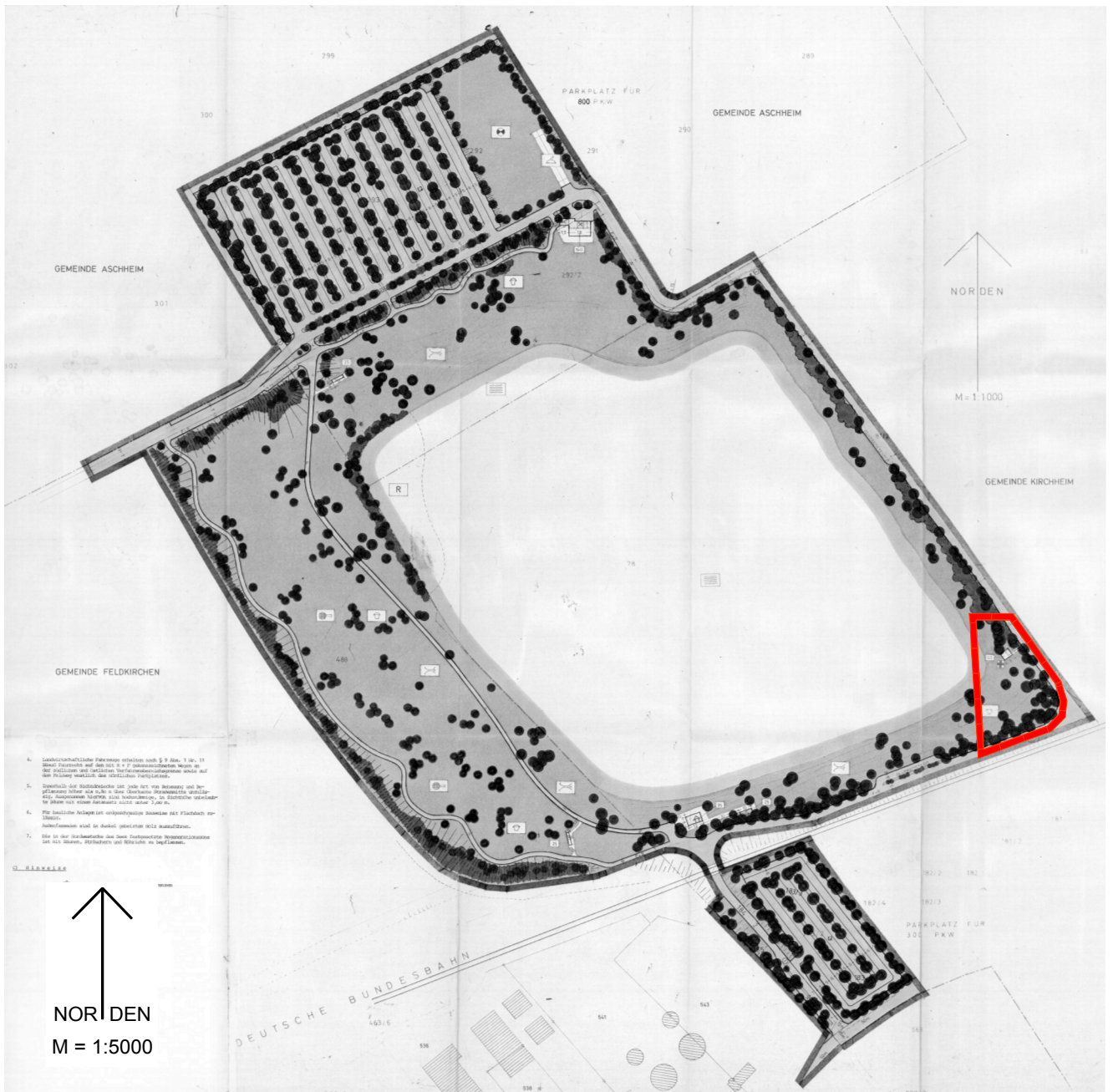


Gemeinde	Kirchheim b. München
Bebauungsplan	Erholungsgebiet Heimstettener See 1. Änderung
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter:	Krimbacher, Pfannmüller, Dörr
Aktenzeichen	KIH 2-122
Plandatum	16.09.2019 (geänderter Entwurf) 14.05.2019 (Entwurf) 20.06.2018 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans i.d.F.v. 24.01.1979  
mit markiertem Änderungsbereich





GR 180	III
WH 3,3	FH 4,7

GR 75	II
WH 3,7	FH 5,3

78

Wasserwacht

St

19,0

1,8



182

82/2



181/2

181

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Heimstettener See“ i.d.F. vom 24.01.1979 vollständig.

## A Festsetzungen durch Planzeichen


### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlichem Maßes der Nutzung



### 2 Art der baulichen Nutzung

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 180** Höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 180 qm
- 3.2 **WH 3,3** maximale Wandhöhe straßenseitig in Meter, z.B. 3,3 Meter
- 3.3 **FH 4,7** maximale Firsthöhe in Meter, z.B. 4,7 Meter
- 3.4 Die maximalen Wand- und Firsthöhen werden gemessen vom vorhandenen Straßenniveau am nächstgelegenen Bezugspunkt gem. A 3.5 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.5  Höhenbezugspunkt
- 3.6 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Fläche für offene Stellplätze

### 5 Grünordnung

- 5.1  Wasserfläche
- 5.2  öffentliche Grünflächen

- 5.2.1 Das Gebiet wird als öffentliche Grünfläche – Erholungsgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen dienen ausschließlich der Erholung. Folgende Einrichtungen und Anlagen sind ausschließlich an den hierfür ausgewiesenen Stellen zulässig:



Kinderspielplatz



Wasserwacht

5.3



Zu erhaltende Bäume

5.4



Zu erhaltende Sträucher

- 5.5 Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen

- 5.6 Bei den Baumpflanzungen sind Hochstämme und Stammbüsche der Größe 350 bis 400 cm und bei den Strauchpflanzungen 2x verpflanzte Büsche der Größe 80 bis 100 cm zu verwenden.

- 5.7 Die durch das Planzeichen öffentliche Grünfläche gem. A 5.2 gekennzeichneten Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 5.8 Einfriedungen sind nicht zulässig.

## 6 Verkehrsflächen

6.1



Straßenbegrenzungslinie

6.2

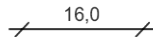


Private Verkehrsfläche

7



## Bemaßung

7.1



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze
- 2  Bestehende Bebauung
- 3 78 Flurstücksnummer, z.B. 78
- 4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

### Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### 5 Erschließung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanalsysteme anzuschließen. Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf Privatflächen ist auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Aufgrund des Trennsystems der Gemeinde Kirchheim darf den Schmutzwasserkanälen kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeführt werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser sind als fachliche Arbeitsgrundlage das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten.

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 unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

**6 Artenschutz**

Um Tötungen von einzelnen Fledermausindividuen während der Ruhezeit auszuschließen, ist das Stationshaus der Wasserwacht in den Übergangszeiten vor dem Bezug der Winterquartiere im frostfreien Oktober und November und vor dem Bezug der Sommerquartiere im frostfreien März bis Mitte April abzureißen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Abriss ausschließlich unter Hinzuziehung von Fledermausfachberatern durchzuführen. Als Ersatzquartier für die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind vor Abriss drei Fledermausflachkästen und ein Fledermausrundkasten in geschützten Bereichen am Heimstettener See anzubringen.

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Zu beachten ist auch § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG. Die Fällungen sind entsprechend zu terminieren und eventuelle Höhlungen vor der Fällung zu kontrollieren. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

**7 Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

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

Planfertiger

München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Kirchheim b. München, den .....

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim in seiner Sitzung vom 05.03.2018 beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2018 hat in der Zeit vom 23.07.2018 bis 07.09.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2018 hat in der Zeit vom 23.07.2018 bis 07.09.2018 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinden Kirchheim b. München haben mit Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Aschheim vom ..... des Gemeinderates Feldkirchen vom ..... sowie des Gemeinderates Kirchheim vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchheim, den .....

(Siegel)

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister Gemeinde Kirchheim bei München

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

(Siegel)

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister Gemeinde Kirchheim bei München