Erschließungsträger auch die Reinigung der Erschließungsflächen bei erheblichen Verschmutzungen. Er stellt die Gemeinde, deren Flächen er gemäß Absatz 2 nutzt, von sämtlichen Ansprüchen Dritter in Bezug auf Verkehrssicherungspflichtverletzungen frei. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vor Baubeginn der Gemeinde den Abschluss oder das Bestehen einer Betriebshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen in Höhe von € 5.000.000 je Versicherungsfall für Sach-, Vermögens- und Personenschäden und einer zweifachen Maximierung im Versicherungsjahr durch Übersendung einer Zweitschrift der Versicherungsurkunde nachzuweisen. Die Versicherung muss durchgehend bis zu dem Zeitpunkt bestehen, zu dem die Gemeinde sämtliche von dem Erschließungsträger nach diesem Vertrag zu errichtenden Erschließungsanlagen gemäß § 9 (2) übernommen hat. Das durchgehende Bestehen der Versicherung bis zu diesem Zeitpunkt hat der Erschließungsträger der Gemeinde jährlich unaufgefordert nachzuweisen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die von ihm beauftragten Unternehmer wiederum zum Abschluss ausreichender Versicherungen zu verpflichten.

§ 5 Kampfmittel, Grundstückssanierung, Bodendenkmäler

(1) Kampfmittel im Sinne dieses Vertrags sind gewahrsamslos gewordene, zur Kriegsführung bestimmte Gegenstände und Stoffe militärischer Herkunft bzw. Teile solcher Gegenstände, die

1. Explosivstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder aus Explosivstoffen oder dessen Rückständen bestehen,

2. chemische Kampf-, Nebel-, Brand- oder Reizstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder

3. Kriegswaffen oder wesentliche Teile von Kriegswaffen sind. Nachrichtlich erwähnt sei hierzu die Nr. 2 der Arbeitshilfen zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes – nachfolgend: „AH KMR" in der jeweils aktuellsten Fassung http://www.arbeitshilfen-kampfmittelraeumung.de.

Den Parteien ist bekannt, dass nach der „Vertieften Luftbildauswertung zur Eingrenzung der Kampfmittelbelastung/Räumkonzept" des Ingenieurbüros M+P, München, vom 18.12.2018 nur auf untergeordneten Flächen im westlichen Vertragsgebiet ein Kampfmittelverdacht besteht.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen die im Hinblick auf Kampfmittel erforderliche Sorgfalt walten zu lassen, bei Auftreten eines Kampfmittelverdachts die vorgeschriebenen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und die zuständigen Stellen (Polizei, Feuerwehr, Kampfmittelräumdienste) unverzüglich zu informieren. Er hat die von der Gemeinde gemäß § 9 Absatz 2 in ihren Besitz und ihre Bau- und Unterhaltungslast zu übernehmenden Flächen frei von Kampfmitteln zu übergeben.

Die Kampfmittelfreiheit ist bei den Flächen, bei denen heute schon ein Kampfmittelverdacht besteht, und bei den Flächen, auf denen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, durch Sachverständigenbescheinigung nachzuweisen. Die Bescheinigung muss spätestens bei Abnahme vorliegen.

(2) Sanierungsrelevante Gegenstände im Sinne dieses Vertrages sind schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), Abfälle gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Schadstoffbelastungen von im Erdreich verbleibenden Gebäuden, Gebäuderesten und Gebäudeteilen. Maßgebend für die Klassifizierung als sanierungsrelevanter Gegenstand sind die im Zeitpunkt der Freigabe der Ausführungsplanung gemäß § 8 Absatz 1 dieses Vertra-

ges geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik, gesetzlichen Regelungen oder sonstige bautechnischen sowie sonstiger einschlägiger Normen einschl. etwaiger behördlicher Vorgaben.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die von der Gemeinde gemäß § 9 Absatz 2 in ihren Besitz und ihre Bau- und Unterhaltungslast zu übernehmenden Flächen frei von sanierungsrelevanten Gegenständen zu übergeben, soweit dies in Bezug auf die herzustellenden Erschließungsanlagen in seinem Leistungsbereich liegt und sofern dies jeweils für die ordnungsgemäße, gefahrlose und bebauungsplankonforme Herstellung und Ausgestaltung der jeweiligen Fläche und zum Schutz des Grundwassers sowie der Gesundheit der Nutzer erforderlich ist. Die Freiheit von sanierungsrelevanten Gegenständen im vorgenannten Umfang ist dann durch Fachgutachten nachzuweisen, wenn in der orientierenden Untersuchung eine Belastung nachgewiesen wurde oder im Bau eine solche festgestellt wurde. Das Fachgutachten muss spätestens bei Abnahme vorliegen.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Vereinbarung des Teils B § 4 des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 100 im Hinblick auf den Umgang mit Bodendenkmälern bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen auf von der Gemeinde in den Besitz und die Bau- und Unterhaltslast zu übernehmenden Flächen zu beachten. Daraus entstehende Kosten und Aufwendungen erstattet die Gemeinde dem Erschließungsträger auf entsprechenden Nachweis. Erstattungsfähig sind lediglich die denkmalbedingten Mehrkosten. Dazu zählen insbesondere die Kosten der Sondierung, der Grabung, der Bergung und der Dokumentation. Nicht erstattet werden die Kosten des Antrags auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, die Kosten der archäologischen Begleitung des Bodenabtrags bis zur Aufdeckung von denkmalrechtlich relevanten Gegenständen, Sowiesokosten, die Kosten der Bauzeitverlängerung, interne Kosten (erhöhter Personal- und Sachaufwand). Sollten für die Durchführung von Maßnahmen im Einzelfall öffentliche Zuschüsse gewährt werden, sind diese von den erstattungsfähigen Kosten in Abzug zu bringen. Die Abrechnung erfolgt halbjährlich.

Bewegliche Denkmalfunde übergibt der Erschließungsträger unentgeltlich der Gemeinde.

(4) Dem Erschließungsträger sind folgende Bodenuntersuchungen bekannt:

- Historischen Kampfmittelerkundung, 10.04.2017, Mull & Partner
- Orientierende Schadstoffuntersuchung, 18./30.10.2018, Mull & Partner
- Historisch genetische Kampfmittelerkundung, Luftbildauswertung, 01.02.2018, Mull & Partner
- Vertiefende Luftbildauswertung / Räumkonzept, 18.12.2018, Mull & Partner
- Baugrunduntersuchung, 11.09.2018, Kraft Dohmann Czeslik
- Geomagnetische Untersuchung (nur die Bilder) Terrana Geophysik Dr. Patzelt und Partner.

(5) Im Übrigen übernimmt der Erschließungsträger die Räumung und Freimachung und Sanierung i.S.v. Teil B § 1 und § 3 des Städtebaulichen Vertrages der Erschließungsflächen, wenn der frühere Eigentümer seine Räumungspflicht nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt hat oder hierzu nicht verpflichtet war. Daraus entstehende Kosten und Aufwendungen erstattet die Gemeinde dem Erschließungsträger auf entsprechenden Nachweis. Für Erschließungsflächen, die bereits bei Unterzeichnung dieser Vereinbarung und damit schon vor der Umlegung im Eigentum der Gemeinde

sind, übernimmt der Erschließungsträger die Räumung und Freimachung nach Maßgabe von Teil B § 1 und § 3 des Städtebaulichen Vertrages als Teil der Erschließungsleistung.

§ 6 Erschließungsabschnitte, Herstellungstermine, Ersatzvornahme

(1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt in den in Anlage **6.1 „Erschließungsabschnitte"** dargestellten Abschnitten zu den dort genannten Terminen. Die Erschließungsabschnitte sind in Abstimmung mit der Gemeinde anzupassen, sobald die in Teil G. § 3 des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 100 vereinbarten Bauabschnitte geändert werden. Darüber hinaus werden sich die Parteien über die Bildung geeigneter Unterabschnitte abstimmen, insb. im Falle angekündigter Umsatzsteuererhöhungen. Die Erschließungsanlagen werden grundsätzlich ohne Zwischenbauzustände endfertiggestellt. Zeiten für Kampfmittelräumung und/oder Grundstückssanierung (§ 5 Absatz 1 und 2) sowie das Auffinden und fachgerechte Behandeln von Bodendenkmälern gem. § 5 (3) verlängern die Frist entsprechend. Ein Teil der Erschließungsanlagen ist davon abhängig, dass der Umbau der Kreuzung Heimstettener Moosweg/Staatsstr. 2082 (sog. „Kirchheimer Oval") vorher fertiggestellt ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Maßnahme bis Ende 2023 durchgeführt wird. Der Erschließungsträger beabsichtigt, die Schallschutzmaßnahmen entlang WR 1 (1) und WR 1 (2) entsprechend dem Bauabschnittsplan fertig zu stellen, soweit dies mit dem Baufortschritt am Kirchheimer Oval vereinbar ist. § 6 (3) bleibt unberührt.

Der Erschließungsträger wird der Gemeinde spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Terminplan für den Bauablauf, der aus Anlage 6.1 entwickelt wird, zur Verfügung stellen.

(2) Nach vorheriger Zustimmung der Gemeinde in Textform können Straßen auch in einem **Zwischenbauzustand als Baustraßen** hergestellt werden. Für den Zwischenbauzustand der Straßen als Baustraßen gilt:

a. Bei Bezugsfertigkeit der ersten baulichen Anlage im Erschließungsabschnitt müssen die Straßen mindestens eine Asphalttragschicht aufweisen und benutzbar sein.

b. Bei Zwischenbauzuständen ist die Stärke der Asphalttragschicht bzw. der Binderschicht bis zur endgültigen Fahrbahnoberkante zu vergrößern oder Ankeilungen einzubauen.

(3) Für den **Endausbau der Straßen** ist die Mehrdicke in der Stärke der Asphaltdeckschicht abzufräsen bzw. die Ankeilungen zurückzubauen und die Decke final herzustellen.

Der Oberbau der Verkehrsflächen ist nach den unter § 3 (1) vereinbarten Standards herzustellen. Ziel ist eine Decke frei von Nähten, verursacht durch Aufgrabungen, soweit möglich.

Schäden, einschließlich Aufbrüchen an Baustraßen sind vor Fertigstellung der Straßen von dem Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen, sofern die Gemeinde nicht zuvor gem. § 9 Abs. 2 die Abnahme der jeweiligen Baustraße erklärt hat.

Die Grünanlagen einschließlich Straßenbegleitgrün im jeweiligen Erschließungsabschnitt müssen innerhalb der endgültigen Herstellung der Verkehrsflächen und Ingenieurbauwerke nachfolgenden Pflanzperiode fertiggestellt werden.

(4) Verlängert sich die Herstellungszeit aus Gründen, die der Erschließungsträger nicht zu vertreten hat (z. B. Verzögerungen bei der Spartenverlegung, Fund unvorhergesehener Bodenbelastungen oder Kampfmittel, Fund eines Bodendenkmals, Insolvenz eines Nachunternehmers, Streiks und sonstige Fälle höherer Gewalt), so verlängert sich die jeweilige im Abs. 1 genannte Frist entsprechend um den Zeitraum der Behinderung. Der Erschließungsträger hat den Eintritt der Behinderung und deren Ende der Gemeinde unverzüglich in Textform mitzuteilen. Er wird – unter Beachtung der Zumutbarkeit und der Verhältnismäßigkeit – Anstrengungen unternehmen, um den Zeitraum der Behinderung zu verkürzen. Beschleunigungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

(5) Gerät der Erschließungsträger mit der Einhaltung eines oder mehrerer Termine gemäß Ab-

satz 1 i.V. m. **Anlage 6.1** sowie des vom Erschließungsträger noch vorzulegenden Terminplans für den Bauablauf (vgl. § 6 (1)) aus Gründen, die ausschließlich der Erschließungsträger bzw. seine Erfüllungsgehilfen zu vertreten haben, in Verzug, ist die Gemeinde zur Ersatzvornahme auf Kosten des Erschließungsträgers berechtigt, sofern sie dem Erschließungsträger zuvor fruchtlos eine angemessene Frist von nicht unter zwei Monaten und unter ausdrücklicher Androhung der (Teil-) Kündigung des Erschließungsvertrages gesetzt hat.

§ 7 Ingenieurleistungen

(1) Mit der Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung - soweit erforderlich -, Ausführungsplanung, Prüfstatiken für Ingenieurbauwerke, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung beauftragt der Erschließungsträger fachkundige leistungsfähige Ingenieurbüros. Die Beauftragung für die Straßen- und Grünflächenplanung erfolgt bis einschließlich der Leistungsphase 5 gemeinsam an jeweils ein Ingenieurbüro.

(2) Auch die Abstimmung, Koordination, Steuerung und Controlling der Planungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen übernimmt der Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde.

(3) In Bezug auf die Zustimmung der Gemeinde zur Beauftragung des Ingenieurbüros gilt § 11 Absatz 2 und 3 dieses Vertrages.

(4) Im Hinblick auf den durch den Neubau des Gymnasiums und die Landesgartenschau 2024 bestehenden Zeitdruck ist es notwendig, einzelne Planungsleistungen und archäologische Maßnahmen bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zu beauftragen. Die Gemeinde erstattet dem Erschließungsträger im Falle des Rücktritts von diesem Vertrag nach §16 (3) die Kosten für Leistungen, die notwendigerweise vor Inkrafttreten des Bebauungsplans beauftragt werden müssen, um die Zeitvorgaben einhalten zu können.

§ 8 Allgemeine Regelungen zur Durchführung der Erschließung

(1) Die Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind baubegleitend regelmäßig mit der Gemeinde sowie mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern und den sonst betroffenen Behörden abzustimmen.

Der Erschließungsträger wird die Organisation eines regelmäßigen Erschließungs-Jourfixes nach Erforderlichkeit veranlassen.

Ansprechpartner in der Gemeinde für die Erschließung ist die Abteilung für Planungs- und Bauwesen (Tiefbau). Der Ansprechpartner der Gemeinde nimmt bei Bedarf an den regelmäßigen Jour-Fixe-Terminen teil und wird die nötigen gemeindlichen Entscheidungen möglichst zügig herbeiführen.

Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie ihre Änderungen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde, die in Textform erteilt wird. Sollte die Gemeinde die Zustimmung aufgrund mangelhafter Planung verweigern, hat der Erschließungsträger die jeweiligen Planungen unverzüglich nachzubessern. Die Zustimmung der Gemeinde gilt nach Ablauf von vier Wochen nachdem der Erschließungsträger die Planung der Gemeinde präsentiert und der Gemeinde prüffähige Unterlagen zur Verfügung gestellt hat als erteilt.

Zu Bemusterungen ist das Bauamt der Gemeinde mit einem Vorlauf von 2 Wochen einzuladen. Bemusterungen sind nicht erforderlich, wenn die Gemeinde der Produktauswahl im Rahmen der Ausführungsplanung zugestimmt hat oder die Verwendung bestimmter Produkte von der Gemeinde angeordnet wurde.

(2) Der Baubeginn von Erschließungsanlagen eines Erschließungsabschnitts gemäß § 6 Absatz 1

ist der Gemeinde mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Mit den Baumaßnahmen für die angezeigten Erschließungsanlagen darf erst nach Baufreigabe in Textform durch die Gemeinde begonnen werden.

(3) Erforderliche bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen hat der Erschließungsträger vor Baubeginn des jeweiligen Gewerks einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

(4) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern (Sparten) darauf hinzuwirken, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Hinsichtlich der Sparten trifft den Erschließungsträger lediglich eine Koordinationspflicht; seine Haftung ist insoweit auf eine mögliche Verletzung der Koordinationspflichten beschränkt. Sofern für Planungen der Spartenträger vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Kostenübernahmeerklärungen seitens der Gemeinde erforderlich sind, liegen diese in der Koordinierung und Verantwortung der Gemeinde. Die Koordinationspflicht des Erschließungsträgers beginnt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

(5) Die Gemeinde gestattet dem Erschließungsträger die Nutzung der in Anlage H 2.1. zum Städtebaulichen Vertrag rot umrandeten und blau hinterlegten Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche bis zum 15.08.2023. Der Erschließungsträger ist berechtigt, diese Flächen für die Baustelleneinrichtung herzurichten (insb. Rodung, Abtrag Oberboden, Einbau Schotter) und auf ein Niveau von 0,30 m unterhalb des aktuellen Geländeniveaus abzuziehen. Die Flächen sind während der Nutzung in einem angemessen ordentlichen Zustand zu halten. Auf die bestehenden Bäume ist Rücksicht zu nehmen. Eingebaute/ Aufgetragene Materialien und Unrat sind grundsätzlich zu entfernen. Der ggf. entfernte Oberboden ist nach Abschluss der Maßnahme wieder einzubauen, eine abweichende Regelung kann mit der Gemeinde vereinbart werden.

