

Gemeinde	Kirchheim bei München Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 87/H 7. Änderung
Planung	PV 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	22.10.2024 (Entwurf) 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



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

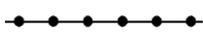
SO1 Sondergebiet 1
GR 500 m ²
WH 3,5 m
SD/WD D=10°- 70°

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
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung

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

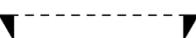
- 4.1  Baugrenze

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.

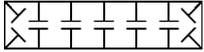
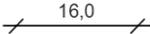
6 Verkehrsflächen

- 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
Als zu erhalten festgesetzte Bäume dürfen weder beseitigt noch beschädigt werden und sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung zu ersetzen, Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm
- 7.3  zu pflanzender Baum
standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen. Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

- 7.4  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.5  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.
- 7.6  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.7 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 Flächen für Wald
- 8.1  Wald
- 9 Immissionsschutz
- 9.1  Lärmschutzwand - Gabionen
- 10 Bemaßung
- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

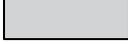
B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  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.
- 2  Baubeschränkungszone
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften not-
wendige Genehmigungen innerhalb der Baubeschrän-
kungszone bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-

Bundesamts.

- 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.
- 4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das kartierte Bodendenkmal 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 Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Grundstücksgrenze aufzuheben
- 3  Flurstücknummer, z. B. 84/212
- 4  bestehende Bebauung
- 5  bestehende Rekonstruktion vorzeitlicher Gebäude
- 6  Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NN), z.B. 521,00
- 7  Böschung
- 8  Rodelhügel
- 9 Grünordnung
- 9.1 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)

10 Arten- und Naturschutz

10.1 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.

10.2 Ausgleichsflächen sind während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen.

10.3 Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Vorhabens besteht das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.

- 10.4 Schutz von Insekten und Fledermäusen
Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off-Leuchten mit einem Abstrahlwinkel $< 70^\circ$, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll $60\text{ }^\circ\text{C}$ nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).
- 11 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.
- 12 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. Des Weiteren wird auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall verwiesen.
- 13 Wasserwirtschaft
- 13.1 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.
- 13.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 14 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