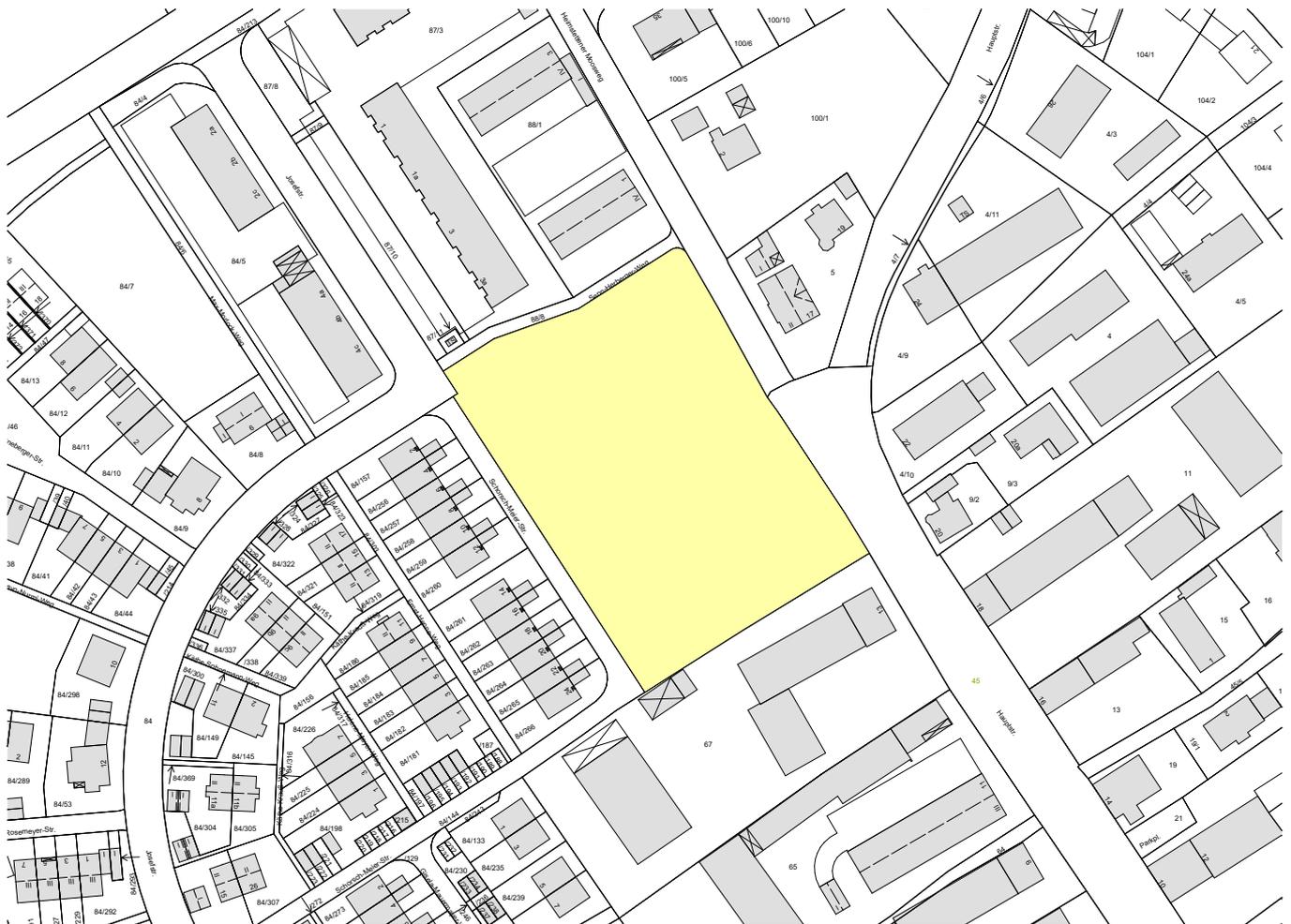


6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 87/H "HEIMSTETTEN WEST" MIT GRÜNORDNUNG

für das Gebiet "Heimstetten West" - Änderungen im Bereich der
Grundstücke Hauptstraße 15 und 15 a

Gemeinde Kirchheim b. München

Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München



Übersichtsplan M 1:2000

Ausgefertigt:

Kirchheim b. München, den.....

Planverfasser:

Böttl, 1. Bürgermeister

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

Erding, den.....

A. Groh, Architekt

Plandatum: 13.04.2021



PLANZEICHNUNG M 1:1000

6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 87/H "Heimstetten West"

Fassungsdatum: 13.04.2021

Änderung gem. §§ 10 und 13a BauGB in der Urfassung vom 05.06.2000.

Die Gemeinde Kirchheim bei München, Landkreis München, Regierungsbezirk Oberbayern
erlässt für das Gebiet "Heimstetten West", im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 15 und 15 a, umfassend die Fl.-Nr. 1 und 3, jeweils Gemarkung Heimstetten

als

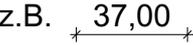
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/ H "HEIMSTETTEN WEST" folgende

Satzung

Teile von bestehenden Bebauungsplänen werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87/H "Heimstetten West" - 6. Änderung - erfasst. Die entsprechenden Bereiche der Bebauungspläne Nr. 87/H und Nr. 74 "Alter Ortskern Heimstetten" inklusive 2. und 4. Änderung werden vollständig ersetzt.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung
A.02		Baugrenze
A.03	z.B. GF max. = 1.470 m ²	max. zulässige Geschossfläche je Bauraum in m ²
A.04	z.B. GR max.= 600 m ²	max. zulässige Grundfläche je Bauraum in m ²
A.05	III	höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (römische Ziffer)
A.06	SD	Satteldach
A.07	PD	Pulldach
A.08	FD	Flachdach
A.09		Vorgeschriebene Firstrichtung
A.10		Ein- und Ausfahrt für Tiefgarage
A.11		Fläche für Tiefgarage

- A.12  Baugrenze für oberirdische Teile von Tiefgaragenzu-/abfahrten sowie für Nebengebäude
- A.13  zu pflanzende Bäume, 1. Wuchsordnung
- A.14  zu pflanzende Bäume, 2. Wuchsordnung
- A.15  zu erhaltender Baumbestand
- A.16  zu begrünende Fläche
- A.17  zu begrünende Fläche:
Diese Flächen sind zu mindestens 50% mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Wege und Fahrbereiche dürfen die Flächen unterbrechen, wenn sie für Feuerwehruzufahrten/-zugänge notwendig und mit versickerungsfähigem Belag angelegt sind. (Die Zufahrten für den Geltungsbereich erfolgen über den Heimstettener Moosweg.)
- A.18 z.B.  Maßzahl in m
- A.19  Straßenbegrenzungslinie
- Immissionsschutz:
Erhöhte erforderliche bewertete gesamte Bau-Schalldämm-Maße (s. Festsetzung unter B.9.1):
- A.20  erf. $R'_{w,ges} = 37$ dB
- A.21  erf. $R'_{w,ges} = 38$ dB

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

B.1 Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

Die maximale Wandhöhe ist das Maß von Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand. Bei Flachdächern ist die maximale Wandhöhe das Maß von Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante Attika.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m.

Für Nebengebäude und die Tiefgaragenabfahrt beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe 2,75 m.

B.2 Art der baulichen Nutzung:

WA, Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, sind im Änderungsumgriff generell nicht zulässig.

B.3 Abstandsflächen

Im Umgriff der 6. Bebauungsplanänderung sind die Regeln der gemeindlichen Abstandsflächensatzung bzw. die Abstandsflächenregeln nach BayBO nicht anzuwenden, da die Abstände allein über die festgesetzten Baugrenzen und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung geregelt werden.

B.4 Festsetzungen zur Gebäudegestaltung:

B.4.1 Dächer:

Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude sind mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter oder grauer Ziegel zu decken. Flachdächer auf Anbauten und Erkern, die nicht als Dachterrasse ausgebildet werden, sowie auf Nebengebäuden und Tiefgaragenabfahrten sind extensiv zu begrünen. Aneinandergebaute Gebäudeteile in gleicher Gebäudeflucht und Hauptfistrichtung sind profilgleich auszuführen.

Für sämtliche Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, mit einer Dachneigung von 30-40°.

Anbauten an Hauptgebäude bis zu einer max. traufseitigen Wandhöhe von 4,80 m dürfen auch als blechgedeckte Pultdächer oder Flachdach ausgeführt werden. Die Dachneigung der Pultdächer darf dabei max. 10° betragen, die der Flachdächer 0-5°. Auf Erkern mit Flachdach sind Dachterrassen zulässig.

