

**Gemeinde**            **Kirchheim bei München**

**Bebauungsplan**    **Nr. 74 2/H**

Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a Baugesetzbuch mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Adamweg/ Zieglerweg zwischen Hauptstraße und Ludwigsweg"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Heimstetten:

Hauptstraße 1 (Fl.Nr. 50/1), 1 a (Fl.Nr. 50/4), 3, 3a (Fl.Nr. 52),  
Adamweg 1 (Fl.Nr. 50 teilw.), 3 (Fl.Nr. 50/3),  
Zieglerweg 2, 2 a (Fl.Nr. 52/4), 3 (Fl.Nr. 52/1), 4 (Fl.Nr. 52/2),  
sowie die Wegeflächen  
Adamweg (Fl.Nr. 50 teilw.)  
Zieglerweg (Fl.Nr. 52/3)

## **Satzung**

## **Entwurf**

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit § 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Planer**                    Steidle & Felgentreu Landschaftsarchitekten PartGmbH  
Hausen 11  
85551 Kirchheim bei München

**Fassung**                **18.03.2019**

## **B. Festsetzungen**

### **1. Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet wird durch die angegebene maximal zulässige Grundfläche (GR), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO um max. 10 % für Terrassen überschritten werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für sonstige bauliche Anlagen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind (Vordächer, Erker, Wintergärten und dgl.), ist nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Es wird eine Wandhöhe mit einem Höchstmaß von 6,60 m festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf das Niveau des natürlichen Geländes. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Ausgenommen hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie sonstige Nebenanlagen, hier beträgt die mittlere Wandhöhe 2,50 m als Höchstmaß. Die Wandhöhe wird traufseitig gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 1.2 Abstandsflächen

Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### **3. Bauweise**

- 3.1 Es wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

- 3.2 Grundrissproportionen

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) von

mindestens 5 : 4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3 : 2 bei Wohngebäuden ist anzustreben.

### 3.3 Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Folgende erforderliche Gesamtschalldämm-Maße von Außenbauteilen sind bei Wohnräumen mindestens zu erreichen:

erf.  $R'_{w, ges} \geq 40$  dB

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

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein der Hauptstraße oder der Feldkirchener Straße. bzw. Bahnstrecke zugewandtes Fenster belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmen sind möglich, wenn mit dem Bauantrag durch ein Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass auch geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind um die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 zu erfüllen. Dies ist insbesondere dann zu erwarten, wenn im Zuge einer Streckenausbaumaßnahme Schallschutz an der Bahn errichtet wird.

## 4. Örtliche Bauvorschriften

### 4.1 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen zulässig, sowie Außenwände in Obergeschossen, die in senkrechter Holzverschalung verkleidet sind. Balkonbrüstungen sind als Stabgeländer oder Gitterstrukturen in Stahl bzw. Holz auszubilden. Balkone in massiver Bauweise und geschlossenen Brüstungen sind unzulässig.

### 4.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 30 – 40 Grad sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 5 Grad. Dies gilt auch für freistehende sowie an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebenanlagen.

Auf den Fl.Nr. 52, 50/1 und 50/4 sind östlich der in der Planzeichnung dargestellten „Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gestaltung“ bei den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 30-40 Grad zulässig. Es wird eine giebelständige Bebauung festgesetzt.

#### 4.3 Gauben

Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Dachgauben ab einer Dachneigung von 35° als stehende Gauben mit Satteldach zulässig.

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/4 der Hausbreite nicht überschreiten. Die maximale Breite der Einzelgaube wird mit 1,60 m festgesetzt. Die Höhe der Gaube darf maximal das 1,5-fache der Gauben betragen. Der Abstand von Dachgauben zum First und zur Traufe muss mindestens 60 cm betragen. Zum Ortgang hin ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten. Sind auf einer Dachseite mehrere Gauben möglich, muss der Mindestabstand zwischen den Gauben 1,20 m betragen.

#### 4.4 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Die Oberkanten des Erdgeschossfußbodens dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Der Sockelbereich ist außenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.

#### 4.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Für den Nachweis der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Flächen für oberirdische Stellplätze sowie deren Erschließungsflächen sind, soweit sie befestigt werden, unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung anzulegen.

#### 4.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen errichtet werden. Wege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind von der Festsetzung ausgenommen.

#### 4.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind

Der Adamweg (Eigentümerweg) wird zugunsten des Anliegers mit der Flurnummer 50/3 und des Freistaats Bayern als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Darüber hinaus besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Geothermieversorgung (§ 9Abs. 1Nr. 9 Bau GB).

Die Verlängerung des Zieglerwegs (Eigentümerweg) wird zugunsten des Anliegers mit der Flurnummer 52/2 und des Freistaats Bayern als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Darüber hinaus besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Geothermieversorgung (§ 9Abs. 1Nr. 9 Bau GB).

#### 4.9 Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.

#### 4.10 Versickerung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z. B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern im Bauvollzug nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

#### 4.11 Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie jeglicher Art, wie Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie Anlagen für solare Stromerzeugung auf den Dächern sind zugelassen. Solaranlagen auf geneigten Dachflächen sind nur in gleicher Neigung wie das Dach zulässig. Die Anlagen sind als durchlaufendes First- oder Traufband auszuführen.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugebiete ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die in Anspruch genommene Fläche auf dem entsprechenden Baugebiet an anderer Stelle in gleicher Qualität nachgewiesen wird.

Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen sofern nicht zwingende funktionale Gründe dagegensprechen.

#### 5.2 Zur Durchgrünung der Baugebiete ist auf jedem Grundstück je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum II. Wuchsordnung entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Laubbäume können angerechnet werden. Bäume II. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume) müssen eine Mindestpflanzgröße von 18/20 cm Stammumfang haben.

#### 5.3 Artenliste Bäume II. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume), Stammumfang mind. 18/20 cm

Acer campestre                      Feldahorn

Betula pendula                      Weißbirke

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie alle standortgerechten und heimischen Arten, auch Obstbäume

#### 5.4 Artenliste Sträucher, Höhe mind. 100-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Hyppophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rosa spec.	Wildrosen
Salix spec.	Weiden
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie alle standortgerechten und heimischen Arten, auch Obststräucher

#### 5.5 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

## D. Hinweise durch Text

### 1. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). 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.

### 2. Bodenbelastungen / Altlasten

Werden im Rahmen von Rückbau- und Erdaushubarbeiten bisher nicht bekannte lokale Untergrundverunreinigungen angetroffen, ist das Landratsamt München hiervon zu informieren und die weitere Vorgehensweise unter Hinzuziehung eines begleitenden Fachbüros abzustimmen.

### 3. Energiegewinnung

Anlagen für regenerative Energiesysteme sind erwünscht und im Rahmen der Festsetzungen zulässig.

### 4. Grünordnung

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der die Auflagen der Grünordnung erfüllen muss. Dabei sind Versiegelungen grundsätzlich zu kennzeichnen.

Der Pflanzabstand zu Leitungen oder Leitungszonen beträgt beiderseits für Bäume und Sträucher 2,50 m. Bei geringeren Abständen sind Schutzmaßnahmen (nach DVGWE GE 125) zwingend erforderlich und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### 5. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist am Ortsrand durch die Straßenverkehrsgeräusche der Hauptstraße und im gesamten Gebiet durch die Eisenbahn- und Autobahngeräusche belastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden im gesamten Planungsgebiet vor allem nachts durch die Eisenbahn- und Autobahngeräusche überschritten.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind möglichst auf die lärmabgewandte Gebäudeseite (Nordwestseite) anzuordnen und bei Unterschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit über diese Gebäudeseite zu lüften.

Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt und mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung vom schutzbedürftigen Räumen so liegt, dass die Immissionsrichtwerte unterschritten werden, ist diese auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu situieren oder mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen.

### 6. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauwerber. Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige

Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

#### 7. Niederschlagswasser

Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser bedarf einer behördlichen Erlaubnis des Landratsamtes München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des nichtverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

#### 8. DIN-Vorschriften

Wird im Bebauungsplan auf eine DIN-Vorschrift Bezug genommen, kann diese während der üblichen Bürozeiten beim Landratsamt München eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke

1.

Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 74-2/H wurde vom Gemeinderat am 04.11.2014 gefasst und am 06.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **20.04.2015** wurde in der Zeit vom **03.07.2015** bis **03.08.2015 öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB)**.

Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**.

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am **14.11.2016** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **14.11.2016** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom **18.03.2019** wurde in der Zeit vom **\_\_.\_\_.2019** bis **\_\_.\_\_.2019 erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB)**. Gleichzeitig ist die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgt.

Kirchheim b. München, .....

(Siegel)

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** des Bebauungsplans Nr. 74-2/H i. d. F. vom \_\_\_\_\_ wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplans Nr. 74-2/H, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kirchheim b. München, .....

(Siegel)

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 74-2/H erfolgte am \_\_\_\_\_, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 74-2/H hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplans Nr. 74-2/H in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München, .....

(Siegel)

.....

Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister