1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 BAUFLÄCHEN

Gemeinbedarfsfläche

Baugrenze

II Zahl der Vollgeschoße

1.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenflächen

Straßenabschnitte gepflastert, auf der Fahrbahn dürfen nur glatte, geräuscharme beläge verwendet werden

P Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg (2.0 m Breite)

F/R Fuß- und Radweg (3.0 m Breite)

Treppe

Rampe

1.3 EINZELBÄUME

Bäume zu erhalten

Bestandsbäume verpflanzt

Bäume zu pflanzen
I. Wuchsklasse nach Artenliste 1
Alleebäume mit Regelabstand 8 m

Obstbäume zu pflanzen
nach Artenliste 2

1.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Baumgraben, Straßenbegleitgrün

Flächen mit Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung dicht zu bepflanzen; Aufbau eines naturnahen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes mit Artenzusammensetzung nach Artenliste 3

freiwachsende Hecken zu pflanzen; Feldgehölze wie in Artenliste 3 unter "Waldmantel" angegeben

extensiv gepflegte, naturnahe Wiesen

Spiel- bzw. Liegewiesen

Kinderspielplatz (siehe 2.3)

Bolzplatz

Sportplatz

Hallenbad

Fläche zu 2/3 mit Wildstauden und Gräsern zu bepflanzen, zu 1/3 der natürlichen Sukzession überlassen

Flächen mit zu erhaltender Gehölzpflanzung

Feuchtflächen

Aufschüttung (Lärmschutz) vorhanden und zu erhalten

Aufschüttung (Lärmschutz) zu errichten

Die festgesetzten Höhenkoten an den geplanten Lärmschutzwällen beziehen sich auf die Oberkante des Walles

Lärmschutzwand

1.5 ARTENLISTEN

Artenliste 1

Bäume I. Wuchsklasse; Alleebäume
Mindestgröße STU 18-20 cm

Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata "Greenspire" (Winterlinde)
Platanus acerifolia (Platane)
Corylus colurna (Baumhasel)

Artenliste 2

Obstbäume, Hochstamm, Höhe 180-200 cm

Apfel: Kaiser Wilhelm
Winterrambur
Berner Rose

Birne: Gute Graue
Gute Luise

Zwetschge: Feilnbacher Zwetschge

Kirsche: Hedelfinger
Schneiders Späte

Artenliste 3

Naturnaher Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
bzw. Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald

Die aufzubauenden Waldflächen bestehen aus einem Kernbereich mit Baumarten des Bestockungszieles, und einem Randbereich aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern, dem sog. Waldmantel. Um den Hauptbaumarten Eiche, Kiefer, Linde und Hainbuche Frostschutz zu gewähren und damit eine gute Entwicklung der Waldbereiche zu ermöglichen, ist ein Vorwald als zeitlich begrenzte Beimischung erforderlich.

Zu den Baumarten des Bestockungszieles werden Aspenheister und Vogelbeerheister in weitem Stand dazwischengepflanzt. Auf diese Weise können Vorwald (kleine Schirmstellung) und angestrebte Schlußwaldgesellschaften ohne Zeitverlust begründet und die Risiken einer Freiflächenkultur (Früh- und Spätfröste) ausgeglichen werden.

Diese Vorwaldgehölze sind später je nach Lichtbedarf der Eichenkultur wieder zurückzunehmen.

Kernbereich A:

		je 2/3	je 1/3
Quercus robur (Stieleiche)	55%	50-80 /	125-150 cm
Tilia cordata (Winterlinde)	10%	50-80 /	125-150 cm
Fraxinus excelsior (Esche)	10%	50-80 /	125-150 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	25%	50-80 cm	
Populus tremula (Aspe)		Überstellung mit	
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		Heistern 150-200 cm	

Kernbereich B:

		je 2/3	je 1/3
Quercus robur (Stieleiche)	60%	50-80 /	125-150 cm
Tilia cordata (Winterlinde)	5%	50-80 /	125-150 cm
Fraxinus excelsior (Esche)	5%	50-80 /	125-150 cm
Pinus sylvestris (Kiefer)	20%	50-80 cm	
Carpinus betulus (Hainbuche)	10%	50-80 cm	
Populus tremula (Aspe)		Überstellung mit	
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		Heistern 150-200 cm	

Zum Aufbau der Waldgesellschaften darf nur herkunftsgerechtes Forstpflanzgut verwendet werden.

