

Gemeinde	<b>Kirchheim bei München</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 87/H</b> <b>7. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> 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
Bearbeitung	Krimbacher, Pawar QS: Mar
Aktenzeichen	KIH 2-123
Plandatum	07.03.2024 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Kirchheim bei 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.

Ausschnitt aus der Planzeichnung der 5. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 87/H i.d.F. vom 08.05.2017



Geltungsbereich der  
7. Bebauungsplanänderung



SO1 Sondergebiet 1
GR 500 m <sup>2</sup>
WH 3,5 m
SD/WD D=10°- 70°

SO2 Sondergebiet 2
GR 200 m <sup>2</sup>
WH 3,5 m
SD D=10°- 70°

Sondergebiet 3
2
n o
D=10°- 70°

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 87 H inklusive dessen bisherigen Änderungen vollständig.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO  
„Freilichtmuseum“

2.1.1 Im Teilbereich SO1 sind ausschließlich Rekonstruktionen vorzeitlicher Bauwerke und sonstige Museumsanlagen zu Ausstellungszwecken zulässig.

2.1.2 Im Teilbereich SO2 sind ausschließlich dem Betrieb des Freilichtmuseums dienende Anlagen und Nutzungen zulässig.

2.1.3 Im SO3 sind ausschließlich Anlagen zur Bienenzucht zulässig.

2.1.4 Im gesamten Sondergebiet ist Wohnnutzung nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 100** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 100 qm

- 3.2 **WH 3,5** maximal zulässige talseitige Wandhöhe in Meter, z.B. 3,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

### 4 überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze

### 5 Bauliche Gestaltung





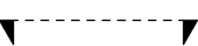
- 5.1 **SD** symmetrisches Satteldach zulässig

- 5.2 **PD** Pultdach zulässig

- 5.3 **FD** Flachdach zulässig





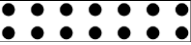
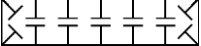
5.3.1 Im SO2 sind Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden.

## 6 Verkehrsflächen


- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.1  Parkplatz
- 6.2  Fuß- und Radweg
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4  Ein- und Ausfahrtsbereich
- 6.5 Für Zufahrten und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Der Fuß- und Radweg ist wassergebunden herzustellen.

## 7 Grünordnung

### 7.1 Öffentliche Grünfläche

- 7.1.1  Besondere Entwicklungsmaßnahmen (Bajuwarenhof)
- 7.1.2  Landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen, Magerwiese
- 7.2  zu erhaltender Baum
- 7.3  zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.
- 7.4  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.5  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.6 Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. Art. 57 BayBO zulässig, auch wenn sie der Satzung der Gemeinde Kirchheim b. München über Einfriedungen widersprechen. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m herzustellen.




## 8 Immissionsschutz

- 8.1  Lärmschutzwand - Gabionen




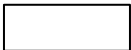



## 9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Bodendenkmal
- 2  Anbauverbotszone  
Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone ist nur bei Vorliegen einer Ausnahmege-  
nehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG zulässig, die beim Fern-  
straßen-Bundesamt zu beantragen ist.
- 3  freizuhaltende Sichtfelder  
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von  
ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen  
und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücknummer, z. B. 84/212
- 3  bestehende Bebauung
- 4  bestehende Rekonstruktion vorzeitlicher Gebäude
- 5  Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NN),  
z.B. 521,00
- 6  Böschung
- 7  Rodelhügel

## 8 Grünordnung

### 8.1 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 pyraister (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)

## 9 Artenschutz

Für mögliche Rodungen im Gehölzbereich gilt § 39 BNatSchG, wonach es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

## 10 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.

## 11 Sparten

Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumbepflanzung freizuhalten. Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) sowie Gasleitung und Stammachse ein horizontaler Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden. Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind zu beachten.

## 12 Wasserwirtschaft

### 12.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Bauvorhaben im SO2 sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der gKu VE München Ost anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 12.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 13 Anbauverbotszone  
Entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchheim b. München und der Autobahndirektion Südbayern können die bestehenden musealen Ausstellungsgebäude innerhalb der Anbauverbotszone zur BAB 99 unter Vorbehalt verbleiben, sofern keine baulichen Veränderungen der Autobahn geplant sind.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 03/2024. 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 bei München, den .....

.....  
Stephan Keck, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 07.03.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchheim b. München, den .....

.....

(Siegel)

Stephan Keck, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Kirchheim b. München, den .....

.....

(Siegel)

Stephan Keck, Erster Bürgermeister

8. 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)

Stephan Keck, Erster Bürgermeister