



GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 mit integriertem Grünordnungsplan „Haus für Kinder und Jugendzentrum“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke
Fl.Nrn. 126, 127 127/2 aus der Gemarkung Kirchheim sowie
Fl.Nrn. 95/9, 95/90 und Teilflächen aus Fl.Nrn. 95, 95/89, 96 aus der Gemarkung Heimstetten.

SATZUNG

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 31.8.2015 (BGBl. I, S. 1474), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art.9a Abs.2 Bayrisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S.458), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.7.2015 (GVBl. 296) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Architekten/Stadtplaner

Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH
Blutenburgstraße 85, 80634 München
Tel: 089/ 12021 730 Fax: 089/12021 740

Landschaftsarchitekt

Weih's Landschaftsarchitektur
Barbara Weih's
Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin
Insterburger Straße 7
81929 München

Planstand

03.04.2017

B 1 Textliche Festsetzungen

0. Der Bebauungsplan Nr. 81 mit integriertem Grünordnungsplan ersetzt im ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich bestehende Bebauungspläne.
1. Art der Nutzung
 - 1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf für Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Jugendzentrum für Jugendliche ab 6 Jahren mit zugehörigen Freiflächennutzungen, einschließlich Rasenfeld für Volleyball-, Fußball- und Tischtennisplatz und sowie Stellplätzen.
 - Kinderkrippe (2 Gruppen), Kindergarten (2 Gruppen), Hort (1 Gruppe) mit den dazugehörigen Nutzungen, Freiflächen, Nebenanlagen und Stellplätzen.
 - Wohnungen im Obergeschoß des Kinderhauses
2. Maß der Nutzung
 - 2.1 Bezugspunkt für die im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhen ist beim Jugendzentrum die Höhe vor dem Eingang an der noch bestehenden Hauptstraße mit 515,15 m über NN und beim Kinderhaus die Höhe vor dem Eingang an der Hinterkante des geplanten Gehwegs der Ludwigstraße mit 515,25m ü.NN.
 - 2.2 Die Wandhöhen sind definiert als Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.
 - 2.3 Die Geltung des Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
3. Bauweise und bauliche Gestaltung
 - 3.1 Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 qm mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen für notwendige technischer Anlagen oder Dachfenster. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
 - 3.2 Eine Teilnutzung der Flachdächer mit Dachterrassen wird zugelassen. Absturzsicherungen um die benutzbaren Bereiche sind transparent auszubilden und mindestens 2m von der äußeren Dachkante zurückzusetzen.
4. Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
 - 4.1 Für das Jugendzentrum sind 16 Stellplätze nachzuweisen.
 - 4.2 Für die Nutzungen im Haus für Kinder sind die Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung Nr. 1 und 8.3 nachzuweisen.
 - 4.3 Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag und in einer Tiefe für die Senkrechtstellplätze von maximal 4,5m zu befestigen.

- 4.4 Entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Ludwigstraße sind Nebenanlagen für Müll, Außengeräte, Fahrräder, u.ä. in einer Größe von maximal 50 qm zulässig.
5. Schallschutz
- 5.1 Baulicher Schallschutz
An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schallschutz vorzusehen, die gewährleisten, dass mindestens folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden:
erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB
Bei nach Westen orientierten Schlafräumen sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Mindestluftwechsel erforderlichen Zustand die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz eingehalten werden. Die Belüftungseinrichtung darf im Schlafräum im bestimmungsgemäßen Betriebszustand einen Eigengeräuschpegel von 25 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.
6. Einfriedungen
- 6.1 Für das Kinderhaus sind offene, sockellose Einfriedungen der Freispielflächen mit einer Höhe von maximal 1,30m zulässig.
- 6.2 Ein Ballfangzaun an der Bolzwiese zur Ludwigstraße hin mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.
- 6.3 Einfriedungen sind entsprechend Planzeichen 5.5 von der Grenze zurückzusetzen und von außen durch frei wachsende Gehölze, vorwiegend mit Bäumen, einzugrünen.
- 6.4 Wird eine Lärmschutzanlage gemäß Planzeichen errichtet, so gilt in diesem Bereich Festsetzung 6.1 und 6.3 nicht.
7. Geländeanschüttungen und -abgrabungen
- 7.1 Geländeanschüttungen sind in dem Umfang zulässig, soweit für die Anpassung an die Erschließungsstraße notwendig. Im Bereich der Kindertagesstätte einschließlich nördlichem Erschließungsweg sind Erdbewegungen von im Mittel + 60 cm über Bestandgelände zulässig. Außerdem sind Modellierungen wie Mulden und Rinnen für die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser und Anschüttungen für Spielzwecke zulässig.
8. Grünordnung
- 8.1 Festgesetzte Bäume und Gehölzpflanzungen sind zu pflanzen und zu erhalten und bei Ausfall nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Für die festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume nach Artenlisten unter Hinweisen zu verwenden.
- 8.2 Die Mindestgrößen für die als zu pflanzen bzw. nach zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen: für große Bäume (Wuchshöhe >20m) und mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10-20m) 18/20 cm Stammumfang, für kleine Bäume (Wuchshöhe <10m) 16/18 cm. Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen. Diese Güteklassen gelten nicht für Obstbäume.

