

Gemeinde

Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 90-3/K

für das Gebiet
„Hausen Südost“

umfassend die Flurstücke

1054, 1054/1, 1054/2, 1054/3, 1054/4, 1054/5, 1054/7 , 1053/1
sowie eine Teilfläche de s Flurstücks 1053
der Gemarkung Kirchheim

Planfassung vom

25.07.2016
09.10.2017
12.04.2018
18.06.2018

Planfertiger


Baumann . Architekten
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit § 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 90-3/K

- 1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle vorherigen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.1.1 380 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum WA A.1 und WA A.2“ bezeichneten Teilgebiete einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.1.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 55 vom Hundert begrenzt.

- 3.1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, Terrassen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 68,0 m² je Bauraum begrenzt.

- 3.1.2.1 380 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum WA A.3, WA A.4 und WA A.6“ bezeichneten Teilgebiete einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.2.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 45 vom Hundert begrenzt.

3.1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, Terrassen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 68,0 m² je Bauraum begrenzt.

3.1.3.1 310 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum WA A.5, WA A.10, WA B5 und WA B.6“ bezeichneten Teilgebiete einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.3.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt.

3.1.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, Terrassen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 58,0 m² begrenzt.

3.1.4.1 310 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum WA A.7, WA A.8 und WA A.9“ bezeichneten Teilgebiete einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.4.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt.

3.1.4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstrepfen, Kellerzugängen, Terrassen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 58,0 m² je Bauraum begrenzt.

- 3.1.5.1 195 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum WA B.1, WA B.2, WA B.4 und WA B.7“ bezeichneten Teilgebiete einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.5.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt.

- 3.1.5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Kellerzugänge bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstrepfen, Kellerzugängen, Terrassen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 42,75 m² je Bauraum begrenzt.

- 3.1.6.1 280 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum WA B.3“ bezeichnete Teilgebiet einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.6.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt.

- 3.1.6.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Kellerzugänge bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstrepfen, Kellerzugängen, Terrassen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 59,5 m² je Bauraum begrenzt.

3.2.1 **1.080** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum GTG A.1“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2.2 **1.000** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum GTG A.2“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2.3 **380** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum GTG A.3“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2.4 **650** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum GTG B.1“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2.5 **750** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum GTG B.2“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2.6 **245** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum GST A.1“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2.7 **100** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum GST A.2“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2.8 **360** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum GST B.1“ bezeichnete Teilgebiet (Gemeinschaftsanlage gem. §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.3 Zahl der Vollgeschosse

II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwei Vollgeschosse.

3.4 Wandhöhen

3.4.1 Die Wandhöhen sind zu messen an der Schnittlinie der äußeren Wandflucht mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

3.4.2 Bei zwei zulässigen Vollgeschossen wird die höchstzulässige Wandhöhe auf 6,20 Meter begrenzt.

3.4.3 Bei drei zulässigen Vollgeschossen wird die höchstzulässige Wandhöhe auf 8,20 Meter begrenzt.

3.4.4 Die Wandhöhen von offenen und geschlossenen Garagen, von Wintergärten, Gartenhäusern sowie sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf 2,80 Meter begrenzt. Bei Duplexgaragen und Tiefgaragen-Rampenbauwerken sind 3,0 Meter Wandhöhe zulässig.

3.5 Abgrabungen

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes aus Belichtungsgründen freigelegt werden. Sonstige Abgrabungen für Kellerzugänge, Lichtschächte oder technische Anlagen sind davon nicht betroffen. Lichtschächte und Belüftungsanlagen müssen geländebündig ausgeführt werden.

3.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Gartenhäuser und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise

4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

4.2 Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Fassadenflächen.

Zulässig ist eine Ausbildung mit glattem Deckputz, Holzverschalungen, Sichtbeton gestrichen und geschlämmten Sichtmauerwerk in heller Farbgebung. Fensterlose Fassaden von Hauptanlagen sind nicht zulässig.

Geländer von Terrassen, Loggien und Balkonen sind als Stabgeländer oder Gitterstrukturen in Stahl bzw. Holz auszubilden. Zulässig sind auch massive Brüstungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 Meter über Oberkante Belag Terrasse, Balkon bzw. Loggia.

Fassadenflächen und Geländerausbildungen von Terrassen, Wintergärten, Loggien und Balkonen sind bei aneinander gebauten Gebäuden einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen.

Wintergärten sind grundsätzlich als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen. Ihre Anlage ist nur im Erdgeschoss als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Ihre maximale Abwicklungslänge ist auf 4,5 Meter begrenzt. Sie sind nur mit thermischer Trennung in Ebene der Außenwand zu Aufenthaltsräumen zulässig.

Geschossübergreifende sowie verspiegelte Verglasungen und Strukturglas sind nicht zulässig. Sonnenschutz-, Verdunkelungs- und Verschattungsanlagen sind bündig in die Fassade zu integrieren.

5.2 Erker, Balkone und Loggien.

Zulässig ist eine Ausbildung von Loggien und Balkonen nur innerhalb der Baugrenzen. Erker sind nicht zulässig.

5.3 Dachausbildung.

5.3.1 Dachneigung.

Zulässig sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First – Dachneigung 17° bis 23° (höchstzulässig). Der First der Gebäude ist in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen. Bauteile gem. Festsetzung A 5.2 sind unter das Hauptdach einzubinden. Erdgeschossige Anbauten sind mit Pultdach – die Dachneigung hat der des Hauptdaches zu entsprechen - an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden. Bei eingeschossigen Hauptbaukörpern oder eingeschossigen Teilen von Hauptbaukörpern ist auch ein Flachdach zulässig. Das Flachdach ist zu begrünen, soweit es nicht als Dachterrasse dient.

Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gartenhäuser sowie Bedachungen von offenen und geschlossenen Garagen sind mit flach - Dachneigung 17° höchstzulässig – geneigtem Pult- oder Satteldach auszuführen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.

Die Rampeneinhausungen von Tiefgaragen sind auf ihrer gesamten Länge mit einem Flachdach auszubilden, das Flachdach ist zu begrünen.

5.3.2 Dachbelichtung.

Die Ausbildung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben) ist nicht zulässig.

Zulässig ist bei Hauptgebäuden die Ausbildung von Dachflächenfenstern mit einer Beschränkung deren Abwicklungsbreite in der Summe der Dachflächenfenster je Dachseite auf ein Drittel der Fassadenlänge. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,25 Meter einzuhalten, dies gilt entsprechend bei Grenzanbau (z. B. Doppelhaushälfte).

5.3.3 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur mattierte Blecheindeckungen und nicht glänzende Dachstein- oder Ziegeldeckungen in den Farbtönen naturrot oder grau-/ anthrazit zulässig. Untergeordnete Vordächer sind mit nicht glänzendem Blechdach oder Glasdach auszubilden.

Wintergärten sind grundsätzlich als Glasdachkonstruktion auszuführen.

5.3.4 An der gemeinsamen Grenze errichtete Gebäude sind profilgleich auszubilden. Dachfläche, Dachneigung, Dachdeckung und Dachüberstand sind einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen sowie mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden. Dies gilt entsprechend für Bauteile gem. Festsetzung A 5.2 sowie Wintergärten und sinngemäß für aneinandergebaute Einzelhäuser auf einem Grundstück.

5.4 Solaranlagen

Kollektor- und Absorberflächen sind in der Dachhaut zulässig, sie sind flächig zusammenzufassen. Nicht zulässig ist ein Aufständern von Kollektor- und Absorberflächen bzw. deren Konstruktion auf der Dachhaut.

5.5 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie deren Anordnung oberhalb von 3.0 Metern über Gelände.

5.6 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken ist auf 1,20 Meter begrenzt. Heckenpflanzungen gem. Festsetzung A 8.6 (Pflanzliste) sind bis zu einer Höhe von 2,00 Meter zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur zulässig als sockellose Holz-Staketenzäune mit vertikaler Lattung und 10 Zentimeter Bodenfreiheit. Einfriedungen zwischen den Gärten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind auch zulässig als sockellose Gitter- und Maschendrahtzäune in grauer oder dunkler Farbgebung und 10 Zentimeter Bodenfreiheit.

Einfriedungen sind von öffentlichen Erschließungsflächen mindestens 0,5 Meter abzurücken und zu begrünen. Bis zu einer Höhe von 2,0 Meter ist eine offene Holz- bzw. Stahlkonstruktion zum Beranken durch Kletterpflanzen gem. Festsetzung A 8.6 (Pflanzliste) oder Spalierobst zulässig.






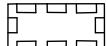
Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind in Einfriedungen zu integrieren. Dies gilt entsprechend für Gartenhäuser.

6. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen

- 6.1.1 **GTG A.1** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum WA A.4 und WA A.6“.
- 6.1.2 **GTG A.2** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum WA A.3 und WA A.5“.
- 6.1.3 **GTG A.3** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum WA A.10“.
- 6.1.4 **GTG B.1** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum WA B.6 und WA B.7“.
- 6.1.5 **GTG B.2** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu „Bauraum WA B.4 und WA B.5“.
- 6.1.6 **GST A.1** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Stellplätze, Zuordnung zu „Bauraum WA A.7 und WA A.8“.

- 6.1.7 **GST A.2** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen:
Zweckbestimmung Stellplätze, Zuordnung zu „Bauraum WA A.7,
WA A.8 und WA A.9“.
- 6.1.8 **GST B.1** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen:
Zweckbestimmung Stellplätze, Zuordnung zu „Bauraum WA B.1,
WA B.2 und WA B.3“.
- 6.1.9 **Stpl.** Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze, offene oder
geschlossene Garagen und deren Zufahrten. Die Ausbildung von
geschlossenen Garagen ist nur zulässig wenn ein Stauraum
(Vorplatz) von wenigstens 5,0 Metern zwischen Garagen und der
öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen wird.
- 6.2 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den
Stellplatzbedarf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München
in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Dies gilt sinngemäß für
Fahrradabstellplätze.
- 6.3 Die Anlage von Stellplätzen ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A
6.1.1 bis A 6.1.9 bezeichneten Anlagen und innerhalb der Baugrenzen; dies
gilt nicht für Fahrradabstellplätze.
- 6.4 Die Flächen für Stellplätze und offene Garagen sind unversiegelt bzw. mit
wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine)
anzulegen.
- 6.5 **TG-Abfahrt** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenzu- und Abfahrt mit
Einhausung.

Die Tiefgaragenzu- und Abfahrten sind als geschlossene Rampenbauwerke
fugendicht zu errichten. Die Wände und Decken müssen ein bewertetes
Schalldämmmaß (R_w') von mindestens 25 dB aufweisen und sind
schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$
bei 500 Herz).

7. Verkehrsflächen
- 7.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- 7.2  Verkehrsfläche, ohne besondere Zweckbestimmung.
- 7.3  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter
Bereich.
- 7.4  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.
- 7.5  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkfläche.
- 7.6  Straßenbegrenzungslinie
- 7.7  Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu
belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

8. Grünordnung

- 8.1 Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen sind zu begrünen. Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm je 200 Quadratmeter Grundstücksfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

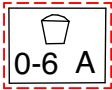
Mit Planzeichen festgesetzte Bäume auf privaten Grundstücken gem. Festsetzung A 8.5.1 und A 8.5.2 werden hierauf angerechnet.

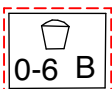
- 8.2 Zugänge und Wege sowie sonstige befestigte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen. Pflasterungen sind mit breiter Splitt- oder Rasenfuge auszuführen.

Decken von Tiefgaragen, die außerhalb von Gebäuden liegen, sind um wenigstens 0,6 Meter abzusenken und in gleicher Höhe mit einem zur Bepflanzung geeigneten, fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist die Decke im Pflanzbereich um wenigstens 1,2 Meter abzusenken.

8.3.1 Spielflächen für Kinder

Pflanzen mit giftigen Anteilen im Spielplatzbereich sind unzulässig. Der Kinderspielplatz ist mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gestalten. Es dürfen keine mit gesundheitsschädlichen Imprägnierungsmitteln behandelten Hölzer verwendet werden.


- 8.3.2  öffentlicher Kinderspielplatz für 0-6 jährige Kinder in einer Mindestgröße von 361,0 m², Zuordnung zu den Teilgebieten WA A.1 bis WA A.10.

- 8.3.3  öffentlicher Kinderspielplatz für 0-6 jährige Kinder in einer Mindestgröße von 155,0 m², Zuordnung zu den Teilgebieten WA B.1 bis WA B.7.

8.4 Öffentliche Grünflächen

Die zur Eingrünung der Grundstücks-, Spielplatz- und Gebietsgrenzen festgesetzten öffentlichen Grünflächen dürfen nicht durch Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen oder sonstige Bodenbefestigung eingeschränkt werden.

- 8.5.1  zu pflanzende großkronige Einzelbäume

- 8.5.2  zu pflanzende mittelgroßkronige Einzelbäume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume sind Laubbäume aus der Pflanzliste gem. Festsetzung A 8.6 zu wählen. Sie sind in ihrer Lage grundsätzlich an festgesetzter Stelle vorzusehen, im Detail konkret an die Objektplanung Straßenbau und Freiflächen anzupassen unter Einhaltung der Anzahl der festgesetzten Einzelbäume. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der Qualität gem. Festsetzung A 8.6 zu ersetzen.

8.6 Für die Bepflanzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Pflanzliste großkronige Bäume:

- Buche
- Winterlinde
- Spitzahorn
- Eiche
- Bergahorn
- Ulme

und weitere heimische Bäume

Hochstamm: Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter dreimal verpflanzt.

