

# 1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 99/K "WESTLICH DER FLURSTRASSE"

---

**Gemeinde Kirchheim (bei München)**  
Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim (bei München)

Ausgefertigt:  
Kirchheim b. München, den.....

Planverfasser:

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

\_\_\_\_\_  
Börtl, 1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erding, den.....

Plandatum: 03.05.2022



## Präambel

### Die GEMEINDE KIRCHHEIM bei MÜNCHEN





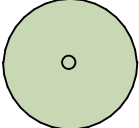

erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" (1. Änderung) als Satzung.


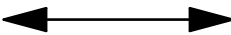
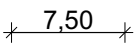

Diese Planung ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung vollständig die Urfassung des Bebauungsplans vom 21.04.2020

Alle übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Urfassung, die den Änderungsumgriff nicht betreffen, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

# SATZUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- |      |   |  |
|------|---|--|
| A.01 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung   |
| A.02 |  | Baugrenze  |
| A.03 |  | Baugrenzen für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO: Maximale zulässige Grundfläche innerhalb dieser Baugrenzen: 26 m <sup>2</sup> |
| A.04 |  | zu pflanzende Strauchgruppen   |
| A.05 |  | zu pflanzende Bäume 1. Ordnung   |
| A.06 |  | zu pflanzende Bäume 2. Ordnung   |

A.07	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet Nr. 3
A.08	<b>WH</b>	zulässige max. Wandhöhe in m
A.09	<b>GR</b>	zulässige max. Grundfläche pro Bauraum in m <sup>2</sup>
A.10	<b>SD</b>	Satteldach
A.11	<b>DN</b>	maximal zulässige Dachneigung
A.12		nur Einzelhäuser zulässig
A.13		Hauptfirstrichtung
A.14	z.B. 	Maßangabe in m
A.15		Straßenbegrenzungslinie

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

### **B.1 Art der baulichen Nutzung:**

WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen.

### **B.2 Maß der baulichen Nutzung:**

B.2.1 Die bezogen auf die Bauräume festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO folgendermaßen überschritten werden:

In WA3 um bis zu 100%

B.2.2 Zulässige Wandhöhen:

WA3: maximal 5,4 m,  
gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus der Flurstraße bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der traufseitigen Gebäudemitte zur Flurstraße.

### **B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

B.3.1 Es gilt die offene Bauweise.

B.3.2 Zugelassen sind in  
WA3: Einzelhäuser

B.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und oberirdische Garagen/Carports sind durch im Plan eingezeichnete Baugrenzen festgesetzt:

Hauptgebäude und oberirdische Garagen/Carports müssen grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Baugrenzen (Planzeichen A.02, A.03) liegen. Offene Stellplätze und Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen zu liegen kommen.

Kelleraußentreppen sind ebenfalls außerhalb von Baugrenzen zulässig, solange sie nach den Regelungen von Art. 6 BayBO selber keine Abstandsflächen auslösen.

B.3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in WA3 bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> pro Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nach BayBO nicht abstandsflächenpflichtig sind.

- B.3.5 Balkone und eingeschossige Erker dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 Meter entfernt bleiben und in der Länge nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
- B.3.6 Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu 0,5 m überschreiten.
- B.3.7 Terrassenüberdachungen und Wintergärten im Erdgeschoss (keine Wohnraumerweiterungen!) sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig, soweit sie mindestens 3 m von Nachbargrundstücken entfernt bleiben. Kann das Bauteil gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 a) und b) BayBO als untergeordnet eingestuft werden, muss es mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.  
 Maximale Tiefe außerhalb der Baugrenzen: 3,0 m, bei Hausgruppen 2,0 m.  
 Maximale Wandhöhe: 2,8 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss
- B.3.8 Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten sind zulässig. Jedoch sind hier die Abstandsflächen nach BayBO zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dachterrassen auf Grenzgaragen sind nicht zulässig.

## B.4 Äußere Gestaltung:

### B.4.1 Gebäude:

#### WA3:

- Dachneigung: maximal 40° ( gilt für Hauptgebäude einschließlich Anbauten sowie Nebenanlagen)
- Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
- Aufbauten: Zulässig sind zwei Dachgauben pro Dachseite eines Hauptgebäudes mit einer maximalen Breite von jeweils 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.

#### Alternativ für maximal eine Dachseite:

1 Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdachneigung.  
 Im Bereich des Quergiebels darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden.

**Grenzgaragen** sind jeweils mit der gleichen Wandhöhe, der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung (profilgleich) auszuführen.

B.4.2 **Dachflächen:** Dachdeckungen aus Kupfer und Blei sind für Hauptgebäude nicht zulässig.

B.4.3 **Photovoltaik - und Kollektorplatten** sind nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständerungen sind nicht zulässig.

## **B.5 Stellplätze und Garagen:**

B.5.1 Über die festgesetzten Baugrenzen für oberirdische Garagen, Carports hinaus gilt die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der aktuell gültigen Fassung. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.5.2 Zufahrten und offene Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. durch wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

## **B.6 Einfriedungen:**

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der aktuell gültigen Fassung.

## **B.7 Grünordnerische Festsetzungen:**

B.7.1. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder zwei standortgerechte heimische Laubbäume 3. Ordnung oder 2 standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und zu 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. Angrenzend an Verkehrsflächen sind die Bäume und Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

B.7.2. Nicht überbaute Flächen sind durch Rasenansaat, Stauden-, oder Strauchpflanzungen zu begrünen.

B.7.3. Öffnungslose Wände von Garagen und Nebengebäuden in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.

B.7.4. Geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Exotische Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.

- B.7.5. Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- B.7.6. 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 nachzupflanzen.

Erforderliche Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m<sup>3</sup>  
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 29-36 m<sup>3</sup>  
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 29-36 m<sup>3</sup>  
Obstbäume: 13-18 m<sup>3</sup>

Mit Planzeichen A.05 oder A.06 festgesetzte zu pflanzende Bäume dürfen aus gestalterischen Gründen auf dem Grundstück versetzt werden.

## **B.8 Immissionsschutz: Schallimmissionen**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.




## C. HINWEISE:

C.01  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Urfassung

C.02  Vorgeschlagene Grundstücksteilung

C.03  Vorgeschlagener Baukörper

C.04 z.B.  Grundstücksnummerierung

C.05  bestehende Grundstücksgrenzen

C.06  vorgeschlagene Einfahrtsrichtung in Garagen

C.07 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

C.08 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das öffentliche Kanalsystem (Trennsystem) anzuschließen.  
Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.

### Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Für Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser sind 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 Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft anzuwenden.

C.09 Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Bereich eines kartierten Bodendenkmals: D-1-7836-0489

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

C.10 Auf möglicherweise auftretende Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Feldbewirtschaftung wird hingewiesen.

C.11 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

C.12 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.

- C.13 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- C.14 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.
- C.15 Brandschutz:  
Für Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, wird hinsichtlich der Herstellung von Zu- und Durchfahrten für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf Art. 5 Abs. 1 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung verwiesen. Die Zu-/ und Durchfahrten sind, soweit erforderlich, im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.
- C.16 Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) hat durch das Büro Längst & Voerkelius („Einschätzung des Vorkommens von Feldbrütern“ vom 20.07.2018) stattgefunden.
- C.17 Vorsorgender Bodenschutz: Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 empfohlen. Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern, Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen. Bei einer Lagerdauer von mehr als 8 Wochen sollen diese begrünt werden.
- C.18 Aufgrund vermehrt und verstärkt auftretender Starkregenereignisse wird eine wasserdichte Ausführung der Gebäude bis 15 cm über Gelände empfohlen. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- C.19 Es wurde durch die Müller BBM GmbH eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (Bericht Nr. M151510/01 v. 16. September 2019).
- C.20 Durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Lärmsituation im Baugebiet untersucht und beurteilt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (Bericht Nr. 700-5828-1 v. 24.02.2020).
- C.21 Hinweis zur Errichtung von profilgleichen-Grenzgaragen:  
Die Parameter (Wandhöhe, Dachform, Dachneigung) werden mit Genehmigung des ersten Bauantrags festgelegt. Dies gilt auch im Freistellungsverfahren.
- C.22 Bepflanzung: Die Artenauswahl der Pflanzungen soll sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind zu pflanzen:

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Juglans regia - Walnuss (nicht auf Parkplätzen)  
Quercus robur - Stieleiche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Sorbus aria 'Magnifica' – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winterlinde (nicht auf Parkplätzen)

Als Sträucher sind zu pflanzen:

Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Sal-Weide  
Salix purpurea – Purpur-Weide  
Salix rosmarinifolia – Rosmarin-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball  
und weitere heimische Sträucher

Kletterpflanzen:

Clematis spec.- Waldrebe in Arten und Sorten  
Hedera helix - Gewöhnlicher Efeu  
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie  
Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt  
Parthenocissus spec. - Wilder Wein in Arten und Sorten)  
Polygonum aubertii - Schling-Knöterich  
Rosa spec. - Kletterrosen in Arten und Sorten

- C.23 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- C.24 Im Bebauungsplan genannte DIN-Normen können im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München zu Geschäftszeiten eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim (bei München) hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Flurstraße“ (Deckblatt Nr. 1) am **29.09.2021** beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gegeben.

Gemeinde Kirchheim (bei München), den .....

---

Börtl, 1. Bürgermeister

2. Den von der Bebauungsplan-Änderung berührten Bürgern und Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **29.09.2021** in der Zeit vom **17.12.2021** bis **31.01.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§ 13 BauGB)

3. Der Grundstücks - und Bauausschuss hat das Ergebnis der Träger - und Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Sitzung am ..... behandelt und Abwägungsbeschlüsse gefasst.

4. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim (bei München) hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Flurstraße“ in der Fassung vom ..... am ..... als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchheim (bei München), den .....

---

Börtl, 1. Bürgermeister

5. Die nach § 13 erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigung und Anzeigepflicht. (§ 246 Abs. 1a BauGB)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung am ..... trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemeinde Kirchheim (bei München), den .....

---

Börtl, 1 . Bürgermeister