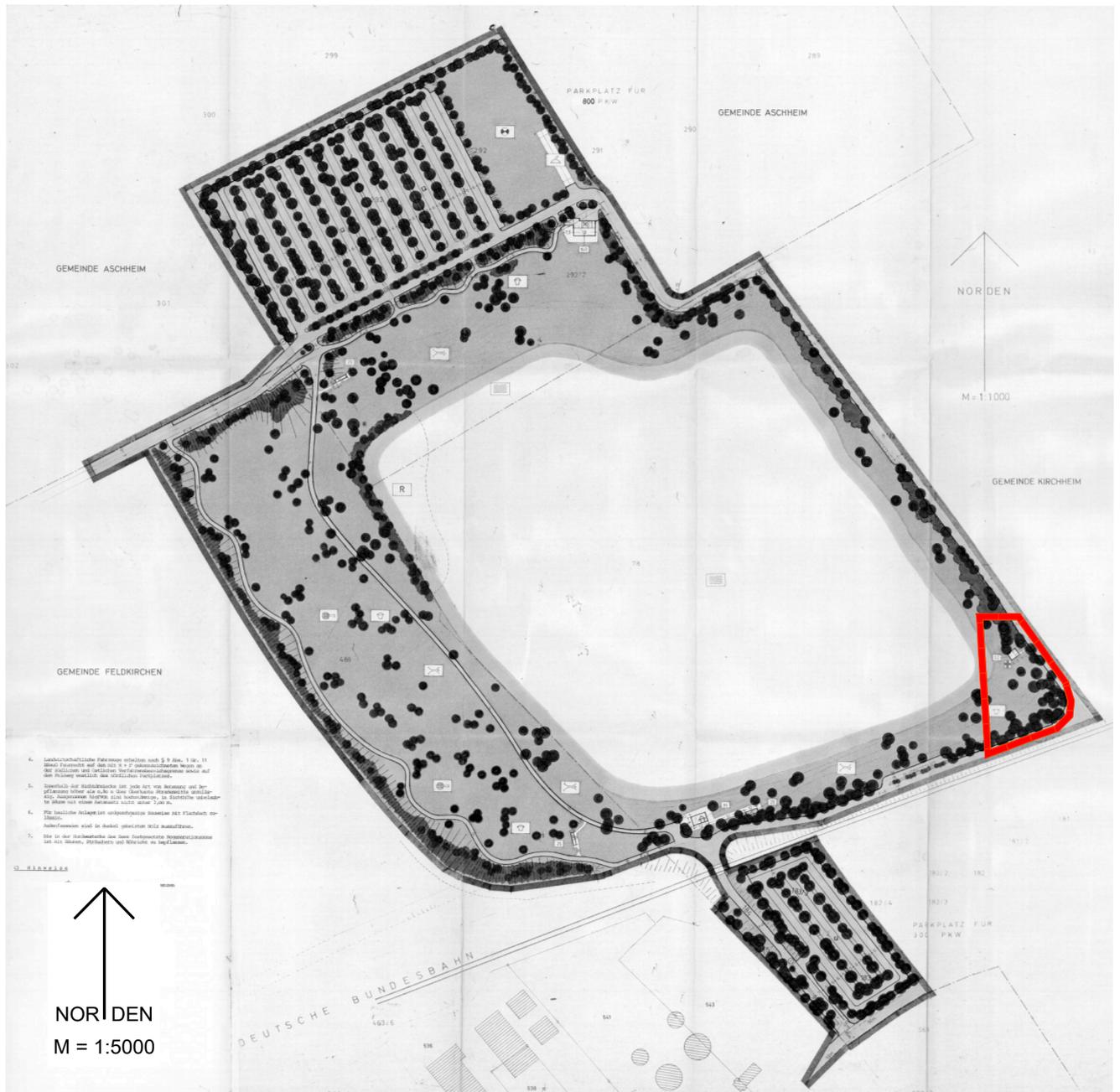


Gemeinde	Kirchheim b. München
Bebauungsplan	Erholungsgebiet Heimstettener See 1. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter:	Krimbacher, Pfannmüller, Dörr
Aktenzeichen	KIH 2-122
Plandatum	27.05.2020

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

7,4

19,0

1,8



NOR DEN 182

M = 1:1.000

27.05.2020



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

181/2

181

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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 unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 180** Höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 180 qm
- 2.2 **WH 3,3** maximale Wandhöhe straßenseitig in Meter, z.B. 3,3 Meter
- 2.3 **FH 4,7** maximale Firsthöhe in Meter, z.B. 4,7 Meter
- 2.4 Die maximalen Wand- und Firsthöhen werden gemessen vom vorhandenen Straßenniveau am nächstgelegenen Bezugspunkt gem. A 2.5 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Wandhöhe) bzw. bis zum höchsten Punkt des Dachs (Firsthöhe).
- 2.5  Höhenbezugspunkt
- 2.6 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3

3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Fläche für offene Stellplätze

4 Grünordnung

4.1 öffentliche Grünfläche

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



Kinderspielplatz



Wasserwacht

4.2 Zu erhaltende Bäume

4.3 Zu erhaltende Sträucher

4.4 Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall bzw. erforderlichen Baumfällungen in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung zu ersetzen.

4.5 Folgende Mindestpflanzqualitäten bei Neupflanzungen werden angeordnet:

- Bäume I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume II. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Bäume III. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: versetzte Sträucher, 60-100 cm Höhe
- Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe

4.6 Die durch das Planzeichen öffentliche Grünfläche gem. A 4.1 gekennzeichneten Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.7 Das Stationshaus der Wasserwacht ist nur in den Übergangszeiten vor dem Bezug der Winterquartiere durch Fledermäuse 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 mindestens ein Jahr vor Abriss drei Fledermausflachkästen und ein Fledermausrundkasten in geschützten Bereichen am Heimstettener See anzubringen. An Neubauten sind fest eingebaute Ersatzquartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter vorzusehen.

4.8 Einfriedungen sind nicht zulässig.

5 Wasserfläche

5.1  Wasserfläche

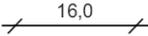
5.1.1  Badesee

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 Flurstücknummer, 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 Zum Antrag auf Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen

6 Artenschutz

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.

Im Fall des Anbringens von Außenbeleuchtung sollte auf insektenfreundliche Beleuchtung gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß geachtet werden.

Zum Schutz von Vögeln sollte bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückgegriffen werden, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen.

- 7 **Bahnanlagen**
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
- 8 **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.
- 9 **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.
- 10 **Bodenschutz**
Sollten bei Aushubarbeiten 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).

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 b. München in seiner Sitzung vom 05.03.2018 beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 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.
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 23.05.2019 bis 28.06.2019 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 23.05.2019 bis 28.06.2019 beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 14.04.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 14.04.2020 erneut beteiligt.
8. Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss Gemeinderates Kirchheim vom 27.05.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchheim b. München, den

(Siegel)

.....
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

9. **Ausfertigung**
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.

Kirchheim b. München, den

(Siegel)

.....
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister