

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

15.07.2025 (Satzungsbeschluss)
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



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

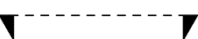
5 Bauliche Gestaltung

- 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

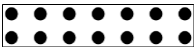
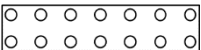
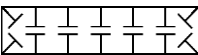
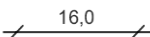
standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen. Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume 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 Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:
- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³

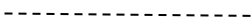
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

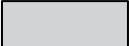
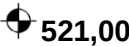
Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

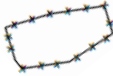
- 7.5  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.6  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Sträucher sind mindestens in der Pflanzqualität v. Str., 4 Tr., 60-100 cm zu verwenden.
- 7.7  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.8 Es ist ausschließlich autochthones und geeignetes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 zu verwenden (§ 40 BNatSchG).
- 7.9 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 40 Meter
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 100 Meter
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 Brand-
gräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit sowie Siedlung, Körper - und Brand-
gräber 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 Denkmalschutzbe-
hörde 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 |  | zu rodende Gehölze |
- 10 Die Prüfung und Entscheidung zu Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 8 FStrG für Vorhaben in der Anbauverbotszone einer BAB sowie zur Zustimmung gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (S. B 1 und B 2) obliegt ausschließlich dem Fernstraßen-Bundesamt.
- 11 Grünordnung
- 11.1 Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Kirchheim, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.
- 11.2 Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.
- 11.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- Bäume I. Ordnung
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 (Betula pendula - Sand-Birke)
 Populus nigra – Schwarz-Pappel
 Quercus petraea - Trauben-Eiche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Salix alba - Silber-Weide
 Tilia cordata - Winter-Linde
 Ulmus carpinifolia - Feld-Ulme
- Bäume II. Ordnung
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Alnus incana - Grau-Erle
 Alnus spaethii - Purpur-Erle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche
 Pinus sylvestris - Wald-Kiefer
 Populus tremula - Zitter-Pappel
 Pyrus pyraister - Wild-Birne
 (Prunus avium - Vogel-Kirsche)
 Quercus robur 'Fastigiata' - Säulen-Eiche
 Salix alba - Silber-Weide
 Sorbus domestica - Speierling
- Bäume III. Ordnung
 Acer monspessulanum - Felsen-Ahorn

Cornus mas - Kornelkirsche
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Sorbus aria - Mehlbeere (nicht an Straßen oder nahe an Fassaden, da schnittun-
verträglich!)
Sorbus torminalis – Elsbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Corylus avellana - Haselnuss
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis - Kriech-Rose
Rosa gallica - Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze

Clematis alpina - Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix - Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt
Rosa arvensis - Kriech-Rose
Rubus fruticosus - Brombeere

12 Arten- und Naturschutz

12.1 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.

12.2 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°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).

12.3 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.

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

12.5 Ökologische Baubegleitung

Die Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Neubau des Weges müssen so durchgeführt werden, dass keine Eingriffe in die angrenzenden Wiesenbereiche stattfinden. Notwendige Baustelleneinrichtungen etc. sind ausschließlich auf bereits versiegelten oder zu versiegelnden Flächen zu errichten. Die angrenzenden Bereiche sind durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigung durch Verdichtung u.ä. zu schützen.

Bei Anlage der Wege ist das mit Bestandteilen der Lebensgemeinschaft des Nachtkerzen-schwärmers angereicherte Material abzutragen und an geeigneter sonniger Stelle mindestens flächengleich wieder anzuschütten ist. Gleiches gilt für den Idas-Bläuling und die Ruderalflur mit Ameisen.

Tiefbauliche Eingriffe für geplante Wegebau- bzw. Infrastrukturmaßnahmen im Nordosten des Geländes sollten zur Minimierung eines möglichen Verletzungs- und Tötungsrisikos von Kriechtier-, Lurch- und Libellenarten möglichst nur von August bis September durchgeführt werden, im Bereich bespannter Wasserflächen von Mitte September bis Mitte November.

13 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.

14 Wasserwirtschaft

14.1 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.

14.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.

15 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.

16 Die Normen und Richtlinien, auf die in den Hinweisen Bezug genommen wird, liegen bei der Gemeinde Kirchheim zur Einsicht bereit.

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.

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