Waldmantel:

Die von den Hauptbaumarten gebildete Kernzone wird von einem 3-6 m tiefen Waldmantel umgeben. Dieser Waldmantel setzt sich aus Bäumen II. Wuchsklasse und Sträuchern zusammen.

Bäume II. Wuchsklasse,
2 x v.o.B., 60-100 cm bzw. Heister 2 x v.o.B.150-200 cm

Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus torminalis
Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

Zum Aufbau des Waldmantels sind die Bäume der II. Wuchsklasse jeweils zur Hälfte in der Größe 60-100 cm und zur Hälfte als Heister (150-200 cm) zu verwenden.

Zum Aufbau von Hecken werden nur Heister in der Größe 150-200 cm verwendet.

Sträucher, 2 x v.o.B., 60-100 cm bzw. 100-125 cm

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Rotdorn)
Corylus avellana (Haselnuß)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus catharica (Kreuzdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Daphne mezereum (Seidelbast)
Rosa arvensis (Heckenrose)
Clematis vitalba (gem. Waldrebe)

Zum Aufbau des Waldmantels werden die Sträucher in der Größe 60-100 cm verwendet. Für die Heckenpflanzungen sind die Sträucher in der Größe 100-125 cm zu verwenden.

1.6 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Grenze des Geltungsbereiches von Bebauungs- und Grünordnungsplan

Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
Die Gliederung des Bebauungsplanes in drei Teilbereiche wurde aus planungsrechtlichen Gründen vorgenommen. Von etwaigen Verfahrensschwierigkeiten oder Änderungen eines Teilbereiches bleiben die anderen Bereiche unberührt und können unabhängig voneinander realisiert werden. Die Numerierung stellt eine Benennung der Teilbereiche dar, gibt aber keine zeitliche oder organisatorische Reihenfolge an.

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden Überschneidungen mit den Bebauungsplänen Nr. 12I, 18, 12/II,24, 30 und 36 statt. In den Überschneidungsbereichen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75, die Festsetzungen der vorangegangenen Bebauungspläne werden aufgehoben.

2.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

2.1.1 Der Querschnitt der Räterstraße wird auf 6,5 m verringert. Im Zuge dessen entstehen beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege mit einer Breite von 2,75 m und Baumgräben mit einer Breite von 2,0 m.

2.2 PFLANZFLÄCHEN

2.2.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Satzungsbestimmungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.

2.2.2 Auf den für waldartige Pflanzungen vorgesehenen Flächen sind naturnahe Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder bzw. Fingerkraut-Kiefern-Eichenwälder gemäß Bebauungsplan aufzubauen. Dabei ist eine Vorwaldbegrünung (Schirmstellung) als zeitliche begrenzte Beimischung erforderlich, um der Aufforstung in der freien Landschaft Frostschutz zu gewähren.
Dieser Vorwald ist wieder zurückzunehmen, wenn seine Schutzfunktion nicht mehr benötigt wird.

2.2.3 Alleen und Baumreihen entlang von Straßen und Wegen sind im Regelabstand von 8 m zu pflanzen. Hauseingänge und Einfahrten sind dabei zu berücksichtigen.

2.2.4 Der Baumhain im Abschnitt II wird mit Corylus colurna aufgebaut. Dabei ist ein Regelabstand von 6 m einzuhalten.

2.2.5 Flächen für Straßenbegleitgrün sind als Rasenflächen auszubilden.

2.2.6 Die im Bebauungsplan als Wiesenflächen gekennzeichneten Bereiche sind mit einer Wildkräuter- und Rasenmischung einzusäen und extensiv durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen, das Mähgut ist zu entfernen, Düngung auf diesen Wiesenflächen ist nicht zulässig.

2.2.7 Die zentrale Rasenfläche im Abschnitt II Bebauungsplan südlich des geplanten Ortszentrums wird um 50 cm abgesenkt.

2.2.8 Die runde Rasenfläche südlich des Baumhaines im Abschnitt II Bebauungsplan wird um 2,00 m erhöht. Auf dieser Fläche ist ein Pavillon vorgesehen.

2.3 SPIELPLÄTZE

2.3.1 Der im Osten des Grünzuges in Abschnitt III des Bebauungsplanes vorgesehene Spielplatz ist als Abenteuerspielplatz zu gestalten. Ebenso sind Flächen für Rollschuhlaufen, Skateboardfahren und Möglichkeiten für handwerkliche Betätigungen von Kindern vorzusehen.

2.3.2 Die Spielplätze sind mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18 034 auszustatten und nach Altersgruppen zu differenzieren. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.8.1976).

2.4 BAUANTRÄGE

2.4.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

2.4.2 Für das innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommende Hallenbad und den Abenteuerspielplatz ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlichen im Einwirkbereich liegenden Anlagen und Betrieben, die Einhaltung der gemäß TA-Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt München möglich.

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Pergola

Brücke

4. HINWEISE DURCH TEXT

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dichte archäologischer Fundstellen ungewöhnlich hoch. Aufgrund dessen soll der Abtrag des Oberflächenerdreichs im Beisein eines Vertreters des Landesamtes für Denkmalpflege vorgenommen werden. Ca. 16 Wochen vor Pflanz- bzw. vor Baubeginn ist das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

Im westlichen Teil des Grünzuges kann es aufgrund des Lärmpegels der A 99 und aufgrund des Sportbetriebes zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommen.

Das Schallschutzgutachten des Büro Müller BBM vom 08.11.1990 Nr. 18.801 sowie der Nachtrag zu diesem Gutachten vom 13.11.1991 sind Bestandteile der Begründung.

BEBAUUNGSPLAN NR 75
ZENTRALER GRÜNZUG
KIRCHHEIM

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen,
Bebauungsplan rechtskräftig seit 01. 07. 93
Landratsamt München
Im Auftrag
Beckerbauer

Die Gemeinde Kirchheim erläßt aufgrund

- § 2 Abs. 1 BauGB, §§ 9 und 10 BauGB
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Verfahrensvermerke:

1) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monates vom 24.03.1992 bis 23.04.1992 in der Bauabteilung der Gemeinde Kirchheim öffentlich ausgelegt.

Siegel — Kirchheim, den 20. Juli 1993
(1. Bürgermeister) Heinz Hilger 1. Bürgermeister

2) Die Gemeinde Kircheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.12.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel — Kirchheim, den 20. Juli 1993
(1. Bürgermeister) Heinz Hilger

3) Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB ~~(in Verbindung mit § 2 ....)~~ wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landsratsamtes München vom 23.06.1993 Nr. 78176-2289

Siegel — Kirchheim, den 20. Juli 1993
(1. Bürgermeister) Heinz Hilger 1. Bürgermeister

4) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 01.07.1993 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln ~~am ....~~ bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 01.07.1993 auf Dauer in der Bauabteilung der Gemeinde Kirchheim eingesehen werden.

Siegel — Kirchheim, den 20. Juli 1993
(1. Bürgermeister) Heinz Hilger 1. Bürgermeister

D. Valentien
Prof. Donata Valentien
Prof. Christoph Valentien
Landschaftsarchitekten und Planer SRL
Hauptstraße 42
8031 Weßling
Tel.: 08153/2671

PLAN NR. 402.202
MASZSTAB 1:1000
DATUM 06.06.1988 GEÄNDERT 24.09.1990, 11.01.1991, 09.07.1991, 14.12.1992

VALENTIEN + VALENTIEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND PLANER SRL
HAUPTSTRASSE 42, 8031 WESSLING