Pflanzliste mittelgroßkronige Bäume:

- Ahorn (Kompaktformen)
- Eberesche
- Hainbuche
- Feldahorn
- Vogelkirsche
- Obstbäume

und weitere heimische Bäume

Hochstamm: Stammumfang 18 bis 20 Zentimeter oder Heister Höhe 200 bis 250 Zentimeter dreimal verpflanzt.

Pflanzliste Sträucher:

- Berberitze
- Hartriegel
- Liguster
- Holunder
- Buchsbaum
- Hasel
- Heckenkirsche
- Schneeball
- Kornelkirsche
- Pfaffenhütchen
- Wildrosen
- Felsenbirne

und weitere heimische Sträucher

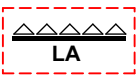
Sträucher: Höhe 80 -125 Zentimeter zweimal verpflanzt.

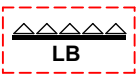
Pflanzliste Kletterpflanzen:

- Pfeifenwinde
- Echtes Geißblatt
- Immergrünes Geißblatt
- Waldrebe
- Jungfernrabe
- Glyzine
- Efeu
- Wilder Wein
- Clematis

8.7 Die zu öffentlichen Bereichen ausgerichteten Wände von Neben- und Gemeinschaftsanlagen sind mit Kletterpflanzen gem. Festsetzung A 8.6 (Pflanzliste) oder Spalierobst zu begrünen.

9. Schallschutz

9.1.1  Hochpunkt einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 3,0 Meter, höchstens 4,0 Meter bezogen auf das Höhenniveau der Straßenmitte der Münchner Straße. Zuordnung zu den Teilgebieten WAA.1 bis WAA.10.

9.1.2  Hochpunkt einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 3,0 Meter, höchstens 4,0 Meter bezogen auf das Höhenniveau der Straßenmitte der Münchner Straße. Zuordnung zu den Teilgebieten WAB.1 bis WAB.7.

Die Lärmschutzanlagen sind straßenseitig als bepflanzter Erdwall herzustellen. Wandelemente oberhalb 3,0 Meter sind entweder transparent oder als Gabionenwand herzustellen.

9.2.1 Die Bebauung der Teilgebiete WAA. 8, WAA. 9 und WAA.10 ist nur zulässig, wenn spätestens bis zur Fertigstellung der Gebäude die Errichtung der Lärmschutzanlage gem. Festsetzung A 9.1 .1 im Bereich südlich des jeweiligen Bauraums erfolgt ist.

9.2.2 Die Bebauung der Teilgebiete WA B.5 und WA B.6 ist nur zulässig, wenn spätestens bis zur Fertigstellung der Gebäude die Errichtung der Lärmschutzanlage gem. Festsetzung A 9.1.2 im Bereich südlich des jeweiligen Bauraums erfolgt ist.

9.3 Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, in denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind dabei zu beachten:

bei Wohnnutzung	erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB
bei Büroräumen und Ähnlichem	erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB


10. Technische Anlagen

10.1. Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

10.2.  Fläche für Trafostation

11. Vermaßung

 5,0 Maßzahl in Metern, z. B. 5,0 Meter

12.  Höhenlinien für Geländemodellierung (Aufschüttung) mit einem Höhenabstand von einem Meter je Linie

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Zeichnerische Darstellung

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 ----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1.3  aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1.4 1054 Flurstücksnummer, z. B. 1054

2. E Eigentümerweg

3. Belange der Landwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzende Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.

4. Belange des Umweltschutzes und der Ökologie

4.1 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen, zu begrünen.

4.2 Bei der Verwendung von festen Brennstoffen für Heizzwecke sollten Anlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, die vergleichbar als schadstoffarm (CO₂-Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, eingebaut werden. Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen.

4.3 Die Müllsammlung ist nach dem Trennprinzip (Trocken-, Nass-, Sondermüll) vorzunehmen.

4.4 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen.

4.5 Fällungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September).

4.6 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

5. Schallschutz

5.1 Verkehrsgeräusche

Das gesamte Baugebiet ist vor allem durch die Autobahn insbesondere bei Westwind und Inversionswetterlagen in der Nacht geräuschbelastet.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Nordost- und Südostseite) anzuordnen bzw. über diese Gebäudeseiten zu belüften. Im Übrigen wird empfohlen, Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Luftzufuhr unter Aufrechterhaltung des Schallschutzes gewährleisten. Fenster sollten mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w \geq 35$ dB (Schallschutzklasse 3) erreichen.

- 5.2 Die Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen. Tore der Tiefgaragenein- und Ausfahrten müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Die Abdeckung der Regenrinnen vor Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind lärmarm auszubilden.

5.3 Gewerbegeräusche

Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist ein zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gem. TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. Büronutzung am Tage) handelt.

6. Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,5 Meter beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW – Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

Die Projektierung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen durchzuführender Tiefbau- und Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist mit den Leitungsträgern im Vorfeld abzustimmen, dies gilt entsprechend für Entsorgungsanlagen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LG4 und ZTV-Baumpfleger zu berücksichtigen und einzuhalten.

Für Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen ist folgende Mindestanforderung nach DIN 18916 zu beachten: Die Baumgrube erfordert einen

durchwurzelbaren Raum von knapp 13 Kubikmeter (mindestens 16 Quadratmeter, mindestens 0,8 Meter tief).

Die Mindestbreite einer spartenfrei zu haltenden Baumgrube sollte 3 Meter betragen. Für Bäume die in Belagsflächen stehen, sind Baumscheiben und angrenzende offenporige Deckenbeläge (z.B. Rasenpflaster der Stellplätze) als Erweiterung des Wurzelraums gemäß ZTV-Vegtra Mü mit einer Tragschicht aus verdichtungsfähigem Vegetationstragschichtsubstrat auszuführen.

Der Ausbau der Kinderspielplätze ist gem. DIN 18034 durchzuführen.

Die genannten DIN-Normen liegen im Bauamt der Gemeinde Kirchheim zur Einsicht aus.

Die Anlage von Kabelverteilerkästen auf privaten Grundstücken (im Anschluss an die Begrenzungslinie von Verkehrsflächen) ist zu dulden.

7. Belange der Wasserwirtschaft

7.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.

In der weiteren Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzelnen Haushalt) gesondert feststellbar ist.

7.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern.

Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind vorrangig als breitflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden, Teiche oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden. Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z. B. begrünte Dachflächen, Zisternen / Regentonnen) sollten vorgesehen werden.

Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist geregelt gem. Art. 46 WHG gem. den Anforderungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ und den zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW). Bei Einhaltung dieser Anwendungsvoraussetzungen ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG befreit. Die Prüfung der Zulässigkeit kann auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Als fachliche Arbeitsgrundlagen für den Planer wird auf das Arbeitsblatt DWA A 138 und das Merkblatt DWA M 153 verwiesen. Mit einem HHW von ca. 2-3

Meter unter Gelände ist zu rechnen, die Verifizierung ist im Einzelfall für die jeweiligen Baumaßnahmen durch einen Bodengutachter durchzuführen.

Nicht zulässig ist eine unterirdische Versickerung von abfließendem Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer,- zink oder bleigedeckten Dachflächen aufgrund der hohen Konzentration dieser Metalle im Sickerwasser. Eine wirksame Zurückhaltung dieser Stoffe kann durch eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone erzielt werden.

7.3 Wassergefährdende Stoffe

Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe eingesetzt werden) abfließt, darf generell nicht über Versickerung in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

Die Anlagenverordnung (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen und von der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamtes zu begutachten. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden Wasser gefährdender Stoffe müssen so beschaffen und eingebaut sein, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung (Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

7.4 Grundwasser

Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Gebäude und Bauteile sind bis auf ein Niveau von mindestens HHW + 0,30 Meter wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die genaue Lage des HHW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

8. Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-1-7836-0181, einem Gräberfeld des frühen Mittelalters.

Jeglicher Eingriff in den Boden (also auch der Oberbodenabtrag) bedarf der Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) – Erlaubnisvorbehalt gem. § 7.1 BayDSchG. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird nicht durch die Baugenehmigung ersetzt und muss vom Bauherrn parallel zur Baugenehmigung über die Gemeinde oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor geplanten Bodeneingriffen einzuholen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach Vorliegen des denkmalschutzrechtlichen

Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Archäologische Ausgrabungen, abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler, können einen größeren Umfang annehmen und sind daher – um Verzögerungen zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig zu planen. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbearbeitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

9. Baueingabe

Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Sonnenkollektoren, Dachüberstände etc., vollständig darzustellen.

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- die Höhenlage der Gebäude und befestigter Flächen;
- die festgesetzten Baugrenzen;
- die befestigten und begrünten Flächen sowie Stellplatz- und Lagerflächen;
- die Gehölzpflanzungen;
- die Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Freiflächengestaltung, Bepflanzung und notwendige Stellplatzanlagen sind bis zur Schlussabnahme der Gebäude (Anzeige des Nutzungsbeginns) auszuführen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt im Maßstab 1:1000.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: Wörthsee, den.....
.....
(Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL)

Gemeinde: Kirchheim b. München, den
.....
(Herr Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister)