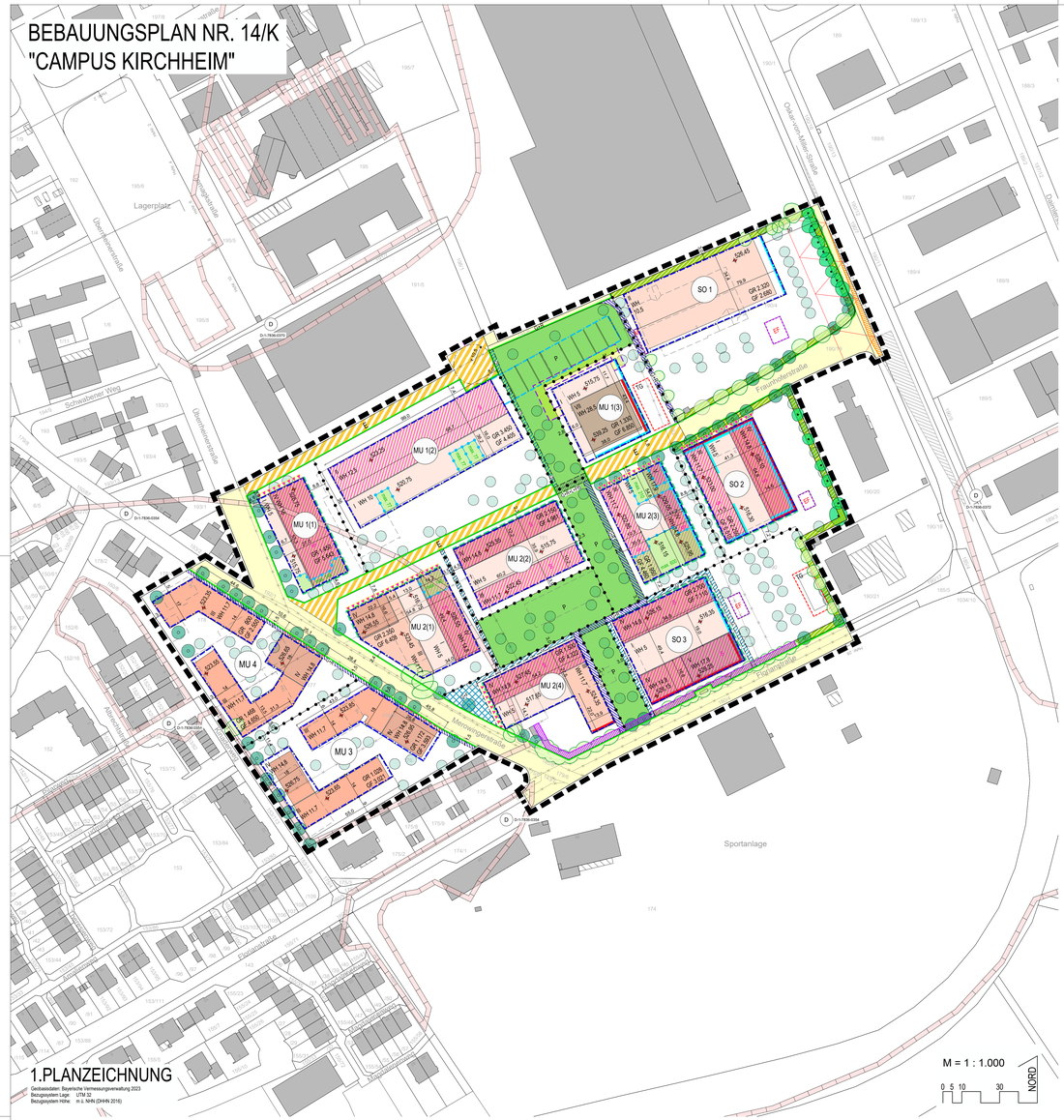
BEBAUUNGSPLAN NR. 14/K
"CAMPUS KIRCHHEIM"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchheim erlässt aufgrund
- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim" als Satzung

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim"

1.2 Der Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim" ersetzt die, von seinem Geltungsbereich erfassten Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15-1/K für das Gewerbegebiet Kirchheim westlich der Oskar-von-Miller-Straße (i.d.F. vom 01.07.2002, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 05.09.2002) und des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63 nördlich der Dieselstraße und östlich des Kinderwegs (i.d.F. vom 04.11.1985, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamts München, Bescheid vom 15.02.1986, Az.: 7a/76 – 86. 16/85, am 20.03.1986).

1.3 Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 3, Abs. 2 BauNVO sind SO 1, SO 2, SO 3, MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4. Die Baugebiete MU 1 und MU 2 sind aus regelungstechnischen Gründen in die Teilbaugebiete MU 1(1), 1(2), 1(3), 2(1), 2(2) 2(3) und 2(4) untergegliedert. Diese stellen keine Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 3, Abs. 2 BauNVO, sondern bauplanungsrechtlich unselbständige Teile der Baugebiete MU 1 bzw. MU 2 dar.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

2.1.1 MU 1(1) und MU 1(2) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Wohngebäude (überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude) gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.1.2 Im MU 1(3) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Wohngebäude (überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude) gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandel gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.1.3 Im MU 2(1) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Wohngebäude (überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude) gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.1.4 Im MU 2(2) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandel gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.1.5 Im MU 2(3) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.1.6 Im MU 2(4) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandel gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.1.7 Im MU 3 und MU 4 sind in Räumen die im Erdgeschoss an der Merowinger Straße liegen, Wohnnutzungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Räume, die der Erschließung von zulässigen Wohnungen dienen, also Treppenhäuser oder sonstige Zugangsbereiche, sowie Nebenräume, die keine Aufenthaltsräume gemäß Artikel 2 Abs. 5 BayBO sind, insbesondere Abstellräume.
Darüber hinaus sind in den rückwärtigen Gebäudeteilen sowie in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

2.1.8 Im gesamten MU sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.9 Verkaufsflächen für Einzelhandel werden ausschließlich im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) im Erdgeschoss zugelassen. Außerdem sind diese nur auf den festgesetzten Flächen zulässig, auf den übrigen Flächen sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Abgrenzung von Flächen auf denen im Erdgeschoss Verkaufsflächen für Einzelhandel zugelassen werden mit Angabe der jeweils maximal zulässigen Größe der Verkaufsfläche z.B. 77 m^2, die maximale Verkaufsfläche bezieht sich auf den jeweils innerhalb der Abgrenzungen zugelassenen Einzelhandelsbetrieb.
Von der Lage und Größe der jeweiligen Verkaufsflächen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich diese nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken.
Der Nachweis kann durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden.
Die jeweiligen Abweichungen müssen zudem städtebaulich genehmigt sein.

2.1.10 Im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) sind Drogeriemärkte ausgeschlossen

2.2 SO 1 — Sondergebiet 1 "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

2.2.1 Im SO 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.350 m^2 im Erdgeschoss zulässig die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, sowie im ersten Obergeschoss Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsräume, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften. Randsortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.

2.2.2 Im SO 1 werden Wohnnutzungen ausgeschlossen.

2.3 SO 2 — Sondergebiet 2 "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

2.3.1 Im SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 740 m^2 für Gartenkernmärkte und insgesamt bis zu 799 m^2 für Drogeriemärkte im Erdgeschoss zulässig, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Zuden sind in den Obergeschossen Wohnnutzungen zulässig.

2.4 SO 3 — Sondergebiet 3 "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

2.4.1 Im SO 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.440 m^2 im Erdgeschoss zulässig die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Randsortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben. Die Mindestverkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes beträgt 1.351 m^2. Auf den übrigen Flächen, die nicht von den großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfasst sind, sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Zuden sind in den Obergeschossen Wohnnutzungen zulässig.

2.5 Nutzungsausschlüsse für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.5.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimentsbereiche unzulässig:

2.5.1.1 Bäckereien als Einzelbetriebe, außer Bäckereien, die in Einkaufsmärkte integriert sind.	2.5.1.2 Metzgereien als Einzelbetriebe, außer Metzgereien, die in Einkaufsmärkte integriert sind.
2.5.1.3 Buchhandel	2.5.1.4 Lotteriehandelsten
2.5.1.5 Unternehmen, die Hörgeräte vertreiben	2.5.1.6 Optikgeschäfte
2.5.1.7 Schuhhandel	2.5.1.8 Schmuckhandel
2.5.1.9 Eisdielen	2.5.1.10 Apotheken
2.5.1.11 Papier-, Büro-, Schreibwaren	2.5.1.12 Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
2.5.1.13 Fahrräder und Sport	2.5.1.14 Blumen
2.5.1.15 Zoologischer Bedarf	2.5.1.16 Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)

2.5.2 Von den Nutzungsausschlüssen in Ziffer 2.5.1.1 bis 2.5.1.16 können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich die beantragten Nutzungen nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken.
Der Nachweis kann durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden.

2.5.3 Von den Nutzungsausschlüssen in Ziffer 2.5.1.1 bis 2.5.1.16 sind Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben nicht erfasst, sofern diese branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

3.1 GR 500 — Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 500 m^2

3.2 Die zulässige Grundfläche darf, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, dies allerdings nur bis zu einer Flächengröße von maximal 90% der Grundstücksfläche.
In den Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch alle Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, dies allerdings nur bis zu einer Flächengröße von maximal 90% der Grundstücksfläche.

3.3 GF 1.500 — Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 1.500 m^2
In den Urbanen Gebieten (MU) darf die im Plan pro Bauraum festgesetzte, höchstzulässige Geschossfläche durch die Flächen von: a. Kinderwaggon-, Rollatoren- und Fahrradabstellräumen; b. Gemeinschaftsräumen; c. Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe; d. Loggien, wenn diese aus Schallschutzgründen verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind; e. Gebäudedurchgängen und -fahrten einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um maximal 6 m^2 je 100 m^2 Geschossfläche überschritten werden.

3.4 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

3.5 WH 7,5 — maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 7,5 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

3.7 ≤522,85 — festgesetzte maximale Höhe je Bauraum und Bereichen unterschiedlicher Höhenentwicklung in m ü. NHN; z.B. 522,85 m
Bei Gebäuden mit Flachdach darf der höchstgelegene Wandabschluss (z.B. OK Attika) die festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten.
Bei Gebäuden mit geneigtem Dach darf der Traufpunkt die festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten
Traufpunkt ist der traufseitige Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze

4.2 Im Urbanen Gebiet MU 3 und MU 4 dürfen die Baugrenzen an den zur Merowingerstraße gerichteten Fassaden für Balkone auf einer Länge von 50% der Fassade bis zu 1,20 m überschreiten werden.

In den übrigen Quartieren dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von 50% der Fassaden überschritten werden: Für Balkone um bis zu 2,0 m, für Erker um bis zu 0,8 m, sofern ein Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück gewahrt bleibt.

Im Urbanen Gebiet MU 3; MU 4 sowie MU 2(4) dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von 50 % der Fassaden für Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden, sie müssen jedoch einen Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 3,0 m einhalten.

Vordächer :
die entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Baugrenzen dürfen für eingeschossige Vordächer bis zu 3,0 m überschritten werden, sie dürfen nicht in den öffentlichen Raum ragen.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche durch die oben angeführten, außerhalb der Baugrenzen zugelassenen, Überbauungen wird nicht zugelassen.

4.3 Tiefgaragen mit Technikräumen, sowie zugehörige Aufgangsbauwerke, Lichtschächte und technische Anlagen wie z.Bsp. Lüftungs- und Entrauchungsschächte werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Tiefgaragenzufahrten sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen und an den durch Planzeichen entspr. gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig. Abweichend davon sind im MU 1(3) und im SO 3 eingehauste Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Baugrenzen für Tiefgaragenzufahrten zulässig. Die Wandhöhe der Einhausung darf max. 3,0 m betragen.

1G — Baugrenze für Tiefgaragenzufahrten

Gebäudeseiten mit der Zulässigkeit von Tiefgaragenzufahrten

4.4 Nebenanlagen werden außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen, außer in den eigens hierfür ausgewiesenen Baurämen

M — Baurraum für Nebenanlagen - Mülleinhausung

EF — Baurraum für Nebenanlagen - Einhausung für Einkaufswägen und Fahrräder
die Höhe der Nebenanlage darf 3,0 m, gemessen vom geplanten Gelände bis zum höchstgelegenen Abschluss der Nebenanlage, nicht überschreiten

Bereich mit der Zulässigkeit von Zaunanlagen am MU 1(3):
hier dürfen nicht vollflächig geschlossene Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 1,5 m errichtet werden

Von dieser Festsetzung ausgenommen werden Transformatoren, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.5 Baugrenze für offene bauliche Anlagen

Zulässig sind fest mit dem Erdboden verbundenen bauliche Anlagen ohne allseitig umschließende Wände und ohne durchgehende Überdachung mit einer Höhe von bis zu 12 m.

5. Abstandsflächen

Gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO regelt der Bebauungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und festgesetzten Wandhöhen.
Allgemein ist die Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 m einzuhalten, außer zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen als Parkanlage (im Privatbesitz) (Festsetzung Nr. 8.2) - d.h. überall dort wo Baugrenzen keine bzw. geringere Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen / öffentlichen Grünflächen aufweisen, dürfen Gebäude ohne bzw. mit einem geringeren Grenzabstand, wie dem Mindestabstand von 3,0 m, errichtet werden.
Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kirchheim findet hier keine Anwendung.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche (s.a. Hinweis Nr. 8)

6.4 G+R — Öffentlicher Fuß- und Radweg

6.6 Sichtdreieck

7. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Im MU 3 und MU 4 sind befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7.2 Im MU 1 und MU 2 sind befestigte Flächen, die nicht unterbaut sind, mit Ausnahme von Wegen sowie dem Quartiersplatz sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7.3 Im SO 1, SO 2 und SO 3 sind befestigte Flächen, die nicht unterbaut sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und Verkehrsflächen sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Grünordnung allgemein

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus findet die Freiflächengestaltungssatzung sowie die Baumschutzverordnung der Gemeinde Kirchheim, in der zum Zeitpunkt der Einreichung des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung, Anwendung.

8.1.1 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Pflanzen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

8.1.2 Alle nachfolgend grünordnerisch zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung in der festgesetzten Mindestpflanzqualität nachzupflanzen.

8.1.3 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

8.1.4 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

8.1.5 Abweichend von § 5 der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim sind die entspr. Bäume in Nähe der Stellplätze, max. 3,0 m entfernt, zu pflanzen. Die entspr. Bäume müssen nicht zu Beginn und am Ende der Stellplatzreihe bzw. zwischen den Stellplätzen liegen.
Je 5 Stellplätze sind 12 m^2 große und 1,5 m tiefe spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (STU 20/25 cm) anzulegen.

8.2 Grün- und Freiflächen im MU 1 und MU 2

öffentliche Grünfläche als Parkanlage

Innerhalb der Grünfläche zulässig sind Spielplätze, offene bauliche Anlagen (s. Festsetzung 4.5), sowie Zaunanlagen (s. Festsetzung 4.4). Ebenso zulässig sind Tiefgaragen mit Technikräumen, sowie zugehörige Aufgangsbauwerke, Lichtschächte und technische Anlagen wie z.Bsp. Lüftungs- und Entrauchungsschächte (s. Festsetzung 4.4)

8.3 Grün- und Freiflächen im SO

Zu begrünender Grundstücksanteil zur Randeingrünung

Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig. Die Flächen dürfen durch Zuwege oder Zufahrten unterbrochen werden - maximale Zufahrtsbreite 11,00 m

8.4 Baumpflanzungen

8.4.1 Zu pflanzender Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung
mehr als 20 m Endwuchshöhe (1. Wuchsordnung)
oder zwischen 10 und 20 m Endwuchshöhe (2. Wuchsordnung)

Die Standorte der planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind, parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen, um bis zu 10 m veränderbar, soweit der Charakter (z.B. Baumreihe, Baumgruppe) erhalten bleibt.
Zulässig sind heimische Laubbäume des Vorkommensgebietes 6 Alpen und Alpenvorland.
Mindestqualität Laubbaum: Solitär, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Bereits bestehende Laubbäume 1. Wuchsordnung oder 2. Wuchsordnung und mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm können bei Erhalt angerechnet werden.

8.4.2 Zu erhaltender Baum, bei Ausfall gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzen

9 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

9.1 Niskkasten
Je Hauptgebäude ist in mindestens 3 m Höhe über Gelände 1 Niskkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen, alternativ ist ein Dachvorsprungen ein Niskkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. Als einer Fassadenlänge von 100 m ist je angefangenegenge 100 m ein weiterer Niskkasten anzubringen. Als geeignete Fassaden kommen hierfür lediglich der Nord-, Ost- oder Südostseiten der Gebäude in Frage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise" befinden.

9.2 Verwendung von insektenfreundlichem Licht
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grundstücksflächen zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdruckdampflampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

10 Immissionsschutz

10.1 Bauschalldämm-Maß
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß erreichen:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.
- MU: $R'_{w,ges}$ = 39 dB
- SO 2(MU) und SO 3(MU): $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Für Büroräume und Ähnliches
- MU: $R'_{w,ges}$ = 34 dB
- SO 1 (GE): $R'_{w,ges}$ = 36 dB
- SO 2(MU) und SO 3(MU): $R'_{w,ges}$ = 35 dB

10.2 Grundrissorientierung (Architektonische Selbsthilfe) hinsichtlich Verkehrslärm

Zum Beispiel notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.

Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:

a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, tiefumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält.

oder

b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau wie (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Scheibelüften für Schlafzimmer, kalte Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder glw. vorgesehen wird, die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

c. In begründeten Ausnahmefällen ist der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentrale oder dezentrale) zulässig, wenn der Innenraumpegel von L_{Innen} = 30 dB(A) unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Punkt a) oder b) genannte Maßnahme nicht erreicht werden kann.
In Büroräumen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage grundsätzlich als passive Schallschutzmaßnahme zulässig.

10.3 Grundrissorientierung im MU 1(3) und MU 2(3) hinsichtlich Gewerbelärm

Einfang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen gem. DIN 4109 nicht zulässig.

Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestlänge von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden.
Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden (siehe hierzu Hinweis Nr. 13 c)).

10.4 Grundrissorientierung im SO 1 bis SO 3 hinsichtlich Gewerbelärm

Einfang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Büros, Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen gem. DIN 4109 nicht zulässig.

Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestlänge von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in MU und SO 2/SO 3 eingehalten werden (siehe hierzu Hinweis Nr. 13 c).

10.5 Für Betriebe und Anlagen im MU und SO gilt:
Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm, bzw. dessen Irrelevanz nach TA Lärm vorzulegen.

11 Sonstiges

11.1 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

11.2 Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

11.3 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

11.4 Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens
Mit Fahrrechten für Sonderfahrzeuge zu belastende Fläche zugunsten der Kommune

11.5 Die unter 11.1 bis 11.3 mit Dienstbarkeiten zu belastenden Flächen sind in ihrer Lage und Form veränderbar, sofern ihre Zweckbestimmung weiterhin gewahrt bleibt.

11.6 Abgrenzung unterschiedlicher Bau- und Teilbaugebiete

11.7 14 — Maßangabe in Metern, z.B. 14 m

12 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

12.1 Dächer

12.1.1 Dachform/-neigung

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

12.1.1.1 Bereiche mit abweichender Zulässigkeit von Satteldächern

Abweichend sind in den durch Planzeichen entspr. gekennzeichneten Bereichen über die Schmalseite des Gebäudes gezogene, geneigte Satteldächer mit einer Mindestgebäudebreite von 5,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m sowie einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Die Dächer müssen mind. 38° geneigt sein (s.a. Hinweis Nr. 15).
Dachüberstände bei geneigten Dächern werden nicht zugelassen.

12.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung

Dächer sind entspr. der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim zu begrünen.
Abweichend von § 4 Abs. 1 Satz 3 dieser Satzung sind auch Dächer zu begrünen die zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommen werden.

Alle übrigen Dachdeckungen sind in Farben mit einem Hellbezugswert von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von <20 ist ein "Total Solar Reflectance"-Wert von > 25 nachzuweisen.
Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen oder alternativ mit Filteranlagen auszustatten.

12.1.3 Dachaufbauten, Dachterassen, Absturzsicherungen (Umwehrungen)

Sämtliche Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachaustriege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Solaranlagen, dürfen den Durchstoßpunkt durch die Dachfläche um maximal 3,0 m überschreiten. Sie sind um das ihren Durchstoßpunkt durch die Dachfläche übersteigende Maß von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
Dachaufbauten und Dachterrassen dürfen gemeinsam höchstens 30% der Dachfläche einnehmen. Von dieser Flächenbeschränkung nicht betroffen sind Anlagen für die aktive Solarenergienutzung.

Technische Dachaufbauten sind vollständig einzuhausen soweit die technische Zweckbestimmung dem nicht entgegenstehen, z.B. Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre. Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen.

Absturzsicherungen (Umwehrungen) müssen transparent ausgeführt werden, ihre Höhe, gemessen von der OK Flachach, darf max. 1,10 m betragen, sie müssen vom Dachrand mind. 0,5 m abgerückt werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche durch Dachaufbauten wird zugelassen.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Dachaufbauten wird ebenfalls zugelassen.

12.2 Fassaden

12.2.1 Fassadenmaterialien und -farben
Die Materialien bzw. Farben der Fassaden sind zu 80% mit einem Hellbezugswert (HBW) von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von <20 ist ein "Total Solar Reflectance"-Wert von > 25 nachzuweisen.
Rein weiße Putzfassaden werden nicht zugelassen.

12.3 Werbeanlagen

12.3.1 Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen, die sich entlang einer Gebäudefassade befinden, darf 10 % der Wandfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage darf eine Höhe von 2 m und eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

12.3.2 Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage, ein Mast oder ein Ausleger an Gebäuden unterhalb der Umfassungswandhöhe zulässig, soweit die Höhe über Gelände auf maximal 8 m und ihre Ansichtsfläche auf maximal 10m² begrenzt sind. Freistehende Werbeanlagen sowie Ausleger müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2m einhalten. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig.

12.3.3 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht übersteigen.

12.3.4 Je Grundstück sind zusätzlich zu anderen Werbeanlagen zwei Fahnenmasten zulässig. Die Oberkante von Fahnen darf die Höhe von 8 m nicht überschreiten. Andere bewegte oder bewegliche Werbeanlagen als Fahnen sind nicht zulässig.

12.3.5 Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht gestört wird.

12.3.6 Werbeanlagen und Hinweisschilder werden innerhalb der Anbauverbotszone nicht zugelassen.

12.4 Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern

12.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Höh