Bei Tiefgaragenabfahrten und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung bei Sattel- und Pultdächern darf dabei max. 10° betragen. Flachdächer müssen eine Dachneigung von 0-5° haben.

B.4.2 Gauben und Zwerchgiebel:

Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf maximal 1/3 der Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche betragen.

Die Firste von Gauben und Zwerchgiebeln müssen der Hauptdachfläche untergeordnet sein, indem sie mindestens 0,5 m, vertikal gemessen, unterhalb des Hauptfirstes liegen. Seitliche Wände von Zwerchgiebeln dürfen die ausgeführte Wandhöhe des Hauptgebäudes um maximal 2,5 m überragen.

B.4.3 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude:

Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.

Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

B.4.4 Materialien:

An Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind hell verputztes Mauerwerk sowie Holzschalungen - naturbelassen oder hell gestrichen – zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch Sichtbeton – hell gestrichen – sowie verzinkter oder gestrichener Stahl zulässig.

B.5 Überschreitung der Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:

B.5.1 Hauptgebäude und Nebengebäude sind innerhalb der jeweilig vorgesehenen Baugrenzen (Planzeichen A.02 und A.12) zulässig.

B.5.2 Überschreitung der Baugrenzen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. außerhalb der Baugrenzen (siehe Planzeichen A.02 und A.12), sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, wie z.B. Fahrrad- und Müllhäuschen bis zu einer Einzelgrundfläche von max. 20 m² zulässig. Auf den zu begrünenden Flächen (Planzeichen A.16 und A.17) sind Nebenanlagen außer den in der Legende genannten unzulässig.

Dachüberstände von Gebäuden dürfen max. 1,5 m betragen, wenn ein Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mind. 3,0 m eingehalten wird.

Dachüberstände dürfen auch vollständig außerhalb der Baugrenzen liegen.

Balkone dürfen über die gesamte Gebäudelänge die Baugrenzen bis zu 1,8 m überschreiten, wenn ein Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mind. 4,0 m eingehalten wird. Terrassen dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen, soweit sie einen Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen einhalten.

Eingeschossige Erker, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m

von der nächsten Grundstücksgrenze entfernt bleiben, dürfen die Baugrenzen überschreiten. Dachterrassen oberhalb der Erker sind zulässig. Zwischen den Bauräumen 2 und 3 sind grundsätzlich keine Erker außerhalb der Bauräume zulässig.

Oberirdische Garagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen, allerdings nicht auf zu begrünenden Flächen (Planzeichen A.16 und A.17) zulässig.

B.6 Zufahrten, Tiefgarage, oberirdische Garagen und Stellplätze:

B.6.1 Tiefgaragen- und Grundstückzufahrten dürfen ausschließlich über den Heimstettener Moosweg erfolgen. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Zugänge, die allein für die Feuerwehr oder ausschließlich für Fußgänger bestimmt sind.

B.6.2 Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden und sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Kiesfläche).

B.6.3 Vor Garagen muss ein mind. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Grundstückszufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

B.6.4 Darüber hinaus gilt die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

B.6.5 Tiefgarage: Im Umgriff der Fläche für Tiefgarage (s. Planzeichen A.11) sind neben einer Tiefgarage auch Keller- und Technikräume zulässig. Die unterirdischen Gebäudeteile sind unter der Voraussetzung möglich, dass die grünordnerischen Festsetzungen ohne Einschränkung umgesetzt werden können.

B.7 Einfriedungen, Sichtschutz:

B.7.1 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der aktuell gültigen Fassung.

B.7.2 Sichtschutttrennwände dürfen max. 2,5 m hoch und lang sein. Sie sind aus einer leichten Holz- oder Stahlkonstruktion zu fertigen.

B.8 Grünordnerische Festsetzungen:

B.8.1 In der Planzeichnung dargestellte zu pflanzende Bäume sind in der Anzahl festgesetzt. Die Lage kann nach gestalterischen Gesichtspunkten abweichen.

Für die Bepflanzung sind die Arten gemäß Pflanzenlisten des Bebauungsplans (s. B.8.4) zu verwenden.

Je 400m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder zwei standortgerechte, heimische Laubbäume 3. Ordnung oder zwei standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und unterhalten.
Bei Ausfall sind die Bäume in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume werden beim Nachweis angerechnet.
Nicht überbaute Flächen sind durch Rasenansaat, Stauden- oder Strauchpflanzung zu begrünen.

B.8.2 Pflanzgebot:

Sämtliche Pflanzungen in zu begrünenden Flächen sind mit den genannten Pflanzenarten (s. B.8.4) und Mindestgrößen (s. B.8.3) vorzunehmen.
Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

B.8.3 Die gemäß Planzeichen oder textlicher Festsetzung zu pflanzenden Gehölze haben folgende Mindestpflanzqualitäten zu erfüllen:

Laubbäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
Laubbäume 3. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher: versetzter Strauch, 6-8 Triebe, 100-150 cm Höhe

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nach zu pflanzen.

Erforderliche Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m³
Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 29-36 m³
Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 29-36 m³
Obstbäume: 13-18 m³

Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.

B.8.4 Pflanzenliste: Die Artenauswahl der Pflanzungen soll sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

- a. Einzelbäume, Baumreihen als Großbäume
 - Acer platanoides – Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanu – Berg-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Qercus robur – Stiel-Eiche

Prunus avium – Vogel-Kirsche
Tilia cordata – Winter-Linde

b. Kleinbäume

Acer campestre – Feld-Ahorn
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Pyrus communis - Gemeine Birne
Sorbus aucuparia – Eberesche

c. Obstbäume - zulässig nur Hochstämme

Apfel
Birne
Kirsche
Zwetschge

d. Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera sylostium - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina - Hundrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasser-Schneeball

e. Negativliste

Einfassungshecken aus nachfolgend genannten Gehölzen dürfen nicht gepflanzt werden:

Camaecyparis - Scheinzypresse
Thuja - Lebensbaum
Taxus – Eibe
Prunus Laurocerasus – Lorbeer-Kirsche

B.8.5 Öffnungslose Wände von Garagen und Nebengebäuden in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.

B.8.6 Verkehrsflächen:
Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.

Flächen, die nur in Notfällen befahrbar sein müssen, z.B. Feuerwehruzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (Graspflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen).

B.9 Immissionsschutz:**B.9.1 Baulicher Schallschutz:**

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Grundsätzlich ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB einzuhalten.

Abweichend hiervon gelten an mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassade höhere Anforderungen.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10$ m²) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

B.9.2 Tiefgaragen:

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind als geschlossene Rampenbauwerke fugendicht zu errichten. Die Wände und Decken müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz).

B.9.3 Luftwärmepumpen:

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $LWA = 50$ dB(A) nicht überschreitet.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

C.01		bestehende Gebäude außerhalb des Änderungsumgriffs
C.02		bestehende Gebäude im Änderungsumgriff - langfristig nicht zu erhalten
C.03		vorgeschlagener Baukörper
C.04		bestehende Grundstücksgrenze
C.05		aufzuhebende Grundstücksgrenze
C.06		Bereich von Bodendenkmälern
C.07		zu erhaltender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
C.08		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
C.09	z. B. 	Nummerierung der Bauräume

D. HINWEISE DURCH TEXT:

- D.01 Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- D.02 Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Nach Herstellung der Geländeoberfläche ist eine humusartige Oberbodenschicht mit mindestens 20 cm Mächtigkeit herzustellen.
- D.03 Abwasser:
Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Schmutzwasser aus Tiefgaragen ist in Absprache mit dem Kanalnetzbetreiber der Schmutzwasserkanalisation oder der Verdunstung zuzuführen.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 des Wasser-Haushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamtes zur Begutachtung zu beteiligen. Die Anlagenverordnung (VawS) ist zu beachten. Eventuelle Neuanschlüsse an die vorhandene Kanalisation sind mit dem Kanalnutzbetreiber abzustimmen.

Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen wird auf § 58 WHG hingewiesen.

D.04 Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser ist soweit möglich über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Dies gilt insbesondere aufgrund des hier höheren Verschmutzungsgrades für Verkehrsflächen.

Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit der DWA) hingewiesen. Zusätzlich zum DWA Arbeitsblatt A 138 ist auch ein Nachweis nach DWA Merkblatt M 153 verpflichtend.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.

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

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben (bewachsene Seitenstreifen, Mulden). Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

In der Begründung unter 7. Niederschlagsentwässerung wird eine schematische Anordnung von möglichen Entwässerungsmaßnahmen auf dem Grundstück aufgezeigt.

Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen.“ wird verwiesen.

D.05 Grundwasser:

Die hydrogeologischen Verhältnisse lassen einen hohen Grundwasserstand vermuten. Bauten sind soweit erforderlich druckwasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Mit höchsten Grundwasserständen von ca. 3,5 - 4 m unter natürlichem Gelände ist zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltspunkt für die Abschätzung des Grundwasserverhältnisses im Planungsgebiet herangezogen werden. Genaue Angaben zum HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder 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).

- D.06 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
- D.07 In der Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzelner Haushalt) gesondert feststellbar ist.
- D.08 Fernsehanschlüsse an das Breitbandkabel der Deutschen Bundespost sind möglich. Das zuständige Fernmeldeamt wird 1 Jahr vor Beginn der Straßenbauarbeiten in Kenntnis gesetzt.
- D.09 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
- D.10 Mülltonnenstandplätze:
Sind Flächen für die Müllentsorgung nicht eigens festgesetzt, sind die Mülltonnenstandorte so zu platzieren, dass sie auf möglichst kurzem Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sind.

Die Mülltonnenstandorte sind so zu bemessen, dass mindestens Platz für ein Restmüllgefäß und ein Biomüllgefäß vorhanden ist.

Sofern Einzelhandelsbetriebe vorgesehen werden, ist bei den Nebenanlagen ausreichend Platz für Sammelgefäße für Transportverpackungen (Kartonagen, Paletten u.ä.), die außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung von den Gewerbetreibenden zu entsorgen bzw. zwischenzulagern sind, einzuplanen.

- D.11 Bodendenkmalschutz
Der Umgriff der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Bereich eines Bodendenkmals: D-1-7836-0348: „Siedlung und Körpergräber der Frühbronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit sowie Siedlung, Körper- und Brandgräber der frühen römischen Kaiserzeit.“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- D.12 Immissionsschutz:
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 von Tiefgaragenein- und Ausfahrten muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).

Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht zulässig.

Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Immissionen aus der Landwirtschaft:

Durch umliegende Hofstellen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

- D.13 Das Plangebiet liegt in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers. Laut Allgemeinverfügung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 20.11.2012, geändert mit der Allgemeinverfügung vom 25.11.2016, muss die Pflanzung von Laubbäumen in der Quarantänezone vor Beginn der Maßnahmen der Bayer. LfL schriftlich angezeigt werden.

Adresse:

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft
Institut für Pflanzenschutz
lange Point 10, 85354 Freising
Tel.: 08161-71-5651

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind ebenfalls zu beachten.

- D.14 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

- D.15 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- D.16 Im Bebauungsplan genannten Normen und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München zu Geschäftszeiten eingesehen werden.
- D.17 Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten West“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde in Kraft.
- D.18 Für Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch bei Gebäudeabrissen die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (z.B. durch Kontrolle auf Vogelneester und Fledermäuse).
- D.19 Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 zu beachten.

E. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim bei München hat in seiner Sitzung am **09.12.2014** den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/K gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.01.2015** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom **13.07.2015** wurde in der Zeit vom **14.08.2015** bis **18.09.2015** 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.
3. Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am **16.11.2015** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **16.11.2015** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist.
4. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom **16.11.2015** wurde in der Zeit vom **10.12.2015** bis **04.01.2016** 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 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
5. Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am **07.03.2016** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **07.03.2016** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen (3. Auslegung) ist.
6. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom **07.03.2016** wurde in der Zeit vom **07.04.2016** bis **29.04.2016** erneut öffentlich (3. Auslegung) 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.
7. Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am **26.05.2020** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **26.05.2020** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen (4. Auslegung) ist.
8. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom **26.05.2020** wurde in der Zeit vom **03.12.2020** bis **08.01.2021** erneut öffentlich (4. Auslegung) 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.
9. Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am **26.01.2021** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **26.01.2021** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen (5. Auslegung) ist.
10. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom **26.01.2021** wurde in der Zeit vom **25.02.2021** bis **12.03.2021** erneut verkürzt öffentlich (5. Auslegung) 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.

Kirchheim b. München,

(Siegel)
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

11. Der **Satzungsbeschluss** zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H i. d. F. vom **13.04.2021** wurde vom Gemeinderat am **13.04.2021** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kirchheim b. München,

(Siegel)
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

12. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H erfolgte am _____, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchheim b. München,

(Siegel)
Walter Rohwer,
Sachgebietsleiter Bauverwaltung