Die Gemeinde weist daraufhin, das auf unter der Fläche eine Gasleitung zur Versorgung des Jugendzentrums verläuft. Der Erschließungsträger wird dies bei der Nutzung der Fläche berücksichtigen.

(6) Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass im Jahr 2024 im Erschließungsgebiet die Landesgartenschau stattfindet. Er wird bei den Erschließungsarbeiten die Belange der Landesgartenschau berücksichtigen und sich soweit erforderlich bei der Durchführung von Erschließungsarbeiten mit der Kirchheim 2024 GmbH abstimmen.

§ 9 Abnahme, Übernahme, öffentliche Widmung

(1) In Bezug auf die Abnahme der von dem Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsanlagen gilt folgendes:

a. Die Abnahme erfolgt getrennt nach Erschließungsabschnitten (§ 6 Absatz 1). In Bezug auf den Ausbau der Kreuzung Heimstettener Straße /Staatsstraße 2082 hat die Abnahme gemeinsam mit der Straßenbauverwaltung stattzufinden.

b. Die Gemeinde behält sich vor, im Zuge der Herstellung, spätestens zur jeweiligen Abnahme die Höhenlage der Straßen auf Kosten des Erschließungsträgers prüfen zu lassen.

c. Der Erschließungsträger wird die Gemeinde vor dem jeweiligen Abnahmetermin zu einer Inaugenscheinnahme des Erschließungsabschnitts laden. Die Einzelheiten dazu werden die Parteien im Erschließungs-Jour-Fixe festlegen.

d. Die Gemeinde ist zur Abnahme der Erschließungsanlagen eines Erschließungsabschnitts ver-

pflichtet, wenn die Erschließungsanlagen vertragsgemäß hergestellt wurden und keine wesentlichen Mängel mehr aufweisen.

(2) Sofern endfertiggestellte Erschließungsstraßen gem. § 6.1 auf Wunsch der Gemeinde für Verkehr, gleich welcher Art, freigegeben werden sollen, gelten die Erschließungsstraßen als vertragsgemäß hergestellt und sind von der Gemeinde abzunehmen, soweit sie dem **Ausbaustand gem. § 3 (1)** dieses Vertrages entsprechen.

Sofern **Baustraßen** i.S.d. § 6 Abs. 2 auf Wunsch der Gemeinde für den öffentlichen Verkehr freigegeben werden sollen, gelten die Baustraßen als vertragsgemäß hergestellt und sind von der Gemeinde abzunehmen, soweit sie dem **Zwischenbauzustand der Straßen als Baustraßen** gem. § 6 Abs. 2 dieses Vertrages entsprechen. Vor Abnahme der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. Baustraße durch die Gemeinde wird der Erschließungsträger keinen Verkehr, gleich welcher Art, auf der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. Baustraße gestatten. Der Erschließungsträger kann jedoch einzelnen Anliegern die Nutzung der Straße etwa im Rahmen einer Vereinbarung gestatten.

a. Der Erschließungsträger hat das Abnahmeverlangen gegenüber der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Innerhalb von einer Woche nach Zugang der Anzeige bei der Gemeinde wird ein Abnahmetermin durch die Gemeinde festgesetzt, der innerhalb von drei Wochen nach Zugang der Anzeige stattfinden muss. Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu fertigen, in das etwaige Mängel und Restarbeiten aufzunehmen sind und das von der Gemeinde und dem Erschließungsträger zu unterzeichnen ist.

b. Festgestellte Mängel und Restarbeiten sind innerhalb angemessener Frist, die möglichst bereits einvernehmlich im Abnahmeprotokoll festzuhalten ist, ansonsten von der Gemeinde gesetzt wird, zu erledigen. Die Mängelbeseitigungs- und Restarbeiten sind dann erneut nach Maßgabe dieser Regelung abzunehmen.

c. Mit Abnahme beginnt die Verjährung der Mängelansprüche (§ 10) für die jeweils abgenommenen Erschließungsanlagen zu laufen. Besitz, Verkehrssicherungspflicht und Gefahrtragung für die Erschließungsanlagen gehen auf die Gemeinde über.

d. Die Teilschlussrechnung erfolgt je Erschließungsanlage nach endgültiger Herstellung, Abnahme und Übergabe dieser Erschließungsanlage. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, auch teilabgenommene Erschließungsanlagen abzurechnen.

(3) Sobald auf sämtlichen erschlossenen Baufeldern je Erschließungsabschnitt die Gebäude einschließlich ihrer Nebenanlagen bezugsfertig hergestellt sind oder ein Baubeginn nicht kurzfristig zu erwarten ist, hat der Erschließungsträger den **Endausbauzustand der Straßen** gem. § 6 Abs. 3 dieses Vertrages herzustellen. Ein Baubeginn gilt dann nicht als kurzfristig zu erwarten, wenn der jeweilige Eigentümer zum 01.01.2027 noch keinen Bauantrag gestellt bzw. keine Freistellungsunterlagen eingereicht hat.

(4) Der Erschließungsträger hat der Gemeinde bis 6 Monate nach Herstellung des Endausbauzustandes der Straßen je Erschließungsabschnitt die Bestandsdokumentation für die öffentlichen Erschließungsanlagen in digitalisierter und analoger Form entsprechend den technischen Anforderungen wie folgt zu übergeben:

a. sachlich und fachtechnisch geprüfte Schlussrechnungen oder Teilschlussrechnungen und – sofern auf Einheitspreisbasis vergeben wurde – mit den dazugehörigen Abrechnungsunterlagen, aufgegliedertes Angebot und Auftragsschreiben, basierend auf dem Leistungs-LV, Gutachten und Prüfprotokollen (sofern vorhanden),

b. einer Bescheinigung eines unabhängigen Ingenieurbüros über die Durchführung der Schlussvermessung und die Einhaltung der Grenzen der Erschließungsflächen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind und sich die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich auf den an die Gemeinde zu übertragenden Grundstücken befinden

c. Bestandsplan über die Straßenentwässerungseinrichtung,

d. Bestandspläne der Straßen mit Nebenanlagen inkl. Straßenbegleitgrünflächen im PDF und DXF-Format mit geschlossenen Polylinien,

e. Unterlagen zu den öffentlichen Grünflächen einschließlich der Freiraummöblierung.

Die vorzulegenden Unterlagen, Pläne und Datenträger werden mit der Übergabe Eigentum der Gemeinde. Der Erschließungsträger wird in den Verträgen mit seinen Nachunternehmern die Vorlage der vorstehend genannten Unterlagen und Pläne zur Bedingung einer ordnungsgemäßen Vertragserfüllung machen.

§ 10 Mängelansprüche

(1) Der Erschließungsträger haftet für die mängelfreie ordnungsgemäße Erfüllung dieses Vertrages, einschließlich der Koordinationspflichten, die in § 8 Absatz 4 abschließend definiert sind. Er übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik (zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ausführungsplanung) entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die ihren Wert oder die Tauglichkeit zu den nach diesem Vertrag vorgesehenen Zweck aufheben oder mindern. Der Erschließungsträger haftet für Mängel nach den Vorschriften des § 13 VOB/B, soweit im Folgenden nicht etwas anderes geregelt ist.

(2) Ist im Einzelfall ein von dem Erschließungsträger beauftragter Dritter nach § 13 Absatz 6 VOB/B berechtigt die Mängelbeseitigung zu verweigern, ist der Erschließungsträger seinerseits gegenüber der Gemeinde berechtigt, die Mängelbeseitigung zu verweigern. In diesem Fall ist er verpflichtet, die Vergütung des Dritten angemessen zu mindern und den Minderungsbetrag an die Gemeinde auszukehren. Gleiches gilt im Falle, dass Erschließungsträger und Gemeinde gemeinsam auf die Mängelbeseitigung verzichten.

(3) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt fünf Jahre.

(4) Der Erschließungsträger tritt vorsorglich bereits jetzt sämtliche Ansprüche gegen die von ihm zur Erfüllung der Erschließungsarbeiten beauftragten Dritten einschließlich der Ansprüche aus von diesen gestellten Sicherheiten an die Gemeinde ab, die diese Abtretung annimmt. Die Abtretung erfolgt nur sicherungshalber. Das Gewährleistungsmanagement verbleibt bei dem Erschließungsträger. Die Gemeinde bevollmächtigt den Erschließungsträger mit der Durchsetzung der sicherungshalber abgetretenen Ansprüche.

§ 11 Drittvergaben

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nach den für öffentliche Aufträge geltenden Vorschriften zu vergeben, sofern diese für den Erschließungsträger anwendbar sein sollten. Sollten wegen Nichtbeachtung dieser Bestimmungen Ansprüche Dritter gegen die Gemeinde erhoben werden, ist die Gemeinde zur Abwehr solcher Ansprüche verpflichtet. Im Falle nichtabwehrbarer Ansprüche stellt der Erschließungsträger die Gemeinde hiervon frei.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nur fachlich geeignete Unternehmen mit der

Durchführung der Erschließungsarbeiten zu beauftragen. Der Nachweis der Eignung gilt als erteilt mit Zustimmung der Gemeinde zur Bieterliste des Erschließungsträgers.

(3) In Bezug auf die von dem Erschließungsträger gemäß § 7 zu beauftragenden Ingenieurbüros erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung bereits jetzt, wenn die Beauftragung für die Straßenplanung an das IB Haas, Gräfelfing, und für die Grün- und Freianlagenplanung an das Büro Dieter Weinbrenner, Augsburg, erfolgt.

(4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich in jedem Fall die zur Erfüllung seiner Vertragspflichten erforderlichen Leistungen im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren zu vergeben. Der vorstehende Abs. 3 bleibt hiervon unberührt.

§ 12 Kosten

Die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die der Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde übernommen hat, erfolgt im Verhältnis zur Gemeinde auf eigene Kosten des Erschließungsträgers. D.h. der Erschließungsträger weist die jeweiligen Kosten einschließlich Honorar in Rechnungen gegenüber der Gemeinde aus. Eine Zahlungsverpflichtung entsteht der Gemeinde aufgrund Teil C § 1 (3) des städtebaulichen Vertrages jedoch nicht.

§ 13 Umbaumaßnahmen an Staatsstraße 2082

Die Gemeinde wird die in den **Anlagen 13.1** als Entwurf beigefügten Vereinbarungen zum Umbau der Staatstraße 2082 mit dem Staatlichen Bauamt Freising zum Umbau der Staatsstraße 2082 abschließen.

Der Erschließungsträger übernimmt mit schuldbefreiender Wirkung die Planungs-, Herstellungs-, Dokumentations- und Gewährleistungsverpflichtungen aus den Vereinbarungen **Anlage 13.1** (Umbau Staatsstraße 2082) und stellt die Gemeinde von jeglicher Inanspruchnahme durch das Staatliche Bauamt frei.

Nicht übernommen wird die Unterhaltsablösungsverpflichtung.

§ 14 Eintrittsrecht der Gemeinde in den Kostenerstattungsvertrag

(1) Sofern die Gemeinde die Ersatzvornahme für den Erschließungsträger durchführt oder den Erschließungsträgervertrag kündigt, ist sie berechtigt, in den Kostenerstattungsvertrag **(Anlage C.1.3 zum Städtebaulichen Vertrag)** einzutreten.

(2) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde alle erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Durchführung der Ersatzvornahme und zum Eintritt in den Kostenerstattungsvertrag unverzüglich kostenfrei herauszugeben. Er wird alle erforderlichen Erklärungen abgeben, damit die ihm nach dem Kostenerstattungsvertrag gestellten Sicherheiten auf die Gemeinde übergehen; dazu gehört insbesondere auch die Herausgabe der Sicherungsurkunden.

(3) Der Erschließungsträger darf ihm nach dem Kostenerstattungsvertrag für die Herstellung der Erschließungsanlagen gewährte Sicherheiten nur nach vorheriger Zustimmung der Gemeinde, die in Textform erfolgt, frei- oder zurückgeben. Die Zustimmung ist dann zu erteilen, wenn der Erschließungsträger der Gemeinde nachweist, dass der Zahlungsstand dem Bautenstand der Erschließungsanlagen entspricht.

§ 15 Baulogistik

Der Erschließungsträger koordiniert die Baustellenzufahrten über die Erschließungsflächen und das anschließende öffentliche Straßennetz, mit dem Ziel einen weitgehend störungsfreien Baustellenverkehr zu ermöglichen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde den Anliegern und der Öffentlichkeit voranzukündigen und zu koordinieren.

Dazu erbringt er insbesondere folgende Leistungen:

- Übersichtsplan mit Teilprojekten, Transportwege, Vorkehrungen zur Vermeidung von gegenseitigen Behinderungen der Transporte
- Übergeordneter Plan über die Verteilung der einzelnen Verkehrssicherungspflichten
- Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Entscheidungen zur verkehrsrechtlichen Anbindung an die Bauvorhaben
- Mitwirken bei übergeordneten Abstimmungen mit der Feuerwehr zu Anfahrtswegen während der Bauphasen
- Mitwirken bei der Herbeiführung von verkehrsrechtlichen Anordnungen
- Mitwirken bei Abstimmungen mit den Spartenträgern bzgl. Bauwasser und Baustrom zur Versorgung der Teilprojekte

Die Abstimmungen sollen nach Möglichkeit je Erschließungsabschnitt gebündelt erfolgen.

- Ausschreibung und Durchführung von Beweissicherungsmaßnahmen (der Erschließungsanlagen)
- Einweisen der Projektleiter der Teilprojekte in das Baulogistikkonzept
- Beratung der Gemeinde bei baulogistischen Engpässen und Problemstellungen.

§ 16 Schlussbestimmungen

(1) Der Erschließungsträger ist nicht zur Leistung verpflichtet bevor sämtliche im Kostenerstattungsvertrag geregelten Sicherheiten von den Eigentümern in voller vereinbarter Höhe gestellt wurden. Dem ist auch genügt, wenn der jeweilige Eigentümer in der Einverständniserklärung zum Umlegungsverfahren unwiderruflich der Eintragung einer Grundschuld am Zuteilungsgrundstück zugestimmt hat. Satz 1 gilt nicht für die Kosten gem. § 7 (4), zu deren Erstattung sich die Gemeinde verpflichtet hat.

(2) Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsteile verpflichten sich, unwirksame oder nichtige Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. Art. 60 BayVwVfG sowie das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. Die Kündigung ist schriftlich mit Einwurfeinschreiben zu erklären.

(3) Jede Partei ist mit Wirkung für die anderen Parteien berechtigt, von diesem Vertrag zurück-

zutreten, wenn ein Rücktritt vom Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 100 gemäß den dort in Teil I. § 4 getroffenen Vereinbarungen wirksam erklärt wurde. Die Verpflichtung der Gemeinde zur Erstattung der Kosten gem. § 7 (4) bleibt im Falle des Rücktritts bestehen.

Der Rücktritt ist schriftlich per Einwurfeinschreiben gegenüber den anderen Vertragsparteien zu erklären, wobei der Zugang bei einer Vertragspartei ausreichend ist.

§ 17 Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag soll erst dann wirksam werden, wenn der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 100 notariell beurkundet wurde und dieser Vertrag sowie der Kostenerstattungsvertrag zum Teil der entsprechenden Urkunde gemacht wurden.

§ 18 Veröffentlichung

Die Gemeinde beabsichtigt im Sinne der Transparenz kommunalen Handelns, diesen Vertrag mit seinen Anlagen zu veröffentlichen. Personen- oder firmenbezogene Daten hat sie dabei unkenntlich zu machen. Der Erschließungsträger stimmt der Bekanntmachung zu.

Anlagen:

C.1.1 Plan Erschließungsgebiet

3.1 Erschließungsstandards

6.1 Plan Erschließungsabschnitte

13.1 Vereinbarungen Staatliches Bauamt

H.2.1 Plan BE-Flächen (in der Bezugsurkunde/Verweisungsurkunde 1 enthalten)

Kirchheim, den 20.11.2019

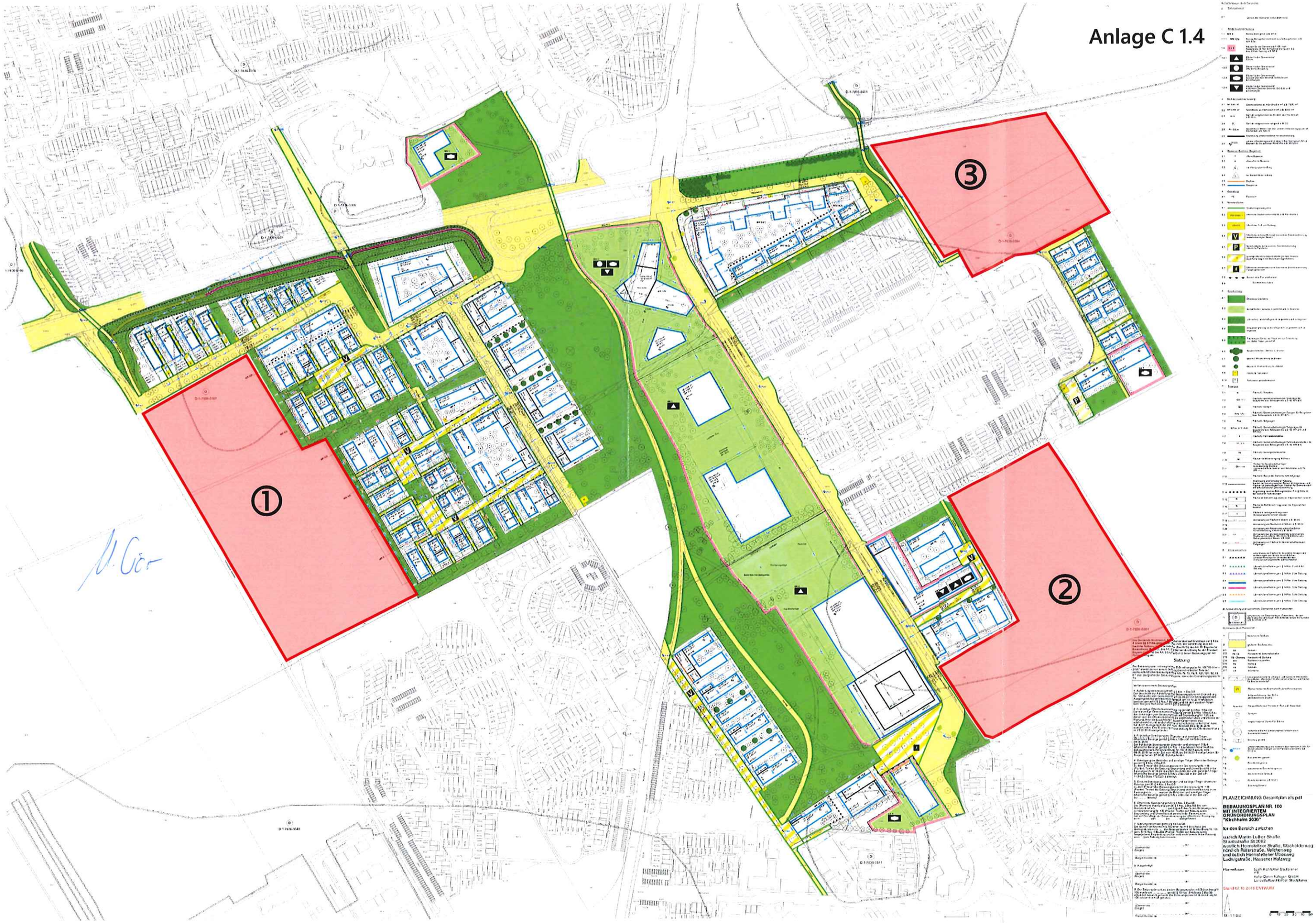
Gemeinde
Maximilian Böltl, 1. Bgm.

Bayerngrund

[redacted]

Anlage C.1.4
Plan Nachbargebiete

Anlage C 1.4



Anlage C.3.4
Eigentümerwege und Dienstbarkeiten

Planteil II

D-1-7836-0376

D-1-7836-0382

D-1-7836-0378

D-1-7836-0186

D-1-7836-0187

D-1-7836-0348

GB 1

GB 2

PLANZEICHNUNG PLANTEIL I

BEBAUUNGSPLAN NR. 100
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"Kirchheim 2030"

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße,
Staatsstraße St 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
nördlich Räterstraße, Veilchenweg
und östlich Heimstettener Moosweg,
Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Planverfasser: bgsm Architekten Stadtplaner
mit
Keller Damm Kollegen GmbH
Landschaftsarchitekten Stadtplaner

Stand 07.10.2019 ENTWURF

M.: 1:1.000

0 10 20 30 40 50

Planteil II

Planteil I

D-1-7836-0354

D-1-7836-0384

D-1-7836-0341

WR 14(1)

WR 14(2)

WR 14(3)

WR 17

WR 11

WR 15

GB 3

GB 4

GB 5

GB 7

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt auf Grundlage der § 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 3 BayNatSchG diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 "Kirchheim 2030" ersetzt die von seinem Geltungsbereich erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 7b, 7d, 7e, 8, 12/I, 12/II, 52, 53, 67, des übergeleiteten Bebauungsplans, sowie des Grünordnungsplans Nr. 75.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 wurde vom Gemeinderat am 25.09.2017 in Abhängigkeit vom Ausgang des Bürgerentscheids gefasst, am 19.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) und mit dem positiven Votum beim Bürgerentscheid am 24.03.2017 bestätigt.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100, aus denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihrer voraussichtlichen Auswirkungen sowie das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept unterrichten kann, hat durch Auslegung in der Zeit vom 15.03.2018 bis 09.05.2018 stattgefunden. Eine Erörterungsveranstaltung für die Öffentlichkeit hat a m 15.03.2018 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2018
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 in der Fassung vom 06.05.2018 hat in der Zeit vom 16.05. bis 29.05.2018 stattgefunden. Ein Scoping hat am 07.06.2018 stattgefunden

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 12.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2019 bis 17.05.2019 beteiligt.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 (Planteil, Textteil der Satzung sowie Begründung und Umweltbericht) jeweils in der Fassung vom ..... hat auf Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom ..... vom ..... bis ..... stattgefunden.

7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Planteil, Textteil der Satzung sowie beigegebene Begründung und Umweltbericht) jeweils in der Fassung vom ....) als Satzung beschlossen

(Gemeinde) (Siegel) ..... den .....

Bürgermeister(in) ..... den .....

8. Ausgefertigt

(Gemeinde) (Siegel) ..... den .....

Bürgermeister(in) ..... den .....

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 ist damit in Kraft getreten.

(Gemeinde) (Siegel) ..... den .....

Bürgermeister(in) ..... den .....

Planteil I

Auf Festsetzungen durch Planzeichen

0. Geltungsbereich

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WR 4 Reines Wohngebiet, z.B. WR 4

1.1.1 WR 1 (1) Reines Wohngebiet beschränkt auf Teilbauabschnitt, z.B. WR 1 (1)

1.2 GB 1 Flächen für den Gemeinbedarf (GB) mit Nutzungsschrieb wie Plan mit Nummerierung (mit § 9 Abs. 2 Nr 5 BauGB), z.B. GB 1

1.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf Schule

1.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung

1.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2.4 Fläche für den Gemeinbedarf Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GF 7.500 m² Geschossfläche als Höchstmaß in m², z.B. 7.500 m²

2.2 GR 3.500 m² Grundfläche als Höchstmaß in m², z.B. 3.500 m²

2.3 II+IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II+IV

2.4 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. (II)

2.5 WH 9.00 m Wandhöhe in Metern über dem unteren Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 9,00 m

2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

2.7 513.20 unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) in Bezug auf die zu jeder Wandhöhe, z.B. 512,20 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 a abweichende Bauweise

3.3 nur Hausgruppen zulässig

3.4 nur Einzelhäuser zulässig

3.5 Baulinie

3.6 Baugrenze

4. Dachform

4.1 FD Flachdach

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Planstraße 1 öffentliche Straßenverkehrsfläche, z.B. Planstraße 1

5.3 Fußweg öffentlicher Fuß- und Radweg

5.4 V öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

5.5 P Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

5.6 E örtliche öffentliche Verkehrsfläche mit dem Recht zu Eigentümerung in der Baulast des Eigentümers

5.7 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hufschlagerweg

5.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.9 Sichtfeld freizuhalten

6. Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche

6.2 Sonderflächen, parkartig zu gestalten und zu begrünen

6.3 Lärmschutz, landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

6.4 Ortsrandeingrünung, landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

6.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

6.6 Ausgleichsflächen, Gebiet zu ermitteln

6.7 Bäume I. Wuchsordnung zu pflanzen

6.8 Bäume III. Wuchsordnung zu pflanzen

6.9 T Fläche für Trafostation

6.10 T Trafostation gebäudeintegriert

7. Sonstiges

7.1 St Fläche für Stellplätze

7.2 GGL (1) Fläche für Gemeinschaftsanlagen Mobilität für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete, z.B. für WR 1(1)

7.3 Ga Fläche für Garagen

7.4 GGa (1) Fläche für Gemeinschaftsanlagen Garagen für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete, z.B. für WR 1(1)

7.5 TGa Fläche für Tiefgaragen

7.6 GTGa (2),(1),(2) Fläche für Gemeinschaftsanlagen Tiefgarage für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete, z.B. für WR 2(1) und WR 3(2)

7.7 F Fläche für Fahrradabstellplätze

7.8 GF (1) Fläche für Gemeinschaftsanlagen Fahrradabstellplätze für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete, z.B. für WR 1(1)

7.9 Ge Fläche für Gartenpavillonbauten

7.10 MH Flächen für Müllentsorgung: Mülltonnen

7.11 GMH (1) Flächen für Gemeinschaftsanlagen Mülleinhausungen Mülltonnen: Gemeinschaftliche Sammel- und Abholboxen z.B. für WR 1(1)

7.12 Fläche für Rampe der Gemeinschaftsgarage

7.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Art der Nutzung zwischen reinem Wohngebieten und Flächen für Gemeinschaft bzw. Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

7.14 Abgrenzung zwischen Teilbaugebieten i.S.d. § 9 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung

7.15 G Fläche mit Geh-recht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.16 R Fläche mit Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.17 L Fläche mit Leitungsrecht zugunsten Versorgungsunternehmen belastet

7.18 Vermassung von Flächen in Metern, z.B. 18,10

7.19 Vermassung von Baulinien in Metern, z.B. 51,50

7.20 Vermassung von Angaben zur unterschiedlicher Höhenentwicklung in Metern, z.B. 33,00

7.21 Vermassung zur Grundstücksgrenze (abweichender Straßenbegrenzungslinie, öffentliche Grünfläche zum Geltungsbereich) in Metern, z.B. 1,00

7.22 Vermassung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen

8. Immissionsschutz

8.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall

8.2 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 2 und 4 der Satzung

8.3 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 2 der Satzung

8.4 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung

8.5 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung

8.6 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 5 der Satzung

8.7 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 7 der Satzung

9) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

9.1 D Umgrenzung des Gesamtdenkmals (Ensembles), der eine Denkmalschutzanlage bzw. Baudenkmäler mit Nummer z.B. D-1-7836-0167

C) Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Gebäude

2. geplanter Gebäudeumbau

2.1 (II) Geschoss

2.2 PG + G Parkgarage mit Geschossdecke

2.3 PG + Überdachung Parkdeck mit Überdachung

2.4 Zufahrt Kraftfahrzeugzufahrten

2.5 Kellerabgang

2.6 FA Fahrstellen

2.7 Gm Grundstücke

3. Leitungsrechte zur Leitungen und Kanäle in öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

4. W Flächen für Wertstoffsammelstelle (Öffentlich/Container)

5. Anbauverbotszone: bzw. 20,0 m zur Staatsstraße St 2082

6. Bauverbot Freihaltefläche nach Hinweis im Plan, z.B. Bauverbot

7. Spielplatz

8. vorgeschlagener Standort für Bäume

9. vorhandene Bäume: Einmessung nach Lebendmessung Kronendurchmesser

10. Bepflanzung geplant

11. 513.20 m unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) für Vorhabenflächen bezogen auf die Fahrbahnoberkante, z.B. 511,0 m

12. Buswartehäuschen geplant

13. Grundstücksgrenze

14. katasteramtliche Grundstücksgrenze

15. katasteramtliche Gebäude

16. Flurstücksnummer, z.B. 123/10

17. Böschung Bestand

PLANZEICHNUNG PLANTEIL II

BEBAUUNGSPLAN NR. 100
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"Kirchheim 2030"

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße,
Staatsstraße St 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
nördlich Räterstraße, Veilchenweg
und östlich Heimstettener Moosweg,
Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Planverfasser: bgsm Architekten Stadtplaner
mit
Keller Damm Kollegen GmbH
Landschaftsarchitekten Stadtplaner

Stand 07.10.2019 ENTWURF

M.: 1:1.000

0 10 20 30 40 50

Anlage C.4.1
Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung
Bebauungsplan Nr. 100
Ortsentwicklung Kirchheim 2030

Keller Damm Kollegen GmbH
08.10.2018

M 1:5.000

Eingriff: Intensität der Beeinträchtigung
unter Berücksichtigung gutachterlicher Bewertungsvorschlag Kategorie III Flächen

Baugebiete

III A
III A
III A

IIo A
IIu A
Io A
Iu A

Straßen-verkehrsflächen

III A
III A
III A

IIo A
IIu A
Io A
Iu A

Öff. Grünflächen

III B

IIo B
IIu B
Io B
Iu B
+
+

Keine Nutzungsänderung



Auswirkungen des Eingriffs

- Umgriff
- Typ A: Flächen mit hohem Versiegelungs-/Nutzungsgrad: Baugebiete GRZ > 0,35
- Typ A: Flächen mit hohem Versiegelungs-/Nutzungsgrad: Straßenverkehrsflächen
- Typ B: Flächen mit niedrigem Versiegelungs-/Nutzungsgrad: Öffentliche Grünflächen
- Typ B: Ausgleichsfläche

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung
Bebauungsplan Nr. 100
Ortsentwicklung Kirchheim 2030

Keller Damm Kollegen GmbH
08.10.2019

M 1:5.000

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung
Bebauungsplan Nr. 100
Ortsentwicklung Kirchheim 2030

Keller Damm Kollegen GmbH
08.10.2019

M 1:5.000

Bewertung des Bestandes
basierend auf Flora-Fauna-Gutachten vom 17.11.2017, planwerkstatt Karlstetter

- Umgriff
- eingriffsneutral:
  Gebäude, Straße, vollversiegelte Beläge,
  Straßenbegleitgrün
- Kategorie I
  Gebiete geringer Bedeutung, unterer Wert
- Kategorie I
  Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert
- Kategorie II
  Gebiete mittlerer Bedeutung, unterer Wert
- Kategorie II
  Gebiete mittlerer Bedeutung, oberer Wert
- Kategorie III
  Gebiete hoher Bedeutung:
  Gutachterlicher Vorschlag Faktor 1,0
- Kategorie III
  Gebiete hoher Bedeutung:
  Gutachterlicher Vorschlag Faktor 1,5
- Kategorie III
  Gebiete hoher Bedeutung:
  Gutachterlicher Vorschlag Faktor 2,0

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung
Bebauungsplan Nr. 100
Ortsentwicklung Kirchheim 2030