- 8.3 Von der Festsetzung der Grünordnungsplanung kann aus funktionellen Gründen geringfügig abgewichen werden, soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden: in der Flächenausformung und in der Lage einzelner per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 5 m, sowie der Pflanzqualitäten (Mindestgröße) einzelner festgesetzter Bäume um 1 Qualitätsstufe.
- 8.4 Die öffentlichen Grün- bzw. begrünten Verkehrsflächen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der neuen Straßen- und Wegetrasse zu realisieren.
- 8.5 Auf den Gemeinbedarfsflächen ist pro angefangene 150 qm der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die per Planzeichen dargestellten Bäume sind darauf anzurechnen.
- 8.6 Auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind standortgerechte große Laubbäume der Wuchsklasse I zu pflanzen und zu erhalten. Im Lichtraumprofil der Straße sind die Bäume ausschließlich als Hochstämme zu pflanzen.
- 8.7 Südlich und nördlich des Kinderhauses sind hainartige Baumquartiere im Regelpflanzabstand von 3,5 zu 3,5 m mit *Sorbus aucuparia* - Eberesche als Leitbaumart anzulegen und zu erhalten. In den Freiflächen der Kindertagesstätte ist als essbare Sorte die Mährische Eberesche *Sorbus aucuparia* „*Edulis*“ zu verwenden. Andere Baumarten, vorwiegend der Wuchsklasse II, sind einzumischen (siehe Artenlisten in den Hinweisen). Je 100 qm sind mind. 8 Bäume zu pflanzen.
- 8.8 Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen, breitflächig und oberflächennah zu versickern - möglichst über die belebte Bodenzone.
- 8.9 Die mit Fahr-, Rad- und Gehrecht festgesetzte Wegefläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann um bis zu 3 m nach Norden oder Süden verschoben werden. Die Baumpflanzungen sind anzupassen.
- 8.10 Die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu realisieren.

B 2 Hinweise durch Text

0. Der Bebauungsplan Nr. 81 mit integriertem Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde in Kraft.
1. **Altlasten**
Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Kirchheim frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten sich jedoch bei den Baumaßnahmen Hinweise für das Vorliegen von Altlasten ergeben, sind die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bayerischen Bodenschutzgesetzes zu beachten. Zudem ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt München hierüber zu informieren.
2. **Bodendenkmäler**
Das Vorhaben schließt unmittelbar östlich an das bekannte Bodendenkmal D-1-7836-0178 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) an und befindet sich ca. 200 m westlich eines bereits durch Grabungen in den 1980er Jahren nachgewiesenen Denkmals (D-1-7836-0384, Siedlung der Hallstattzeit, frühen Latènezeit sowie Körpergräber der Glockenbecherkultur und späten römischen Kaiserzeit). Daher sind im Bereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.
3. **Brandschutz**
Das Brandschutzkonzept für das Kinderhaus ist mit der freiwilligen Feuerwehr Kirchheim abzustimmen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Wasserleitungen für die Löschwasserversorgung liegen auf der Südseite der Ludwigstraße und der Nordseite der Hauptstraße. 4 Hydranten mit einer Kapazität von 48 cbm/h bestehen in der Umgebung- innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs:
 - in der Ludwigstraße vor der Garagenanlage, versetzt zum Eingang in das Kinderhaus,
 - nahe der Hauptstraße vor der Schule sowie
 - im Süden in der Nähe der Einmündung Ludwigstraße/Hauptstraße (2 Hydranten).
4. **Schallschutz**
Die schalltechnische Untersuchung vom Büro Steger & Partner, München, Bericht Nr. 4927/B1/stg vom 31.03.2016 ist Bestandteil der Begründung.