Keller Damm Kollegen GmbH
08.10.2019

EINGRIFFE

Versiegelung von Flächen mit Wertstufe I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Iu A BG	Bebauung von Flächen mit Wertstufe I (unterer Wert), durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A GRZ > 0.35, Baugebiete Wohnen und Gemeinbedarf (BG) *Reduzierte Eingriffsschwere durch Dachbegrünung Überdeckung von Tiefgaragen, Grünordnung*	**5.296 m²**	0,4 *(Leitfaden 0,3 - 0,6)*	2.118 m²
Io A BG	Bebauung von Flächen mit Wertstufe I (oberer Wert), durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A GRZ > 0.35, Baugebiete Wohnen und Gemeinbedarf (BG) *Reduzierte Eingriffsschwere durch Dachbegrünung Überdeckung von Tiefgaragen, Grünordnung*	**170.301 m²**	0,4 *(Leitfaden 0,3 - 0,6)*	68.120 m²
Iu A SVF	Bebauung von Flächen mit Wertstufe I (unterer Wert), durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A Straßenverkehrsflächen (SVF), *Reduzierte Eingriffsschwere durch Straßenbegleitgrün*	**4.526 m²**	0,4 *(Leitfaden 0,3 - 0,6)*	1.810 m²
Io A SVF	Bebauung von Flächen mit Wertstufe I (oberer Wert), durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A Straßenverkehrsflächen (SVF), *Reduzierte Eingriffsschwere durch Straßenbegleitgrün*	**43.372 m²**	0,4 *(Leitfaden 0,3 - 0,6)*	17.349 m²
Versiegelung von Flächen mit Wertstufe II Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild			Faktor	
IIu A BG	Bebauung von Flächen mit Wertstufe II (unterer Wert), durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A GRZ > 0.35, Baugebiete Wohnen und Gemeinbedarf (BG) *Reduzierte Eingriffsschwere durch Dachbegrünung Überdeckung von Tiefgaragen, Grünordnung*	**12.423 m2**	0,85 *(Leitfaden 0,8 - 1,0)*	9.111 m²
IIo A BG	Bebauung von Flächen mit Wertstufe II (oberer Wert), durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A GRZ > 0.35, Baugebiete Wohnen und Gemeinbedarf (BG) *Reduzierte Eingriffsschwere durch Dachbegrünung Überdeckung von Tiefgaragen, Grünordnung*	**2.637 m²**	0,90 *(Leitfaden 0,8 - 1,0)*	4.042 m²
IIu A SVF	Bebauung von Flächen mit Wertstufe II (unterer Wert), durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A Straßenverkehrsflächen (SVF), *Reduzierte Eingriffsschwere durch Straßenbegleitgrün*	**5.279 m²**	0,85 *(Leitfaden 0,8 - 1,0)*	4.487 m²
IIo A SVF	Bebauung von Flächen mit Wertstufe II (oberer Wert), durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A Straßenverkehrsflächen (SVF), *Reduzierte Eingriffsschwere durch Straßenbegleitgrün*	**3.351 m²**	0,90 *(Leitfaden 0,8 - 1,0)*	3.016 m²
Versiegelung von Flächen mit Wertstufe III Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild			Faktor	
III A BG	Bebauung von Flächen mit Wertstufe III durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A GRZ > 0.35, Baugebiete Wohnen und Gemeinbedarf (BG) *Reduzierte Eingriffsschwere durch Dachbegrünung Überdeckung von Tiefgaragen, Grünordnung*	**9.111 m²**	1,0 (gem. gutachterl. Vorschlag Karlstetter) *(Leitfaden 1,0 - 3,0, Ausnahmefälle höher)*	9.111 m²
III A SVF	Bebauung von Flächen mit Wertstufe III durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A Straßenverkehrsflächen (SVF), *Reduzierte Eingriffsschwere durch Straßenbegleitgrün*	**4.042 m²**	1,0 (gem. gutachterl. Vorschlag Karlstetter) *(Leitfaden 1,0 - 3,0, Ausnahmefälle höher)*	4.042 m²
III A BG	Bebauung von Flächen mit Wertstufe III durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A GRZ > 0.35, Baugebiete Wohnen und Gemeinbedarf (BG) *Reduzierte Eingriffsschwere durch Dachbegrünung Überdeckung von Tiefgaragen, Grünordnung*	**13.511 m²**	1,5 (gem. gutachterl. Vorschlag Karlstetter) *(Leitfaden 1,0 - 3,0, Ausnahmefälle höher)*	20.266,5 m²
III A SVF	Bebauung von Flächen mit Wertstufe III durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A Straßenverkehrsflächen (SVF), *Reduzierte Eingriffsschwere durch Straßenbegleitgrün*	**761 m²**	1,5 (gem. gutachterl. Vorschlag Karlstetter) *(Leitfaden 1,0 - 3,0, Ausnahmefälle höher)*	1.141,5 m²
III A BG	Bebauung von Flächen mit Wertstufe III durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A GRZ > 0.35, Baugebiete Wohnen und Gemeinbedarf (BG) *Reduzierte Eingriffsschwere durch Dachbegrünung Überdeckung von Tiefgaragen, Grünordnung*	**6.250 m²**	2,0 (gem. gutachterl. Vorschlag Karlstetter) *(Leitfaden 1,0 - 3,0, Ausnahmefälle höher)*	12.500 m²
III A SVF	Bebauung von Flächen mit Wertstufe III durch Gebiete mittl. bis hoher Versiegelung Typ A Straßenverkehrsflächen (SVF), *Reduzierte Eingriffsschwere durch Straßenbegleitgrün*	**1567 m²**	2,0 (gem. gutachterl. Vorschlag Karlstetter) *(Leitfaden 1,0 - 3,0, Ausnahmefälle höher)*	3.134 m²

KEIN EINGRIFF/ NUTZUNGSÄNDERUNG MIT BEEINTRÄCHTIGUNG/ AUFWERTUNG

Nutzungsänderung mit Aufwertung von Flächen			Faktor	
(0)	Kein Eingriff:	**79.848 m²**	0,00	**0 m²**
Nutzungsänderung mit Aufwertung von Flächen			Faktor	
Iu B OG	Umnutzung von Flächen mit Wertstufe I (unterer Wert), zu Gebieten niedriger Versiegelung Typ B Öffentliche Grünflächen (OG) (Kat. I intensiv gepflegte Grünflächen und Kat. II Siedlungsgehölze	**1.739 m²**	(+) 0,2 leichte Aufwertung (positiv)	**347,8 m²**
Io B OG	Umnutzung von Flächen mit Wertstufe I (oberer Wert), zu Gebieten niedriger Versiegelung Typ B Öffentliche Grünflächen (OG) (Kat. I intensiv gepflegte Grünflächen und Kat. II Siedlungsgehölze)	**69.753 m²**	(+) 0,1 leichte Aufwertung (positiv)	**6.975 m²**
(+) gr	Umnutzung von Flächen mit Wertstufe I (oberer Wert), zu Gebieten niedriger Versiegelung Typ B Öffentliche Grünflächen (OG) Ausgleichsflächen	**6.344 m²**	(+) 0,50 leichte Aufwertung (positiv)	**3.172 m²**
(+) gr	Umnutzung versiegelter Flächen (Verkehrsflächen) zu Gebieten niedriger Versiegelung Typ B Öffentliche Grünflächen (OG) (Kat. I intensiv gepflegte Grünflächen und Kat. II Siedlungsgehölze)	**9.088 m²**	(+) 0,50 leichte Aufwertung (positiv)	**4.544 m²**
Nutzungsänderung weitgehend neutral / mit geringer Beeinträchtigung				
IIu B OG	Umnutzung von Flächen mit Wertstufe II (unterer Wert), zu Gebieten niedriger Versiegelung Typ B Öffentliche Grünflächen (OG) (Kat. I intensiv gepflegte Grünflächen und Kat. II Siedlungsgehölze	**14.901 m²**	0,00 neutral	**0 m²**
IIo B OG	Umnutzung von Flächen mit Wertstufe II(oberer Wert), zu Gebieten niedriger Versiegelung Typ B Öffentliche Grünflächen (OG) (Kat. I intensiv gepflegte Grünflächen und Kat. II Siedlungsgehölze)	**397 m²**	0,25 leichte Beeinträchtigung (negativ)	99,25 m²
Nutzungsänderung mit Beeinträchtigung				
III B OG	Umnutzung von Flächen mit Wertstufe III zu Gebieten niedriger Versiegelung Typ B Öffentliche Grünflächen (OG) (Kat. I intensiv gepflegte Grünflächen und Kat. II Siedlungsgehölze	**25.950 m²**	1,25	32.437,5 m²
		490.447 m² (49 ha)		177.525,75 m² (17,75 ha)

vorgelesen

Anlage C.4.2
Pflege und Entwickl. Plan

GEMEINDE KIRCHHEIM

Bebauungsplan "Kirchheim 2030"

Ausgleichsflächenkonzept für die Flächen der Gemarkungen Aschheim, Ismaning, Pliening

Erläuterungsbericht

Bearbeitung:

Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Obere Hauptstraße 45 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 - (0)8161 30 01 • Fax: +49 - (0)8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Dipl.-Ing. A. Pöllinger
Dipl.-Ing.(FH) M. Buck
B.Eng. C. Sumfleth
B.Eng. E. Hegerfeld

Freising, im September 2019

vorgelesen

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 2
1.1 Anlass 2
1.2 Natürliche Rahmenbedingungen an den Standorten 2

2. Ausgleichsflächenkonzept Gmkg. Aschheim 3
2.1 Beschreibung der Maßnahmenflächen 3
2.1.1 Lage und Abgrenzung der Maßnahmenflächen 3
2.1.2 Aktueller Zustand der Maßnahmenflächen 4
2.1.3 Angrenzende Nutzungen 5
2.2 Planungskonzept, Herstellungsmaßnahmen 5
2.2.1 Gestaltungs- und Entwicklungsziele 5
2.2.2 Planungskonzept 6
2.2.3 Gehölzauswahl 7

3. Ausgleichsflächenkonzept Gmkg. Ismaning 11
3.1 Beschreibung der Maßnahmenflächen 11
3.1.1 Lage und Abgrenzung der Maßnahmenflächen 11
3.1.2 Aktueller Zustand der Maßnahmenflächen 12
3.2 Planungskonzept, Herstellungsmaßnahmen 12
3.2.1 Gestaltungs- und Entwicklungsziele 12
3.2.2 Planungskonzept 17

4. Ausgleichsflächenkonzept Gmkg. Pliening 18
4.1 Beschreibung der Maßnahmenflächen 18
4.1.1 Lage und Abgrenzung der Maßnahmenflächen 18
4.1.2 Aktueller Zustand der Maßnahmenflächen 20
4.2 Planungskonzept, Herstellungsmaßnahmen 20
4.2.1 Gestaltungs- und Entwicklungsziele 20
4.2.2 Planungskonzept 21

Anlagen

1 Übersichtslageplan mit allen Ausgleichsflächen und Aufforstungsmaßnahmen

2 Maßnahmenplanung Aufforstungsfläche Aschheim Fl.Nr. 1937

3 Maßnahmenplanung Ausgleichsfläche Pliening Fl.Nrn. 596, 597 und 598

4 Pflegeplanung Ausgleichsfläche Pliening Fl.Nrn. 596, 597 und 598

5 Hinweise zur Ausführung der Aufforstungsmaßnahmen

Hinweis:

Für die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Gmkg. Ismaning Fl.Nrn. 2970 und 2972 wurden keine Übersichtspläne erstellt, da die Maßnahmenplanung im Text durch Darstellung der jährlich wechselnden Fruchtfolgen ausreichend erläutert werden konnte.

vorgelesen

1 Einleitung

1.1 Anlass

In diesem Dokument werden von allen Ausgleichsflächen und Aufforstungsmaßnahmen, die für die Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Kirchheim 2030" festgesetzt sind, die beschrieben, die bisher noch nicht detailliert geplant sind und eine Ausführungsplanung benötigen. Die übrigen Flächen sind bereits umgesetzt oder in einem Ökokonto verbucht. Aus diesem Grund werden sie in diesem Bericht weiter nicht behandelt.

Bei den neu zu gestaltenden Ausgleichsflächen handelt es sich um die nachfolgenden Flurstücke:

- 1937 der Gemarkung Aschheim
- 2970 und 2972 der Gemarkung Ismaning
- 596,597 und 598 der Gemarkung Pliening.

1.2 Natürliche Rahmenbedingungen an den Standorten

Naturräumlich liegen die Maßnahmenflächen im Bereich der Münchner Ebene.

Gemäß geologischer Karte von Bayern liegen die Maßnahmenflächen im Bereich der Münchner Schotterebene. Diese ist im Bereich nördlich des Speichersees gekennzeichnet von einem ca. 20 m mächtigen eiszeitlichen Schotterkörper, der über dem Sockel der tertiären Oberen Süßwassermolasse lagert. Über den cabornatreichen Schottern haben sich im zentralen Bereich humusreiche Pararendzinen aus Carbonatsandkies bis -schluffkies entwickelt. In den nördlich und südlich daran anschließenden Teilbereichen findet sich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über dem Carbonatsandkies (Schotter). Im nördlichsten Teilbereich befindet sich kleinflächig ein Boden, der als Rest eines Kalkniedermoors anzusprechen ist, das sich aus Niedermoortorf mit Alm- bis Kalktuff-Einlagerung zusammensetzt.

Die Böden und der darunter liegende Schotterkörper besitzen eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen (vgl. BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987).

Der Grundwasserflurabstand unterliegt stärkeren Schwankungen und beträgt ca. 1,5 bis 3 m zum anstehenden Gelände.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden nach Norden.

vorgelesen

2. Ausgleichsflächenkonzept Gmkg. Aschheim

2.1 Beschreibung der Maßnahmenflächen

2.1.1 Lage und Abgrenzung der Maßnahmenflächen

Die Maßnahmenfläche umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 1937 der Gemarkung Aschheim, die Flächengröße beträgt 4,80 ha.

Der größte Teil der Fläche wird derzeit als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der nordöstlich Bereich wird als Dauergrünland genutzt, im nordwestlichen Teilbereich befindet sich ein naturnaher Bereich mit Gehölzen, Stillgewässern und Hochstaudenfluren.



Abb. 1 Acker- und Grünlandnutzung

vorgelesen



Abb. 2 Feuchtstellen im Grünland



Abb. 3 Gehölzbereich mit Stillgewässern und Hochstaudenfluren

2.1.2 Aktueller Zustand der Maßnahmenflächen

Der Großteil der Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftliche als Maisacker genutzt (Biotoptyp A11). Im nördlichen Bereich besteht Dauergrünland auf einem sehr feuchten Standort, das teilweise als mäßig artenreiches Grünland anzusprechen ist, jedoch nicht die wertgebenden Pflanzen aufweist, nachdem es dem Biotopkartierungstyp

vorgelesen

zuzuordnen wäre (G211). Im nordöstlichen Teil des Grundstück befindet sich eine ca. 2.100 m² große Teilfläche, auf der um zwei kleine Stillgewässer ein naturnaher Feuchtwald vorhanden ist. Dieser Gehölzbestand ist aufgrund der Artenzusammensetzung nicht als biotopwürdig eingestuft und wird daher dem Biotoptyp „sonstige standortgerechte Laubmischwälder (L63) zugeordnet.

2.1.3 Angrenzende Nutzungen

Westlich der Maßnahmenfläche liegt in ungefähr 100 m Entfernung ein Feuchtwald mit angrenzenden Bachläufen, der Teil des FFH-.Gebietes DE 7736-371 „Gräben und Niedermoorreste im Erdinger Moos" ist. Dieser Feuchtwald ist auch als Biotop amtlich kartiert (7736-0112-005) und wird wie folgt beschrieben.

„Überwiegend aus alten Eschen mit Stammdurchmessern bis zu 60 (80) cm bestehend, dazu hauptsächlich Bergahorn und Silber-Weiden, auch Schwarzpappeln sind vorhanden. ... Östlich des Goldachhofes - im Bereich des Zusammenflusses mit dem Schwarzbach und entlang des Weges zum Schwarzhölzl - besteht die Baumschicht zum Teil aus Baumreihen (Bergahorn, Eschen, Linden), wie sie entlang vieler Wege in diesem Bereich gepflanzt wurden. Auf Höhe der Sendeanlage fehlt die Baumschicht weitgehend, der Gehölzsaum wird hier von einer dichten, gepflanzten, relativ artenreichen Strauchschicht gebildet."

Östlich der Maßnahmenfläche verläuft der Weißbach, der mit seinen Ufersäumen ebenfalls als amtliches Biotop unter der Nummer 7736-1021-004 erfasst ist.

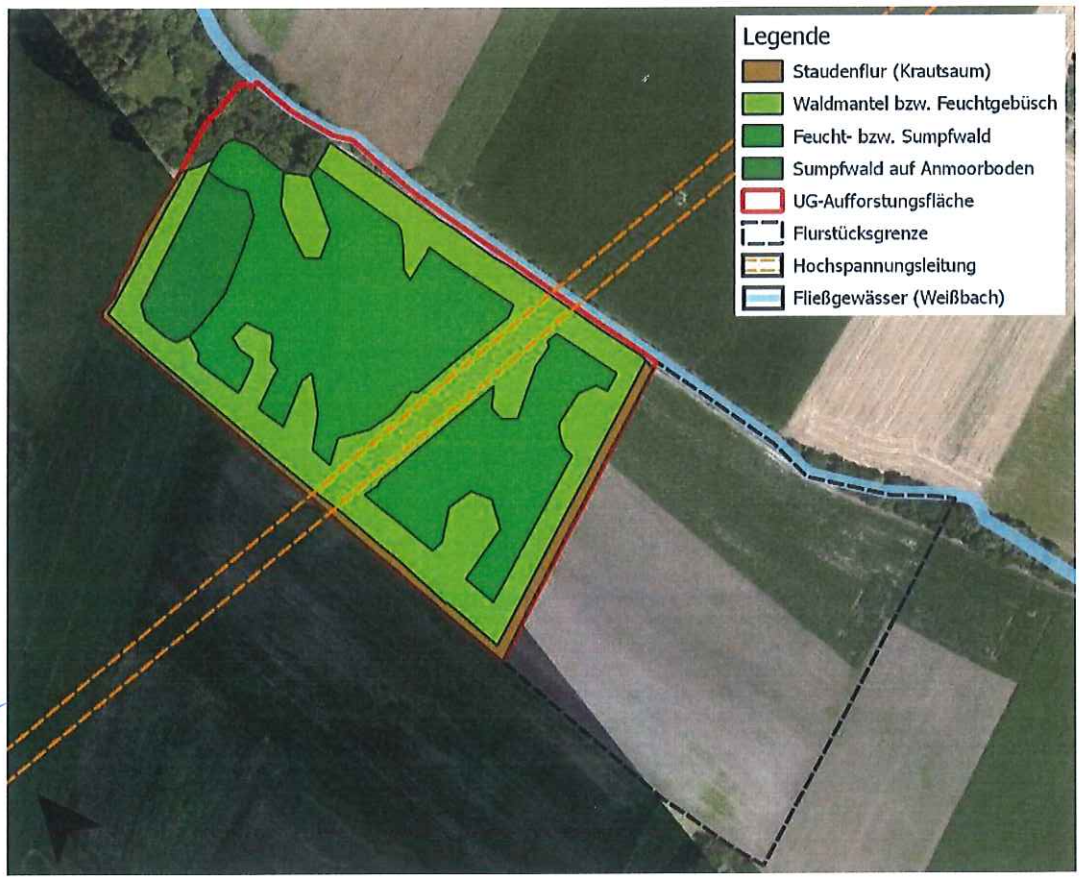
2.2 Planungskonzept, Herstellungsmaßnahmen

2.2.1 Gestaltungs- und Entwicklungsziele

Die Fläche dient dem Erhalt von Waldfläche nach BayWaldG und gleichzeitig dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach §15 BNatSchG. Der wald- und naturschutzrechtliche Ausgleich soll durch die Herstellung eines Laubwaldes mit gestuften Waldrändern sowie mit Waldinnenflächen und einem vorgelagertem Hochstaudensaum erfolgen.

vorgelesen

Übersichtsplan zur Maßnahmenplanung



2.2.2 Planungskonzept

Die Gestaltungs- und Entwicklungsziele sollen nach folgendem Konzept umgesetzt werden:

Ziel: Herstellung eines Laubwaldes mit gestuften Waldrändern sowie mit Waldinnenflächen und einem vorgelagertem Hochstaudensaum.

- Pflanzung von Gehölzarten orientiert an der natürlichen Artenzusammensetzung des Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwaldes, des Moorbirken-Moorwaldes (kleinflächig) sowie eines Waldmantels bestehend aus Bäumen 2. Und 3. Ordnung und Sträuchern. Die Artenauswahl erfolgt unter Einbeziehung des Forstrevieres Aschheim; Abstimmung von Pflanzung und Pflege mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
- Berücksichtigung von Artenschutzbelangen bei der Bestandspflege (Belassen von Alt- und Biotopbäumen).
- Herstellung einer breiten Saumzone zu angrenzenden Nachbargrundstücken und dem Weißbach sowie unter der Stromleitung; Gestaltung der Saumzone als gehölzbestandener Waldsaum entlang des Waldrandes sowie als Hochstaudensaum zu den angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.
- Zum Weißbach hin werden vor allem Hochstaudenfluren und niedrigwachsende Gehölze vorgesehen, um das mögliche Vorkommen bzw. die Ausbreitungswege

seltener Libellenarten (z.B. Helmazurjungfer) nicht zu gefährden.

- In der Schutzzone unter und neben der Stromleitung werden ausschließlich Sträucher gepflanzt.

2.2.3 Gehölzauswahl

Hinweis: Die Esche (Fraxinus excelsior) wird aufgrund der derzeit bestehenden Krankheit (Eschentriebsterben) nicht gepflanzt, obwohl sie zu den Hauptbaumarten auf diesem Standort zählt. Eine Beimischung von Edellaubhölzern wird auf Wunsch des AELF nur in einem sehr untergeordneten Umfang statt.

2.2.3.1 Feucht- bzw. Sumpfwald mit heimischen Laubholzarten 1. Ordnung

Hauptbaumarten:

Schwarz-Erle - Alnus glutinosa

Schwarz-Pappel - Populus nigra

Traubenkirsche - Prunus padus

Nebenbaumarten:

Feld-Ulme – Ulmus minor

Flatter-Ulme – Ulmus laevis

Grau-Pappel - Populus × canescens

Moor-Birke – Betula pubescens

Silber-Weide - Salix alba

Silber-Pappel - Populus alba

Ulmus minor

2.2.3.2 Feuchtwald mit vorherrschender Moorbirke

Hauptbaumarten:

Moor-Birke – Betula pubescens

Schwarz-Erle - Alnus glutinosa

Traubenkirsche - Prunus padus

Nebenbaumarten:

Feld-Ulme – Ulmus minor

Flatter-Ulme – Ulmus laevis

Grau-Pappel - Populus × canescens

Schwarz-Pappel - Populus nigra

Silber-Weide - Salix alba

Silber-Pappel - Populus alba

Ulmus minor

vorgelesen

2.2.3.3 Waldmantel mit Straucharten und Bäumen 2. – 3. Ordnung

Pfaffenhütchen - Euonymus europaea

Faulbaum - Frangula alnus

Verschiedene Weiden - Salix caprea, S. aurita, S. fragilis, S. purpurea

Gemeiner Holunder - Sambucus racemosa

Schneeball - Viburnum opulus

vorgelesen

2.2.3.4 Hinweise zur Ausführung

Anteil %	Anzahl	Art Name lateinisch	Art Name deutsch	Sortiment		Herkunft	Pflanzverband:		Bemerkungen
				Sortiment	Größe		Reihenabstand	Pflanzabstand	
Feucht und Sumpfwald 22. 000 m²									
30	4450	**Alnus glutinosa**	**Schwarz-Erle**	**1/0**	30-50	802 07	1,5	1	Die jeweiligen Baumarten in Trupps mit ca. 15m Durchmesser zusammenpflanzen.
15	2250	**Populus nigra**	**Schwarz-Pappel**	**1/0**	30-50	*	1,5	1	
15	2250	**Prunus Padus**	**Traubenkirsche**	**1/1**	30-50	*	1,5	1	
7	1000	Ulmus minor	Feldulme	**1/1**	30-50	*	1,5	1	
7	1000	Ulmus laevis	Flatter- Ulme	**1/1**	30-50	*	1,5	1	
7	1000	Betula pubescens	Moor-Birke	**1/0**	30-50	805 04	1,5	1	
7	1000	Populus alba	Silber-Pappel	**1/0**	30-50	*	1,5	1	
6	900	Salix alba	Silber-Weide	**0/1**	50-80	*	1,5	1	
6	900	Populus x canescens	Grau-Pappel	**1/0**	30-50	*	1,5	1	
Wald auf Anmoorboden 3.500m²									
40	1000	**Betula pubescens**	**Moor-Birke**	**1/0**	30-50	805 04	1,5	1	Die jeweiligen Baumarten in Trupps mit ca. 15m Durchmesser zusammenpflanzen.
10	250	**Alnus glutinosa**	**Schwarz-Erle**	**1/0**	30-50	802 07	1,5	1	
10	250	**Prunus Padus**	**Traubenkirsche**	**1/1**	30-50	*	1,5	1	
8	190	Ulmus minor	Feldulme	**1/1**	30-50	*	1,5	1	
8	190	Ulmus laevis	Flatter- Ulme	**1/1**	30-50	*	1,5	1	
8	190	Populus x canescens	Grau-Pappel	**1/0**	30-50	*	1,5	1	
8	190	Populus nigra	Schwarz-Pappel	**1/0**	30-50	*	1,5	1	
8	190	Salix alba	Silber-Weide	**0/1**	50-80	*	1,5	1	
Waldmantel und Vorwald 18.700m²									
15	1900	Frangula alnus	Faulbaum	**1/0**	30-50	*	1,5	1	In dem Feuchten Bereich schwerpunktmäßig Faulbaum und
15	1900	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	**1/1**	30-50	*	1,5	1	
10	1250	Salix caprea	Sal-Weide	**1/1**	50-80	*	1,5	1	

vorgelesen

10	1250	Salix cinerea	Asch-Weide	**0/1**	50-80	*	1,5	1	Weiden, unter der Stromtrasse nur Sträucher pflanzen.
10	1250	Salix aurita	Örchen-Weide	**0/1**	30-50	*	1,5	1	
10	1250	Viburnum Opulus	Gewöhnliche Schneeball	**1/2**	50-80	*	1,5	1	
10	1250	Sambucus racemosa	Roter Holunder	**1/1**	30-50	*	1,5	1	

*VKG: 6.1 "Alpen & Alpenvorland"

vorgelesen

3. Ausgleichsflächenkonzept Gmkg. Ismaning

3.1 Beschreibung der Maßnahmenflächen

3.1.1 Lage und Abgrenzung der Maßnahmenflächen

Die Maßnahmenfläche umfasst die Flurstücke 2970 und 2972 der Gemarkung Ismaning, die Flächengröße des Flurstückes 2970 beträgt 1,21 ha und die des Flurstückes 2972 beträgt 1,26 ha.



Abb. 4 Blick vom Feldweg östlich der Ausgleichsflächen in Richtung Nordwest



Abb. 5 Blick vom Feldweg östlich der Ausgleichsflächen in Richtung

vorgelesen

3.1.2 Aktueller Zustand der Maßnahmenflächen

Diese hier zu beplanenden Flurstücke werden gegenwärtig ackerbaulich genutzt und liegen inmitten einer weiträumigen, ebenen Landschaft die von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Gehölzstrukturen gibt es nur wenige und in Form von schmalen, lückigen Beständen an einzelnen Grundstücksgrenzen. An Gehölzarten sind hier Schwarzer Holunder und Esche häufig. Im Unterwuchs der Gehölzbestände dominiert die Brennnessel. Dieser Landschaftsraum eignet sich zur Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Ackervögel mit der Leitart Feldlerche.

3.2 Planungskonzept, Herstellungsmaßnahmen

3.2.1 Gestaltungs- und Entwicklungsziele

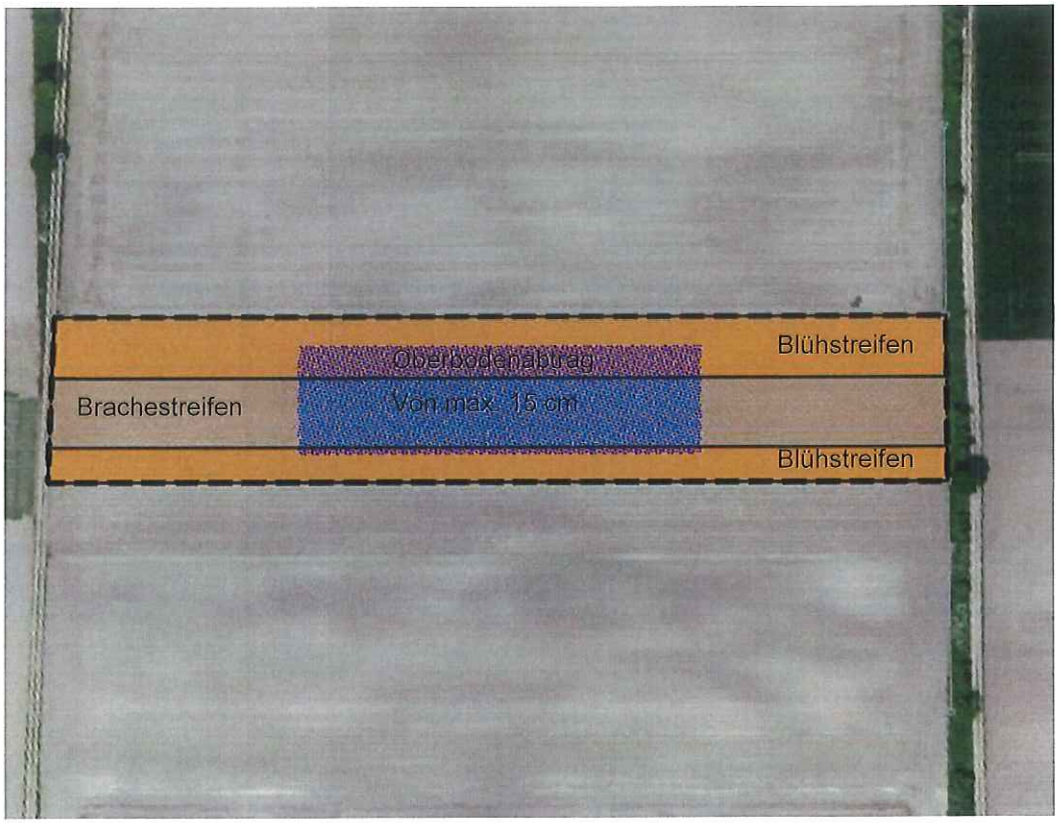
Die Fläche dient dem Erhalt von Wiesenbrüterhabitaten und gleichzeitig dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach §15 BNatSchG. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll durch die Herstellung eines arten- und blütenreichen Wiesenbestandes (Blühstreifens) erfolgen.

vorgelesen

Maßnahmenplanung für die südliche Teilfläche (Fl.-Nr. 2970)

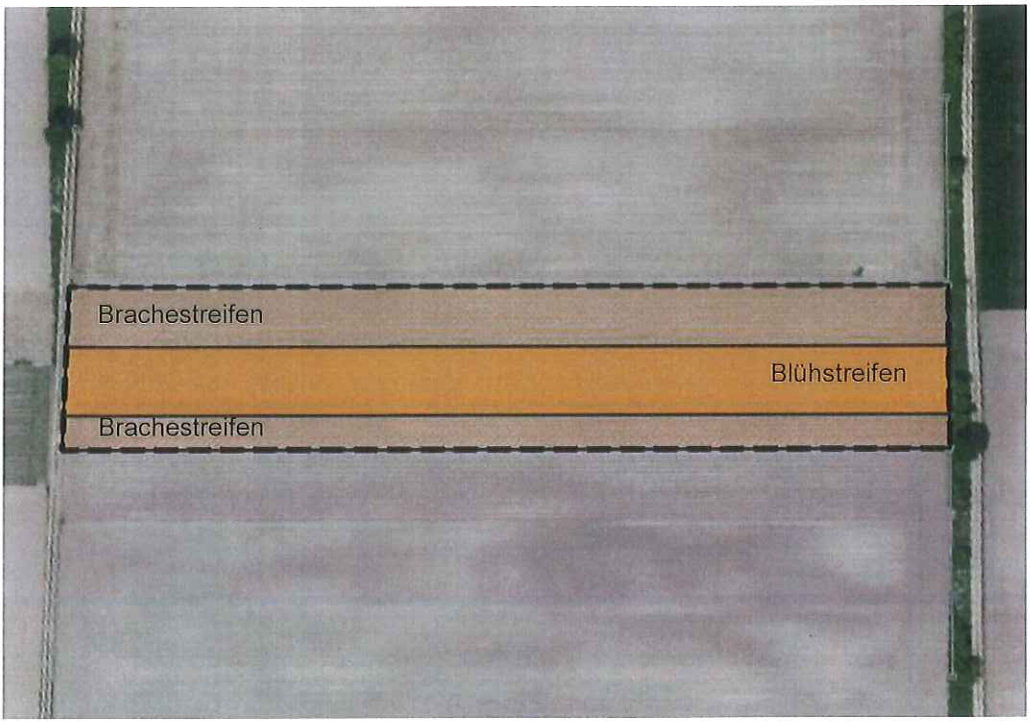
Das Flurstück hat eine Länge von rund 47 m. Hier können ein 10 m breiter und je ein 20 m breiter Blüh- und Brachstreifen realisiert werden.

Jahr 1



vorgelesen

Jahr 2

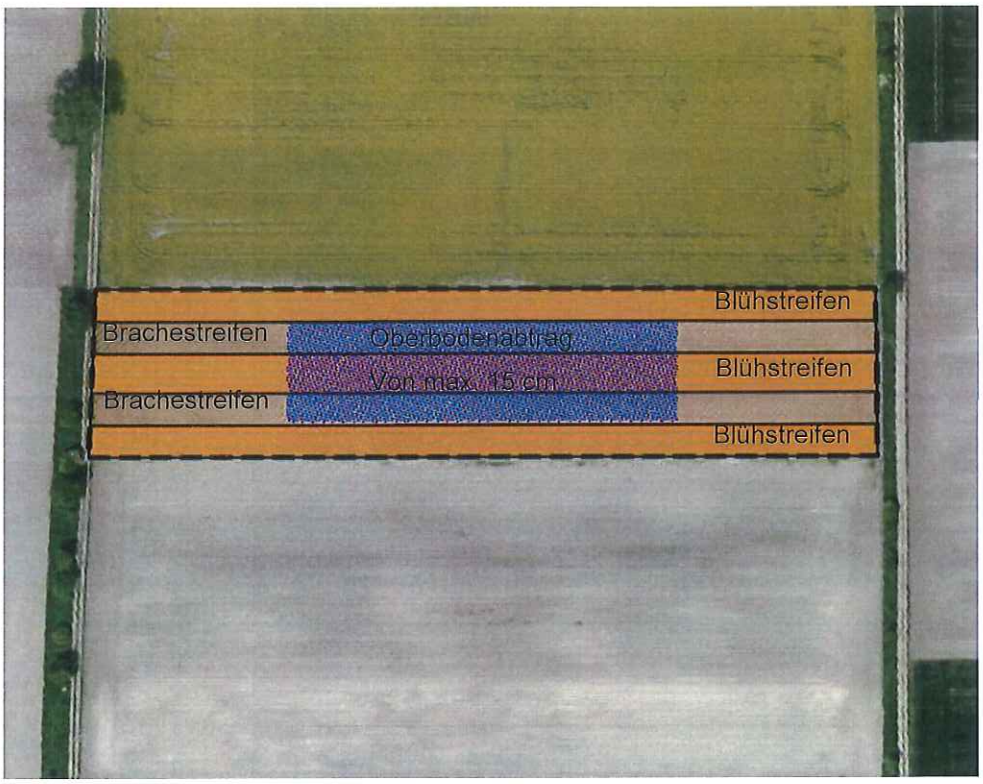


vorgelesen

Maßnahmenplanung für die nördliche Teilfläche (Fl.-Nr. 2972)

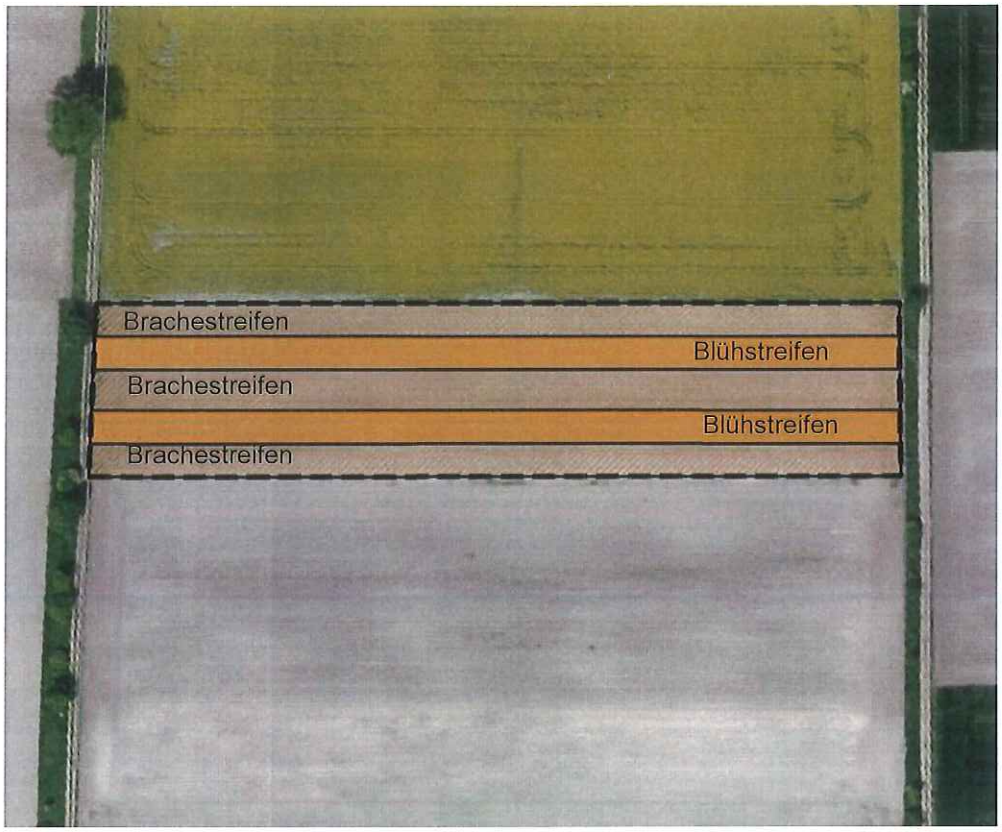
Die Breite des Flurstückes beträgt 52 m. Hier können jährlich wechselnde Brache-, und Blühstreifen realisiert werden Die Breite der einzelnen Streifen beträgt dabei jeweils rund 10 m.

Jahr 1



vorgelesen

Jahr 2



Hinweis:

Für die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Gmkg. Ismaning Fl.Nrn. 2970 und 2972 wurden keine Übersichtspläne als Anlagen zu diesem Text erstellt, da die Maßnahmenplanung im Text durch Darstellung der jährlich wechselnden Fruchtfolgen ausreichend erläutert werden kann.

vorgelesen

3.2.2 Planungskonzept

Die Gestaltungs- und Entwicklungsziele sollen nach folgendem Konzept umgesetzt werden als Zielarten dienen die Feldlerche, Wiesenschafstelze und andere Ackervögel:

- Verzicht auf Düngung im Herbst/Winter vor der Herstellung der Ausgleichsfläche.
- Abtrag des Oberbodens um ca. 15 cm Höhe auf jeweils 30 % der Flächen in Form sehr flach ausgeformter Mulden, um die Aushagerung der Flächen zu beschleunigen wird der Oberboden,
- Ansaat von Wintergetreide zur Aushagerung des Bodens im Jahr 2019 nach der Ernte; kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln. Dabei werden auf den Aushagerungsflächen mindestens 4 Lerchenfenster / ha angelegt und bei der Bewirtschaftung berücksichtigt.
- Brachestreifen: Mahd des Aufwuchses im Spätherbst, Abfuhr des Mahdgutes, Ackern der Streifen vor Ankunft der Feldlerchen (bis spätestens Ende März);
- Blühstreifen: Anlage der Blühstreifen im Frühjahr vor Ankunft der Feldlerchen (bis spätestens Ende März); reduzierte Saatgutmenge (ca. 50 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes;

  Saatgutmischung: B47 – Jährlich wechselnde Blühflächen „Einjährige KULAP-Blühmischung“ (https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/iab/dateien/kulap-einj_bluehmischung-20180301.pdf)
- Anlage der Brache-Blühstreifen im jährlichen Wechsel,
- Dauerhafte Markierung der Ecken der beiden Flurstücke durch aufrecht stehende Eichenbohlen, um die Flurstücksgrenzen kenntlich zu machen
- Um die Aushagerung der Flächen zu beschleunigen, ist auf jeweils 30 % der Fläche der Oberboden um ca. 15 cm abzuschieben. Der Abschub kann nach Abstimmung mit den Grundstückseigentümern auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden.

Allgemeine Hinweise für die Gesamtfläche:

- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der gesamten Maßnahmenfläche.
- Vollständige Bewirtschaftungsruhe auf der Maßnahmenfläche vom 15.03. bis 31.07.
- Auf der Maßnahmenfläche erfolgt ein Monitoring zur Feststellung, inwieweit die angestrebten naturschutzfachlichen Ziele erreicht werden. Ein entsprechendes Monitoringkonzept wird mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München festgelegt.
- Der Grundstückseigentümer stimmt zu, dass durch die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg zukünftig weitere ökologische Optimierungsmaßnahmen festgelegt werden können, um insbesondere die Pflegemaßnahmen an die tatsächliche Entwicklung auf den Flächen anpassen zu können.

vorgelesen

4. Ausgleichsflächenkonzept Gmkg. Pliening

4.1 Beschreibung der Maßnahmenflächen

4.1.1 Lage und Abgrenzung der Maßnahmenflächen

Die Maßnahmenfläche umfassen die Flurstücke 596, 597 und 598 der Gemarkung Pliening zusammen haben die Flurstücke eine Gesamtflächengröße von 4,36 ha.



Abb. 6 **Blick vom südwestlichen Rand der Ausgleichsfläche in Richtung Osten/Südosten (Blick auf markante, landschaftsbildprägende Hochspannungsfreileitungen)**

vorgelesen



Abb. 7 **Blick vom südwestlichen Rand der Ausgleichsfläche in Richtung Nordosten (Blick über die Ausgleichsfläche und den Gehölzbestand am Rand der Grünfläche gegenüber der Biogasanlage)**



Abb. 8 **Blick von der Ausgleichsfläche aus in Richtung Süden, auf die gegenüber der Tratmoosstraße wachsenden Gehölzbestände**

vorgelesen

4.1.2 Aktueller Zustand der Maßnahmenflächen

Dominant sind hier im Landschaftsraum die Hochspannungsfreileitungen. Westlich der Tratmoosstraße sowie im Bereich der Biogasanlage sind größere, markantere Gehölzstrukturen vorhanden. Diese Strukturen begrenzen den Landschaftsraum optisch. In Richtung Osten, von der Ausgleichsfläche aus, ist die Landschaft offener, nennenswerte Gehölzstrukturen gibt es hier nicht mehr. Es überwiegt insgesamt eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.

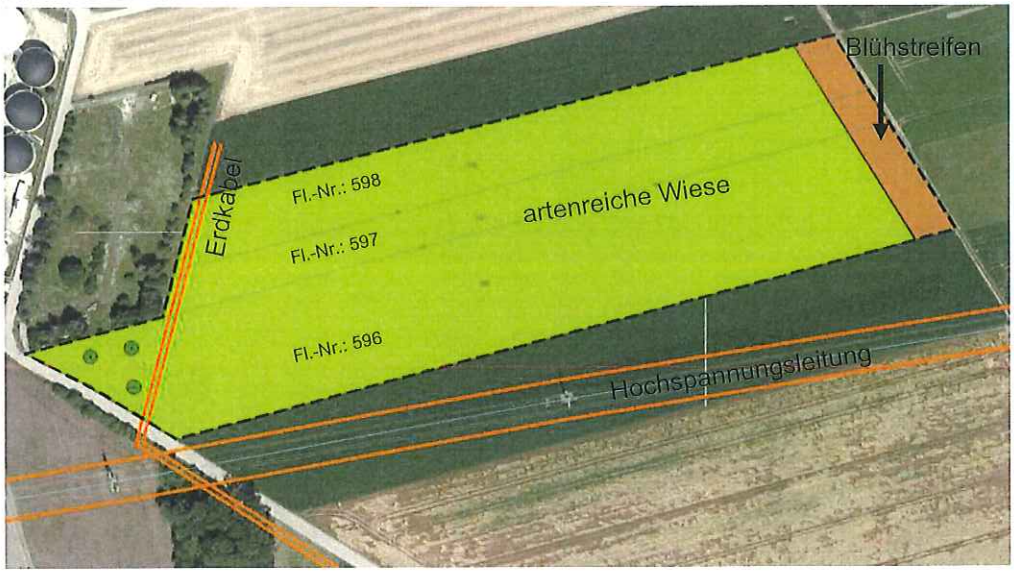
Für diesen Landschaftsraum bietet sich eine Aufwertung in Form der Anlage eines arten- und blütenreichen Wiesenbestandes an. Im westlichen Teil der Ausgleichsfläche, im Kontext zu den angrenzenden Strukturen, wird die Wiesenfläche gegliedert durch die Pflanzung und Entwicklung von markanten und solitär stehenden Sträuchern. Der östliche Rand, zum offenen Landschaftsraum hin, ist geeignet einen Blühstreifen für Feldvögel anzulegen.

4.2 Planungskonzept, Herstellungsmaßnahmen

4.2.1 Gestaltungs- und Entwicklungsziele

Die Fläche dient dem Erhalt von Wiesenbrüterhabitaten und gleichzeitig dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach §15 BNatSchG. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll durch die Herstellung eines arten- und blütenreichen Wiesenbestandes (Blühstreifens) und Gehölzpflanzungen erfolgen.

Übersichtslageplan Maßnahmenplanung



vorgelesen

4.2.2 Planungskonzept

Die Gestaltungs- und Entwicklungsziele sollen nach folgendem Konzept umgesetzt werden. Zielarten sind die Feldlerche, Wiesenschafstelze und andere Ackervögel:

- Verzicht auf Düngung im Herbst/Winter vor der Herstellung der Ausgleichsfläche.
- Ansaat von Wintergetreide zur Aushagerung des Bodens (Aushagerung insgesamt über zwei Jahre; erste Ansaat im Jahr 2019 nach der Ernte); kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.
- Blühstreifen: Anlage des dauerhaften Blühstreifens[1] auf einer Breite von 20 m an der östlichen Grundstücksgrenze; Herstellung des Blühstreifens im Frühjahr vor Ankunft der Feldlerchen (bis spätestens Ende März); reduzierte Saatgutmenge (ca. 50 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes; keine Mahd und keine Bodenbearbeitung für zwei Jahre; danach Bodenbearbeitung und Neuansaat (wieder im Frühjahr vor Ankunft der Feldlerchen)

  Saatgutmischung: B48 – Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur „Lebendiger Waldrand frisch"; niedrig wachsende Mischung, mehrjährig, Quelle Saatgut: https://www.lfl.bayern.de/iab/kulturlandschaft/030381/index.php
- Wiesenfläche: Herstellung der dauerhaften artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat (70 % Kräuter, 30 % Gräser, Herkunft Saatgut: Nördliche Münchener Schotterebene); extensive Pflege der Wiesenfläche durch eine 1-bis 2-malige Mahd, je nach Aufwuchs. Bei jedem Mahdgang ist ca. ¼ der Fläche (jeweils wechselnde Teilbereiche) ungemäht zu belassen. (Erklärung für die ungemähten Streifen: Diese ungemähten Teilflächen stellen einen Rückzugsort für Insekten und andere Tiere dar und ermöglichen weiterhin allen Pflanzenarten zur Samenreife zu gelangen). Abtransport und ordnungsgemäße Verwertung des Mahdgutes.
- Strauchpflanzungen (nur auf Fl.-Nr.: 596): Fachmännische Pflanzung von folgenden Arten (autochthone Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland)

  Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*); Pflanzqualität: Solitär, 3xv., mDb 200-250

  Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Pflanzqualität: Solitär, 3xv., mDb, 200-250

  Kornelkirsche (*Cornus mas*); Pflanzqualität: Solitär, 3xv., mB, 175-200

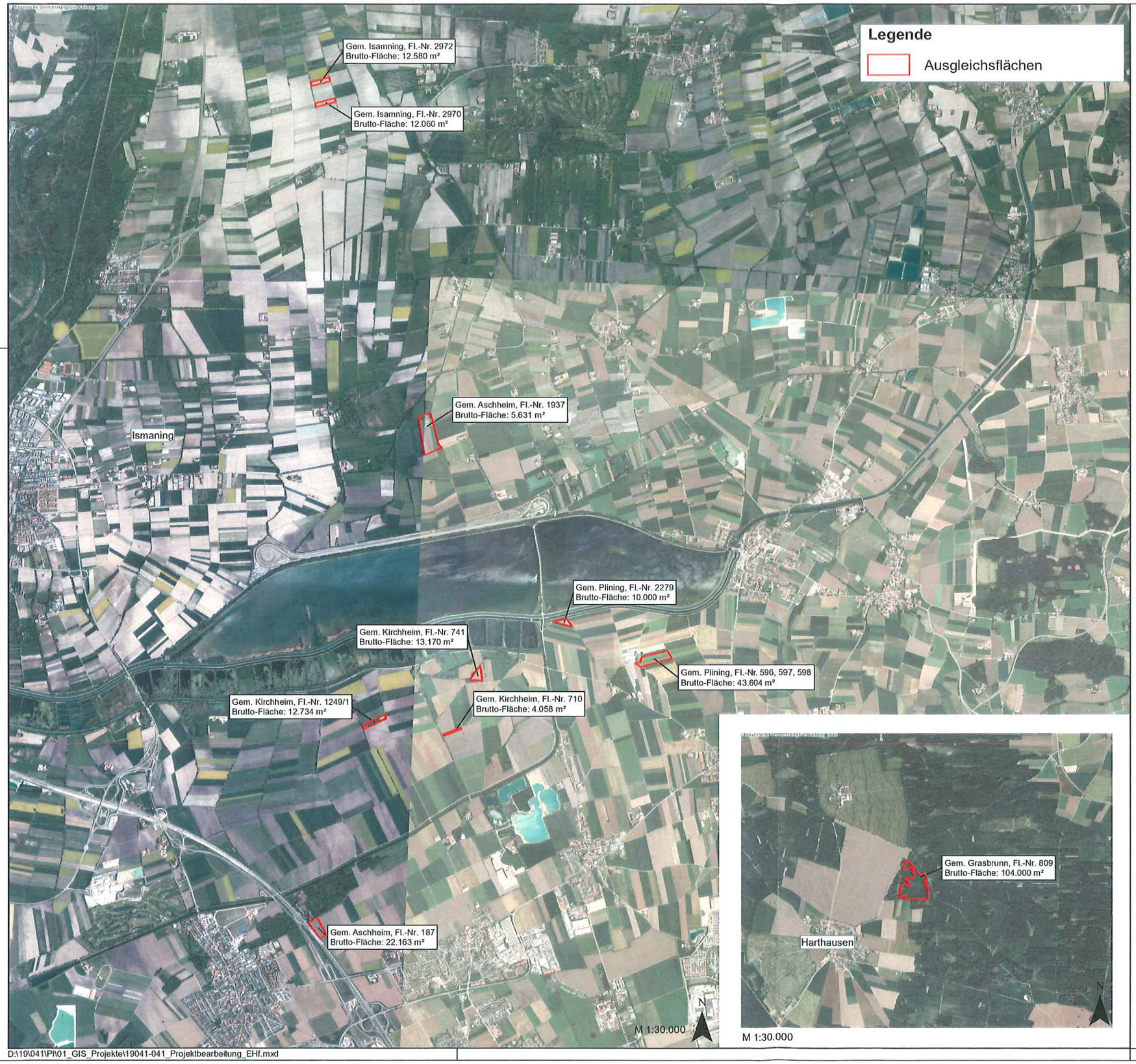
  Die Anbringung einer Pflanzverankerung und eines Verbissschutzes wird angeraten.

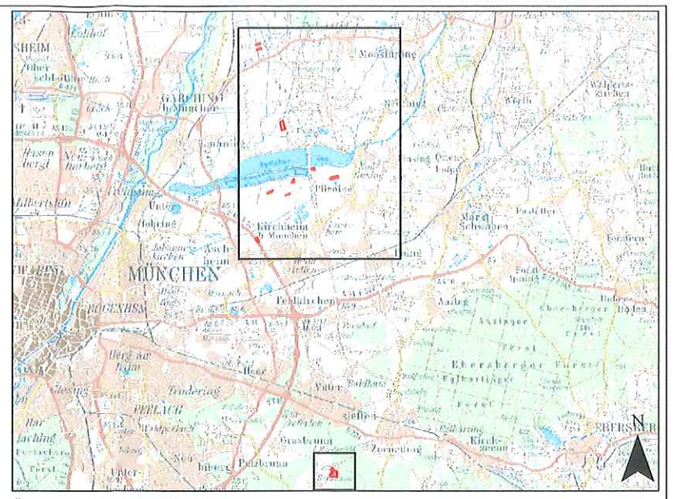
Allgemeine Hinweise für die Gesamtfläche:

- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der gesamten Maßnahmenfläche.
- Der Grundstückseigentümer stimmt zu, dass durch die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg zukünftig weitere ökologische Optimierungsmaßnahmen festgelegt werden können, um insbesondere die Pflegemaßnahmen an die tatsächliche Entwicklung auf den Flächen anpassen zu können.

[1] Quelle: LfU (2014) Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK); S. 12

C 4.2





Übersichtsplan M 1:200.000

M 1:30.000

Projekt:	Gemeinde Kirchheim b. München Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordungsplan - Kirchheim 2030 -
Planinhalt:	Gesamtübersicht der Ausgleichsflächen

Projekt:	19041 & 19046	Plan-Nr.:	1
Bearb.:	AP / EHf	Maßstab:	1:30.000
Gez.:	EHf	Datum:	27.08.2019

Bauherr:

Gemeinde Kirchheim
Münchner Straße 6
85551 München

Planverfasser:

Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

D:\19\041\Pl\01_GIS_Projekte\19041-041_Projektbearbeitung_EHf.mxd



Legende

- Herstellung eines Feucht- bzw. Sumpfwaldes mit heimischen Laubholzarten 1. Ordnung
- Herstellung eines Sumpfwaldes auf Anmoorböden mit hohem Anteil an Moorbirken
- Herstellung eines Waldmantels bzw. Feuchtgebüsches mit heimischen Sträuchern und Bäumen 1. und 2. Ordnung
- Herstellung einer artenreichen Staudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte
- Ausgleichsflächengrenze
- Flurstücksgrenze
- Hochspannungsleitung
- Fließgewässer (Weißbach)

N

M. Gör

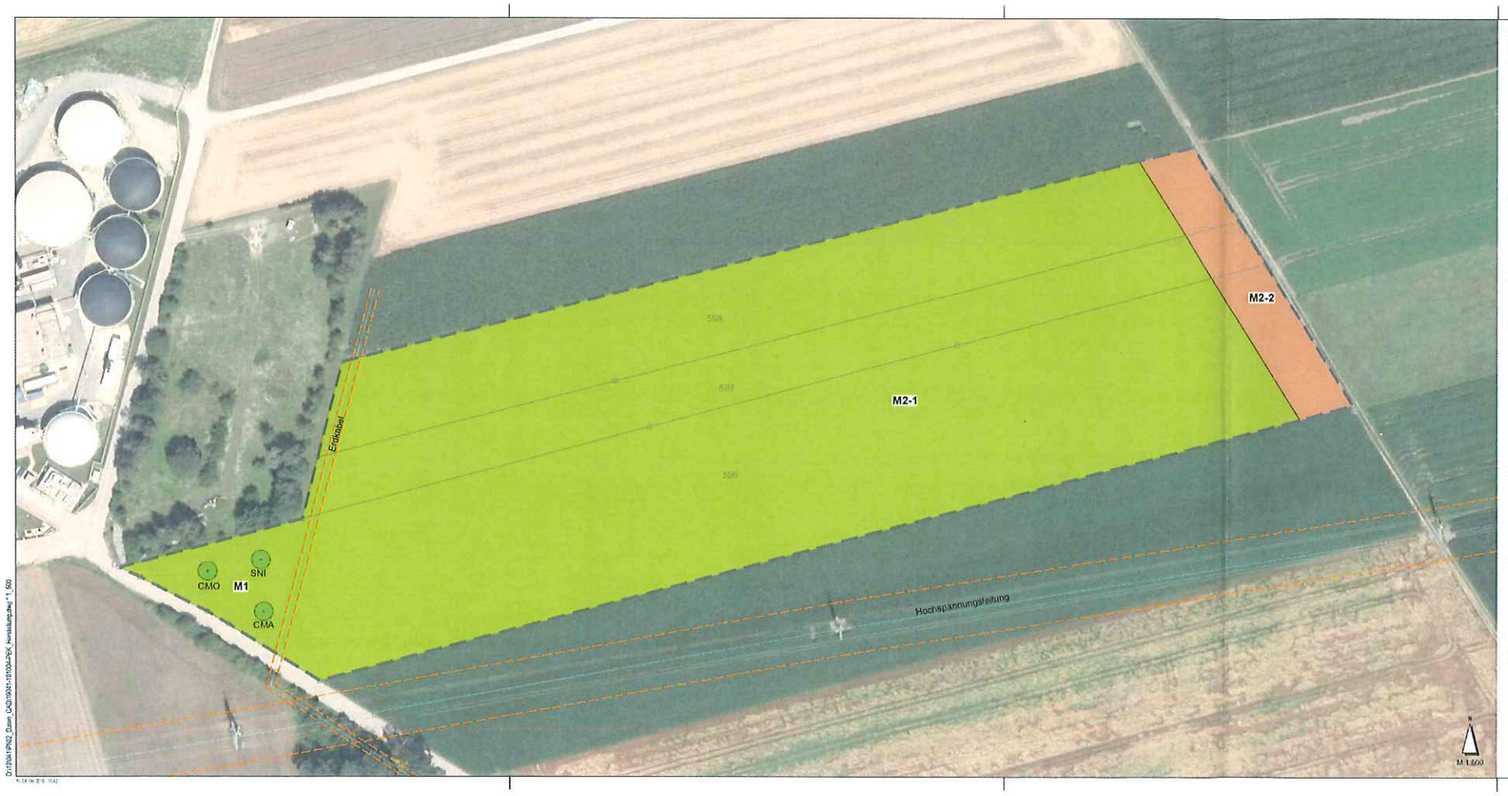
Projekt: **Gemeinde Kirchheim b. München**
Bebauungsplan Nr. 100
mit integriertem Grünordungsplan
- Kirchheim 2030 -

Planinhalt: Aufforstungskonzept für die Waldneuschaffungsmaßnahme auf Fl.-Nr.: 1937 der Gemarkung Aschheim
Maßstab: 1:2.500
Datum: 06.09.2019

Auftraggeber: Gemeinde Kirchheim
Münchner Straße 6
85551 München

Planverfasser:
Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

D:\19\046\Pl\01_GIS_Projekte\19046-190830-Aufforstung-EHf.mxd



LEGENDE

Herstellung und Fertigstellungspflege

- Abgrenzung Maßnahmenfläche
- Schutzstreifen für Sparten / Freihalten von Fluchtwegen
- Digitale Flurkarte, nachrichtlich übernommen
- verlegte Kabel / -schächte und -trassen, nachrichtlich übernommen

Vorbereitende Maßnahmen

- Aushagerung über einen Zeitraum von 2 Jahren
- Umpflügen der Fläche
- Ansaat mit stark zehrenden Pflanzen (z.B. Sommer- oder Wintergetreide) ohne Einsatz von Mineraldünger oder Gülle

Herstellungsmaßnahmen

z.B. *G213* = Bezeichnung des Zieltyps gem. „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Stand 28.02.2014) mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014")

M1: Pflanzung von Solitärsträuchern

B213 - Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung

Solitärsträucher (autochthon - Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland):

CMA	Cornus mas	Kornelkirsche	Solitär, 3xv, mDb, 175-200
CMO	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Solitär, 3xv, mB, 200-250
SNI	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Solitär, 3xv, mDb, 200-250

- Anbringung einer Drahthose gegen Wildverbiss
- Anbringung Stammschutz
- Verankerung mit einem Pfahl je Gehölz
- Mulchen mit Stroh

M2-1: Herstellung einer artenreichen Extensivwiese

G214 - Artenreiches Extensivgrünland

- Umbruch der Fläche / Bodenlockerung
- Einebnung / Herstellung des Saatbettes
- Ansaat von gebietsheimischem Saatgutmaterial *(Herkunft Saatgut: Unterbayerisches Hügelland)*

M2-2: Herstellung eines Blühstreifens

K132 - Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

- Umbruch der Fläche / Bodenlockerung
- Einebnung / Herstellung des Saatbettes
- Ansaat von gebietsheimischem Saatgutmaterial *(Saatgutmischung: B48 - Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur "Lebendiger Waldrand frisch")*

Fertigstellungspflege

Solitärsträucher:

- Bewässerung der Sträucher in Trockenphasen
- Ausmähen der Strauchscheiben
- Unterhalt von Strauchverankerung und Schutzvorrichtungen

artenreiche Extensivwiese:

- 1-2 Schröpfschnitte bei unerwünschtem oder zu starken Aufwuchs mit Mähgutabfuhr Zeitpunkt der Mahd: Ende Juli

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 100 - Kirchheim 2030**
südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082 westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg nördlich Räterstraße, Veilchenweg und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hauserer Holzweg
Gemeinde Kirchheim b. München

Planinhalt: Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept für die Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Herstellungsmaßnahmen und Fertigungspflege

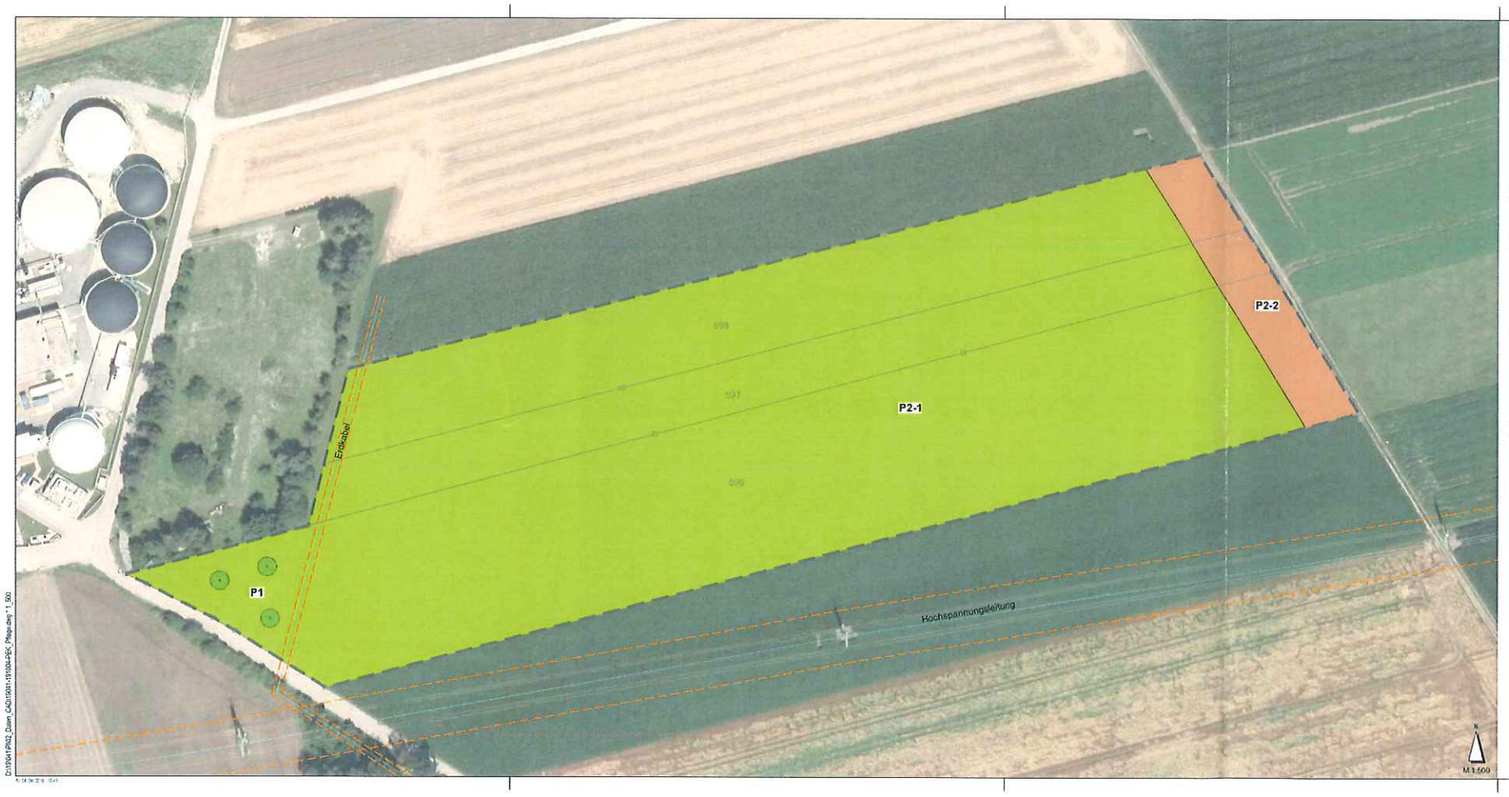
Fl.Nr. 596, 597 und 598 Gmkg. Pliening

Bearb.	AP/BM/SCa	Maßstab	1 : 500
Gez.	SCa, Eff	Datum	September 2019
Projekt	19041	Plan-Nr.	1

Auftraggeber: DIBAG Industriebau AG

Lindenallee 25
80999 München
Tel. 089 32470 305
Fax 089 32470 329

Planverfasser:
Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6 · 83714 Freiling · Germany
tel: +49 (0) 8061 1091 · fax: +49 (0) 8061 9 44 33
perfekt@schober-lanc.de · www.schober-lanc.de



LEGENDE

- Abgrenzung Maßnahmenfläche
- Schutzstreifen für Sparten / Freihalten von Fluchtwegen
- Digitale Flurkarte, nachrichtlich übernommen
- verlegte Kabel / -schächte und -trassen, nachrichtlich übernommen

Pflegemaßnahmen

z.B. *G213* = Bezeichnung des Zieltyps gem. „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Stand 28.02.2014) mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014")

P1: Pflege von Solitärsträuchern

B213 - Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung

- Überprüfung und Behandlung auf Krankheits- und Schädlingsbefall, Wildverbiss
- Unterhalt von Strauchverankerungen und Schutzvorrichtungen, Entfernung im dritten Jahr
- Durchführung von Erziehungs- und Pflegeschnitten ca. alle 5 Jahre, einschl. Entsorgung des Schnittgutes

P2-1: Pflege einer artenreichen Extensivwiese

G214 - Artenreiches Extensivgrünland

- Mahd in der Regel zweimalig:
  Flächengröße je Mahdgang 3/4 der Gesamtfläche in wechselnden Teilbereichen
- Mahdzeitpunkt: Juni und September
- Abtransport des Mahgutmaterials

Fläche: 44.311 m²

P2-2: Pflege eines Blühstreifens

K132 - Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

ab dem 7. Jahr nach der ersten Herstellung alle drei Jahre -
Herstellung einer Neuansaat inkl. aller Arbeitsschritte der ersten Herstellung:

- Umbruch der Fläche / Bodenlockerung
- Einebnung / Herstellung des Saatbettes
- Ansaat von gebietsheimischem Saatgutmaterial
  (Saatgutmischung: B48 - Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur "Lebendiger Waldrand frisch")

Fläche: 2.298 m²

N. Gö -

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 100 - Kirchheim 2030**
südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082 westlich Heimstettner Straße, Wachholderweg nördlich Rätestraße, Veilchenweg und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hauserer Holzweg
Gemeinde Kirchheim b. München

Planinhalt: Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept
für die Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Pflegemaßnahmen
Dauerhafte Entwicklungspflege

Fl.Nr. 596, 597 und 598 Gmkg. Pliening

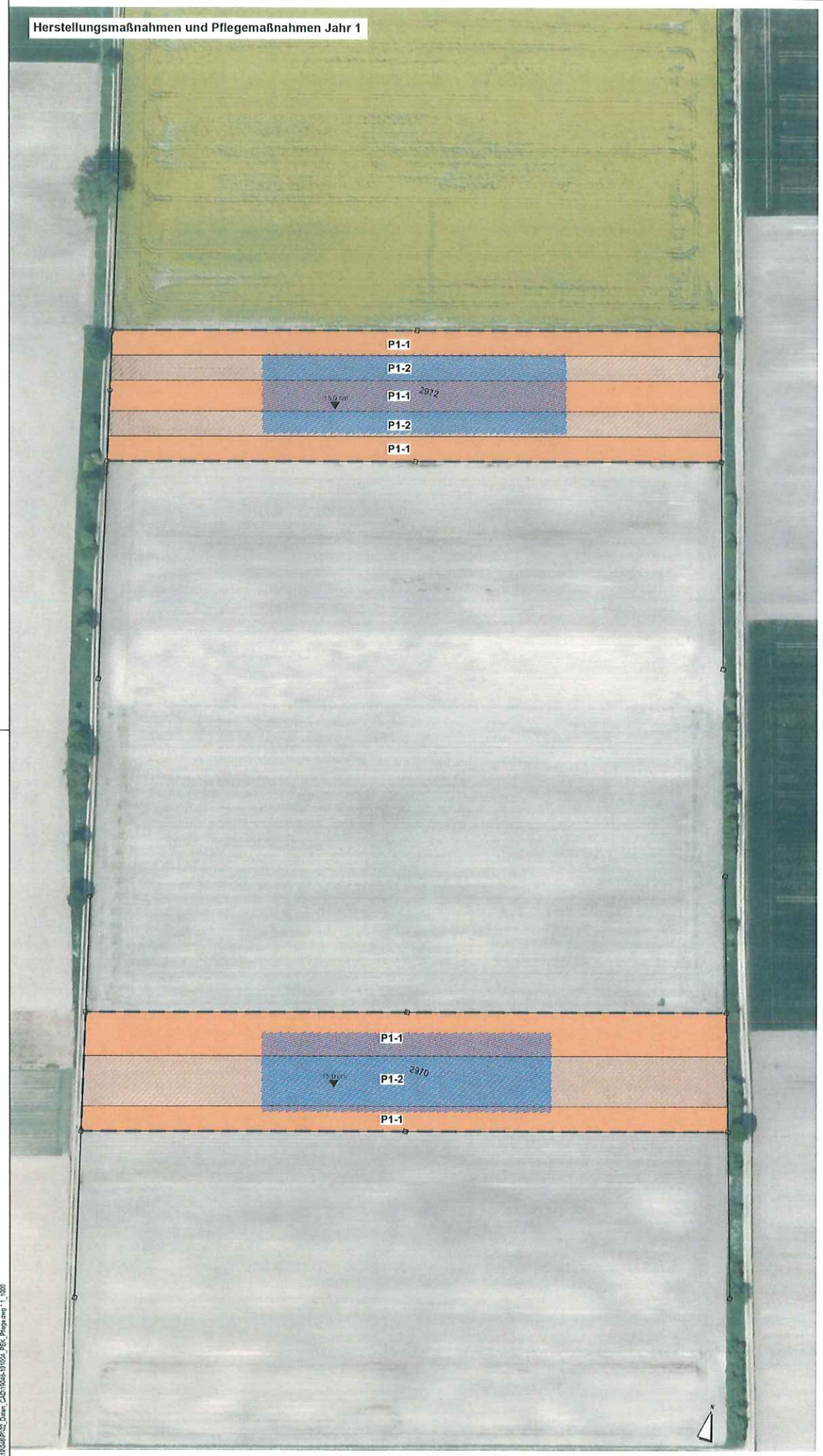
Bearb.	AF/BM/SCa	Maßstab	1 : 500
Gez.	SCa / Ehl	Datum	September 2019
Projekt	19041	Plan-Nr.	2

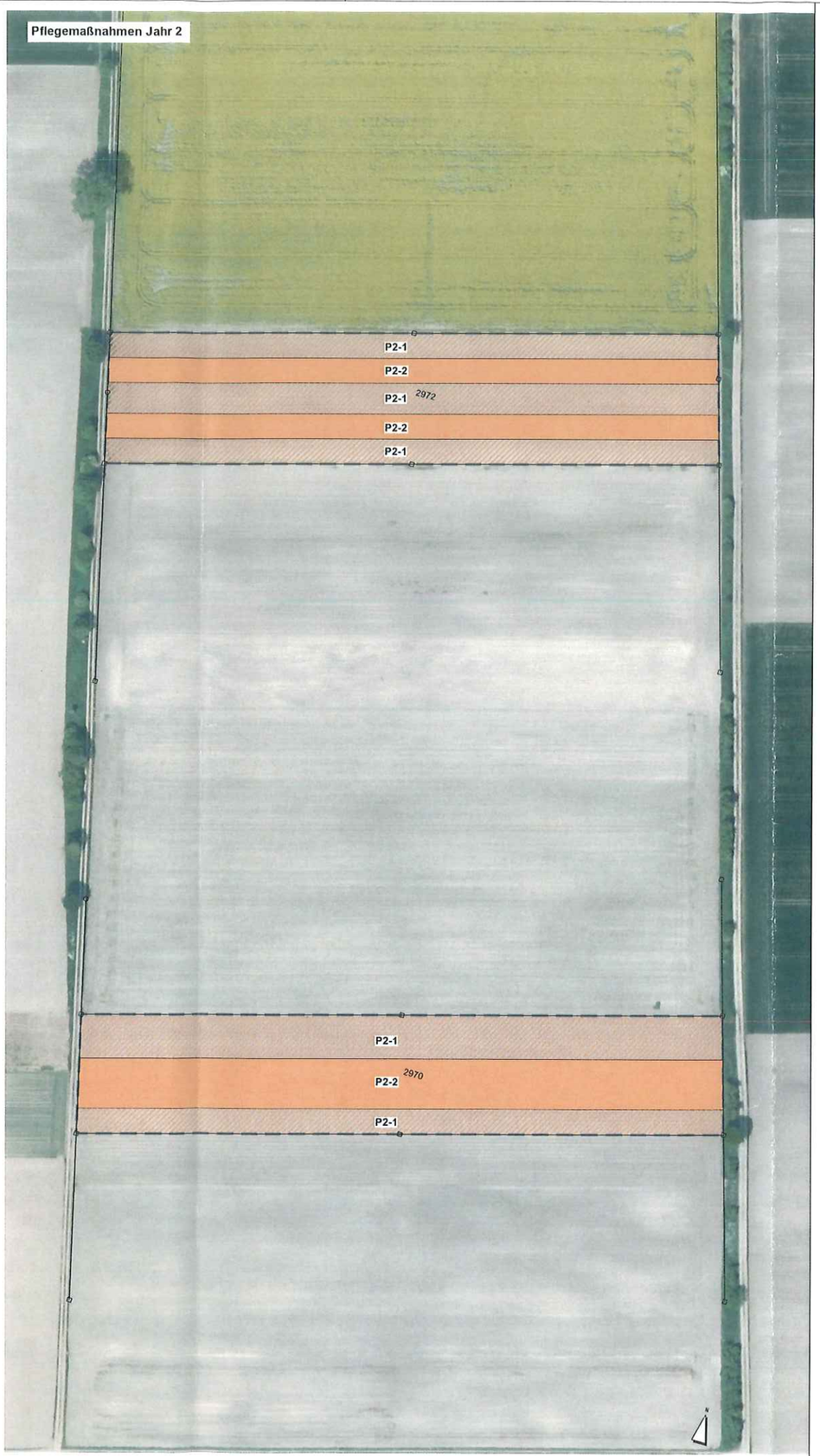
Auftraggeber: DIBAG Industriebau AG

Lilienthalallee 25
80939 München
Tel. 089 32470-335
Fax. 089 32470-329

Planverfasser:
Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Kammermad 6 · 85354 Freising · Germany
Tel.: +49 (0) 8161 1021 · Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
perbak@schober-lan.de · www.schober-lan.de

20-804





LEGENDE

Herrstellungsmaßnahmen

Herstellung von flachen Mulden durch Oberbodenabtrag von max. 15 cm mit sehr flachauslaufenden Böschungen

Höhenkoten, Geländemodellierung

Pflegemaßnahmen

z.B. *G213* = Bezeichnung des Zieltyps gem. „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Stand 28.02.2014) mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014")

Jahr 1 - Pflegemaßnahmen P1:

P1-1: Pflege eines Blühstreifens

A12 - Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (Lerchenfenster)

regelmäßige Neuherstellung im jährlichen Wechsel -
Herstellung einer Neuansaat inkl. aller Arbeitsschritte der ersten Herstellung:
- Umbruch der Fläche / Bodenlockerung
- Einebnung / Herstellung des Saatbettes
- Ansaat von gebietsheimischem Saatgutmaterial *(Saatgutmischung: B47 - Jährlich wechselnde Blühflächen "Einjährige KULAP-Blühmischung")*

Fläche: 14.742 m²

P1-2: Pflege eines Brachestreifens

A12 - Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (Lerchenfenster)

regelmäßige Neuherstellung im jährlichen Wechsel:
- Umbruch der Fläche / Bodenlockerung vor Ankunft der Feldlerchen (spätestens bis Ende März)

Fläche: 9.900 m²

Jahr 2 - Pflegemaßnahmen P2:

P2-1: Pflege eines Brachestreifens

A12 - Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (Lerchenfenster)

regelmäßige Neuherstellung im jährlichen Wechsel:
- Umbruch der Fläche / Bodenlockerung vor Ankunft der Feldlerchen (spätestens bis Ende März)

Fläche: 14.742 m²

P2-2: Pflege eines Blühstreifens

A12 - Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation (Lerchenfenster)

regelmäßige Neuherstellung im jährlichen Wechsel -
Herstellung einer Neuansaat inkl. aller Arbeitsschritte der ersten Herstellung:
- Umbruch der Fläche / Bodenlockerung
- Einebnung / Herstellung des Saatbettes
- Ansaat von gebietsheimischem Saatgutmaterial *(Saatgutmischung: B47 - Jährlich wechselnde Blühflächen "Einjährige KULAP-Blühmischung")*

Fläche: 9.900 m²

Sontiges

Abgrenzung Maßnahmenfläche

Digitale Flurkarte, nachrichtlich übernommen

Projekt: Bebauungsplan Nr. 100 - Kirchheim 2030
südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082 westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg nördlich Rätestraße, Veilchenweg und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg
Gemeinde Kirchheim b. München

Planinhalt: Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept für die Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zu Artenschutzmaßnahmen

Fl.Nr. 2970 und 2972 Gmkg. Ismaning

Bearb.	AR/BM/EH	Maßstab	1 : 1.000
Ges.	SGa, YEs	Datum	September 2019
Projekt	19050	Plan-Nr.	01

Auftraggeber: Gemeinde Kirchheim

Münchener Str. 6
85551 Kirchheim

Planverfasser:
Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6 · 83354 Hasslberg · Germany
Tel.: +49 (0) 8561 3001 · Fax: +49 (0) 8561 9 44 33
zentrale@schober-lan.de · www.schober-lan.de

D:\19\04\PKZ_Daten_CAD\1904b-19105A_PEK_Pflegekonz 1_1000