Die Beurteilung von Geräuschimmissionen am Haus für Kinder erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete.
Auf den Freiflächen des JUZ sind in der Nachtzeit (Zeitraum 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) geräuschverursachende Tätigkeiten nicht zulässig. Dies soll gegebenenfalls auch in Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.
Solange die Hauptstraße als Hauptverkehrsachse dient, ist die Freispielfläche des Kinderhauses von Verkehrsgläuschen belastet. Es wird deshalb die Möglichkeit der Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe bis zu 2 m zugelassen.
5. **Grundwasser und Niederschlagswasser**
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. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-)

Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Das Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Stellplatz- und Parkplatzflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

6. Weitere Hinweise auf Verordnungen
Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
7. Beleuchtung
Es ist eine Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchten vorgesehen.
Die Höhe der Lichtpunkte der Straßenbeleuchtung ist auf die beabsichtigte Geschwindigkeitsbeschränkung abzustimmen und im Bereich des Ortsparks und des Angers nicht über 4m Höhe vorzusehen, hier insbesondere zur Vermeidung von Streulicht.
8. Baumschutz
Die DIN 18920 und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten.
9. Abstände für Pflanzungen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47, Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AG-BGB) sowie die zugelassenen Abweichungen für den Straßenraum wird hingewiesen.
Bei Baumpflanzungen im Bereich von vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (1989) des Arbeitsausschusses Kommunaler Straßenbau zu beachten. Bei der Gasleitung in der Ludwigstraße ist bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
10. Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzgrube mit 12 cbm Substrat vorzusehen. Baumgräben sind mit mindestens 2,5 m durchwurzelbarer Breite anzulegen.
11. Ausgleichsfläche
Der vorliegende Bebauungsplan löst einen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3959 qm aus. Von der FLNr. 1249/1 (Gesamtfläche 16.960 qm) wird eine entsprechende Teilfläche abgebucht. Die Fläche ist im Ökokonto geführt und wird insgesamt als Ausgleichsfläche angelegt werden.
Fettwiesenflächen mit einzelnen, abgesenkten Feuchtwiesenbereichen werden als klassische, artenreiche Wirtschaftswiesen mit autochthonem Saatgut als Glatthaferwiesen angelegt und entwickelt (nur mit Festmistdüngung).
Obstbäumen, randlich Baumreihen, bzw. Heckenpflanzungen werden auf der Fläche angelegt (Siehe genauer Beiplan 3 Ausgleichsfläche)
Im Bereich der 3959 qm entstehen:
Eine Glatthaferwiese (rd 3600 qm), eine Feuchtwiese auf eingemuldetem Standort (rd. 350 qm), dazu werden 10 Bäume, 3 Obstbäume verteilt auf der Fläche und eine Doppelreihe mit heimischen Laubbäumen entlang dem Weg gepflanzt.
Die voraussichtliche Entwicklungszeit für die Wiesen beträgt ca.15 Jahre. Für diese Zeit ist die Pflege mindestens zu gewährleisten.

12. Artenlisten

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) zu entsprechen.

Artenliste 1 Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme
Ulmus carpinifolia	-	Feldulme
Pinus silvestris	-	Waldkiefer, Föhre

Artenliste 2 Mittelgroße Bäume, Wuchsklasse II

Acer campestre*	-	Feldahorn
Betula pendula* ***	-	Sandbirke
Carpinus betulus*	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fagus sylvatica „Asplenifolia“	-	Schlitzblättrige Rotbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium*	-	Vogelkirsche
Prunus avium "Plena"	-	Gefüllte Vogelkirsche
Pyrus pyraster*	-	Holzbirne
Pyrus communis*	-	gem. Birne
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia*	-	Eberesche
Sorbus aucuparia "Edulis" **	-	Mährische Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Sophora japonica „Regent“	-	Schnurbaum „Regent“
Sorbus intermedia*	-	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
Ulmus hollandica- "Lobel"	-	Stadt- Ulme

*Empfohlene Arten für die hainartigen Baumquartiere

** Anstelle der heimischen Eberesche insbesondere innerhalb der Freianlagen der Kindertagesstätte zu pflanzen.

*** Betula pendula im Alleinstand als Großbaum Wuchsklasse I.

Empfohlene Obstbaumsorte (mehr über LRA München, Untere Naturschutzbehörde):

Winteräpfel: Schweizer Orangenapfel, Winterrambur, Fromms Goldrenette

Birnen: Oberösterreichische Weinbirne, Gute Graue

Kirschen: Hedelfinger Riesen, Fromms Herzkirsche

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirchheim bei München, den.....

Siegel

.....
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister