

# Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan

## - Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082

westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg

nördlich Räterstraße, Veilchenweg

und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

## Gemeinde Kirchheim b. München

# Satzung

**E n t w u r f**

Stand: 12.03.2019

Herausgeber                      Gemeinde Kirchheim b. München  
Abteilung Planungs- und Bauwesen

Bearbeitung                      bgsm  
Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München  
[www.bgsm.de](http://www.bgsm.de)

und

Keller Damm Kollegen GmbH  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner  
Lothstraße 19  
80797 München  
[www.keller-damm-kollegen.de](http://www.keller-damm-kollegen.de)

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt auf Grundlage der § 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 und des Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung, des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

## Satzung

Teile von bestehenden Bebauungsplänen werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ erfasst. Die entsprechenden Bereiche der Bebauungspläne Nrn. 7b, 7d, 7e, 8, 12/I, 12/II, 52, 53, 67 sowie des Grünordnungsplans Nr. 75 werden ersetzt.

## **A Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planteil)**

## **B Festsetzungen durch Text**

### **§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung**

- 1) Für den im Plan bestehend aus den Planteilen Teil I und Teil II festgesetzten Geltungsbereich südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082, westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg, nördlich Räterstraße, Veilchenweg und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg wird der Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchheim 2030“ erlassen.
- 2) Der Bebauungsplan der Gemeinde Kirchheim b. München besteht aus der Planzeichnung mit den Planteilen Teil I und Teil II und dem Plan zu den Ausgleichsflächen vom xxx angefertigt durch xxx und diesem Satzungstext.
- 3) Der Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchheim 2030“ ersetzt die von seinem Geltungsbereich erfassten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 7b, 7d, 7e, 8, 12/I, 12/II, 52, 53, 67 sowie des Grünordnungsplans Nr. 75.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

- 1) Reine Wohngebiete WR
  - a. Die Baugebiete WR 1 bis WR 18 sind als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
  - b. Das Reine Wohngebiet WR 1 besteht aus den Teilgebieten WR 1 (1) und WR 1 (2), das Reine Wohngebiet WR 2 besteht aus den Teilgebieten WR 2(1), WR 2(2) und WR 2(3) das Reine Wohngebiet WR 3 besteht aus den Teilgebieten WR 3(1), WR 3(2) und WR 3(3), das Reine Wohngebiet 10 besteht aus den Teilgebieten WR 10(1) und WR 10(2), das Reine Wohngebiet WR 11 besteht aus den Teilgebieten WR 11(1), WR 11(2) und WR 11(3), das Reine Wohngebiet WR 14 besteht aus den Teilgebieten WR 14(1), WR 14(2) und WR 14(3).
- 2) Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen.
- 3) Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für ein Rathaus einschließlich Bücherei, Bürgersaal und Schank- und Speisewirtschaft sowie der diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und

- Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Freiflächen und Kfz- und Fahrradstellplätzen
- c. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen,
  - d. zulässig sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken
- 4) Fläche für den Gemeinbedarf 3 mit der Zweckbestimmung Schule
- a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Grund- und Mittelschule einschließlich Mensa, Sporthalle, Frei- und Freisportflächen und den zugehörigen Stellplätzen sowie einer Hausmeisterwohnung
  - c. zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken
- 5) Fläche für den Gemeinbedarf 4 mit der Zweckbestimmung Schule
- a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für ein Gymnasium einschließlich Mensa, Sporthalle, Frei- und Freisportflächen und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen
  - c. zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken
- 6) Fläche für den Gemeinbedarf 5 mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für ein Seniorenzentrum einschließlich Schank- und Speisewirtschaft sowie der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen
  - c. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für betreutes Wohnen
  - d. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung mit den dazugehörigen Nutzungen, Freiflächen, Nebenanlagen und Stellplätzen
- 7) Fläche für den Gemeinbedarf 6 mit der Zweckbestimmung Schule
- a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung mit den dazugehörigen Nutzungen, Freiflächen, Nebenanlagen und Stellplätzen

- c. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die Volkshochschule und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen sowie einer Hausmeisterwohnung
  - d. zulässig sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken
- 8) Fläche für den Gemeinbedarf 7 mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

#### Reine Wohngebiete mit offener und abweichender Bauweise

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung in den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2(2), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18 wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) und Geschossfläche (GF) pro Grundstück:

Baugebiet	GR	GF
WR 1(1) und 1(2)	78,0 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
jeweils nördlichste Grundstücke	95,0 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
WR 2(2), 3(2), 3(3), 4, 5, 10(2)		
mit WH 6,60 m	81,0 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
mit WH 9,60 m	81,0 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>
WR 14(2)	81,0 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
WR 14(3)	81,0 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
nordwestlichstes Grundstück	105,5 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
nordöstlichstes Grundstück	111,5 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
WR 17, WR 18	78,0 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe pro Hauseinheit der Hausgruppe (BauNVO § 16 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 4)

- 2) In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2(2), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18 darf die pro Grundstück festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) durch mit den Gebäuden verbundenen Terrassen und Balkone überschritten werden um 12 m<sup>2</sup> pro Grundstück.
- 3) In den Reinen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten WR 1, WR 2(2), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3) WR 17 und WR 18 darf die

maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) pro Grundstück weiter durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO überschritten werden um 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück.

- 4) In den Reinen Wohngebieten WR 17 und WR 18 darf die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) pro Grundstück weiter durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO überschritten werden um 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück.
- 5) Für Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen wird in den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2(2), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18 eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche GF von maximal 18 m<sup>2</sup> zugelassen, sofern diese nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind.

### **Sonstige Reine Wohngebiete**

- 6) Das Maß der baulichen Nutzung in den Reinen Wohngebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR), durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe pro Bauraum (BauNVO § 16 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 4). Für Gebäude innerhalb von Bauräumen entlang von lärmbelasteten Straßen wird zusätzlich die Anzahl an Vollgeschossen (BauNVO § 16 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 4) festgesetzt, bei einer maximalen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen wird diese als zwingend und bei einer Geschossigkeit von mehr als drei Geschossen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- 7) In den Reinen Wohngebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 darf die in der Planzeichnung pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) durch mit den Gebäuden verbundenen Terrassen und Balkone überschritten werden:

WR 2(1)	GR 1.640 m <sup>2</sup>
WR 3(1)	GR 1.145 m <sup>2</sup>
WR 6	GR 4.140 m <sup>2</sup>
WR 7	GR 2.875 m <sup>2</sup>
WR 8	GR 1.225 m <sup>2</sup>
WR 9	GR 3.380 m <sup>2</sup>
WR 10(1)	GR 1.180 m <sup>2</sup>
WR 11 (1)	GR 1.920 m <sup>2</sup>
WR 11(2)	GR 3.845 m <sup>2</sup>
WR 11(3)	GR 1.920 m <sup>2</sup>
WR 12	GR 6.405 m <sup>2</sup>

- |          |                         |
|----------|-------------------------|
| WR 13    | GR 935 m <sup>2</sup>   |
| WR 14(1) | GR 4.285 m <sup>2</sup> |
| WR 15    | GR 2.065 m <sup>2</sup> |
| WR 16    | GR 2.800 m <sup>2</sup> |
- 8) In den Reinen Wohngebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 darf die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) pro Baugebiet weiter durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 9) In den Reinen Wohngebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 darf die im Plan pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet festgesetzte, höchstzulässige Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch die Flächen von
- a. Kinderwagen-, Rollatoren- und Fahrradabstellräumen,
  - b. Gemeinschaftsräumen,
  - c. Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
  - d. Loggien, wenn diese aus Schallschutzgründen verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind,
  - e. Gebäudedurchgänge und –fahrten
- einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche um maximal 6 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 10) In den Reinen Wohngebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, unberücksichtigt.
- 11) In den Reinen Wohngebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 darf die festgesetzte Geschossfläche für die Flächen von gebäudeintegrierten Traforäumen einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **Flächen für den Gemeinbedarf**

- 12) In den Flächen für Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die angegebene maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR), durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und durch die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt (BauNVO § 16 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 4).
- 13) In den Flächen für Gemeinbedarf darf die festgesetzte Geschossfläche für die Flächen von gebäudeintegrierten Traforäumen einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.



- 14) In den Flächen für Gemeinbedarf bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, unberücksichtigt.

#### **§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 2) Überschreitungen von Baulinien sind allgemein nur durch Lichtschächte und durch Vordächer in untergeordnetem Maß zulässig. Ein Abrücken von Baulinien wird nur für das Erdgeschoss und bis maximal 3,0 m zugelassen.
- 3) Fallen Baugrenzen mit Straßenbegrenzungslinien zusammen sind Überschreitungen ausgeschlossen.
- 4) In Reinen Wohngebieten bzw. Teilgebieten in denen offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt ist dürfen Baugrenzen überschritten werden durch
  - a. Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und auf der gesamten Länge der jeweiligen Hauseinheit
  - b. Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,0 m
  - c. raumhaltige Gartenschränke bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal 1,2 m
  - d. Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und auf der gesamten Länge der jeweiligen Hauseinheit, beidseitiger Grenzanbau ist zulässig
  - e. Vordächer in untergeordnetem Maß;

Baugrenzen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

- 5) In den Reinen Wohngebieten bzw. Teilgebieten in denen keine offene oder abweichende Bauweise festgesetzt ist dürfen Baugrenzen überschritten werden durch
  - a. Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 5,0 m je Terrasse und insgesamt maximal 50% der jeweiligen Länge der Fassade
  - b. Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,0 m
  - c. raumhaltige Gartenschränke bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal 1,2 m
  - d. Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Länge der Fassade
  - e. Vordächer in untergeordnetem Maß;

Baugrenzen an den Stirnseiten von Gebäuden dürfen nicht überschritten werden.

- 6) Kellerlichtschächte und Öffnungen für die Be- und Entlüftung von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind auch außerhalb von Bauräumen zulässig soweit sie höhengleich mit der angrenzenden Freifläche hergestellt werden.

## § 5 Höhenentwicklung

- 1) Die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den je Baugebiet und je Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Höhenbezugspunkt . Abweichend davon gelten folgende Bezüge:

Baugebiet	Bauraum	Höhenbezugspunkt
WR 1(2)	zwei westliche Bauräume	513,00
	zwei östliche Bauräume	513,40
WR 11(2)	nördlicher Bauraum	512,50
	südlicher Bauraum	513,20
WR 12	zwei nördliche Bauräume	515,75
	zwei mittlere Bauräume	516,05
	zwei südliche Bauräume	516,40

- 2) Zur Bestimmung der Wandhöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt von traufseitiger Außenwand mit der Dachhaut maßgeblich.

## § 6 Abstandsflächen

Die gemäß § 4 überbaubare Grundstücksfläche überschreitenden Balkone sind nur unter Beachtung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zulässig.

## § 7 Bauliche Gestaltung

- 1) Gebäude einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachform und mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 2) Gebäude einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses sind mit der gleichen Wandhöhe auszuführen. Innerhalb von Bauräumen mit Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen sind die Gebäude entsprechend der Abgrenzung mit der gleichen Wandhöhe auszuführen.

## § 8 Dachgestaltung

- 1) Die Dachneigung für Gebäude ohne Festsetzung von Flachdächern wird auf maximal 40 ° begrenzt.
- 2) Dachflächen von Flachdächern sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei Dachflächen für Dachausstiege und Dachterrassen.
- 3) Bei der Realisierung von Flachdächern dürfen Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen eine Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und eine Grundfläche von 15 % der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 25 % für Anlagen für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig. Dachaufbauten und technische Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Innenkante der Attika zurückzusetzen.

- 4) Bei der Realisierung von Flachdächern darf die Höhe von Brüstungen, Geländer und Absturzsicherungen die jeweils festgesetzte Wandhöhen um bis zu 1,2 m überschreiten. Diese sind um das Maß ihrer Höhe von der Innenkante der Attika zurückzusetzen.
- 5) Technische Anlagen für Photovoltaik sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Bei der Realisierung von Flachdächern dürfen sie eine maximale Höhe von 1,5 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Bei Gebäuden ohne Flachdächer sind Anlagen für Photovoltaik, die parallel zur darunter liegenden Dachfläche verlaufen und einen maximalen Abstand von 50 cm über die Dachflächen besitzen zulässig. Sie dürfen an keiner Seite über den Rand der Dachfläche hinausragen. Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie auf Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von maximal 3,6 m sind technische Anlagen für Photovoltaik nicht zulässig.
- 6) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern der jeweils obersten Geschosse der Hauptbaukörper zulässig.
- 7) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden und mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Aneinandergebaute Garagen oder Carports sind mit der gleichen Wandhöhe, der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung zu erstellen.
- 8) Rampen zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sowie notwendige Notausgänge aus (Gemeinschafts-) Tiefgaragen, soweit sie nicht baulich integriert sind, sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis max. 5° auszubilden. Einhausungen von Rampen zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen.
- 9) Bei Flachdächern sind nutzbare Freibereiche in Form von Dachterrassen und Dachgärten zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen zulässig. Der Anteil dieser nutzbaren Freibereiche an der gesamten Dachfläche darf 50% nicht überschreiten. Die nutzbaren Freibereiche auf den gesamten Dachflächen sind auf mindestens 40% ihrer Fläche intensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 30cm zu begrünen. Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie auf Gebäudeteilen mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 3,6 m sind nutzbare Freibereiche nicht zulässig.

## **§ 9 Nebenanlagen**

- 1) In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oberirdisch nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- 2) Von Abs. 1 ausgenommen sind
  - Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO.
  - Fahrradstellplätze ohne Überdachung gemäß § 15 Abs. 4 dieser Satzung
  - eine Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage im Reinen Wohngebiet WR 2(3), WR 4 und WR 5 mit einer Wandhöhe von maximal 3,5 m

- notwendige Notausgänge aus (Gemeinschafts-) Tiefgaragen in den Reinen Wohngebieten WR 2, WR 4, WR 10, WR 14(1) und WR 14(2) mit einer Wandhöhe von maximal 3,5 m.
- 3) Nebenanlagen für Gartengeräte sind
  - in den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 4, WR 5, WR 17 und WR 18 und Teilgebieten WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3), WR 10(2), WR 14(2) und WR 14(3) pro Wohneinheit in Form von
    - a. Gartenschränken an den Terrassentrennwänden mit einer maximalen Fläche von 3,0 m<sup>2</sup>, einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 3,0 m
    - b. Gartengerätehäusern innerhalb der Flächen Umgrenzung für Nebenanlagen Gartengeräte (Gg) mit einer maximalen Fläche von 6,0 m<sup>2</sup>, einer Mindesttiefe von 2 m, einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m

zulässig

- in den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 15, WR 16, den Teilgebieten WR 2(1), WR 3(1) WR 14(1) pro Wohneinheit nur in Verbindung mit Wohnungsgärten in Form von
  - a. Gartenschränken an den Terrassentrennwänden mit einer maximalen Fläche von 3,0 m<sup>2</sup>, einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 3,0 m
  - b. Gartengerätehäusern innerhalb der Flächen Umgrenzung für Nebenanlagen Gartengeräte (Gg) mit einer maximalen Fläche von 4,5 m<sup>2</sup>, einer Mindesttiefe von 2 m, einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m

zulässig.
- 4) Nebenanlagen für eingehauste und überdachte Fahrradabstellplätze und Sammelabstellanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der Flächen Umgrenzung für Nebenanlagen eingehauste und überdachte Fahrradabstellplätze (F) zulässig.
- 5) Nebenanlagen für Müllsammelstellen oder Einhausungen von Mülltonnen sind außerhalb des Bauraumes nur als gemeinschaftliche Sammel- und Abholstellen innerhalb der Flächen Nebenanlagen für Müll (Müllhaus) (MH) zulässig. Sie sind eingehaust und überdacht herzustellen und mit Rank- oder Kletterpflanzen (gem. Pflanzenliste 07) zu begrünen.
- 6) Aufstellflächen für den Tag der Abholung sind ohne Einhausung oder Überdachung anzulegen.
- 7) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die Wandhöhe von Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten.
- 8) Nicht in Gebäude integrierte Trafoanlagen gemäß Planzeichen 6.9 sind einzuhausen.

**§ 10 Werbeanlagen**

- 1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- 2) Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe der Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- 3) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
- 4) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

**§11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen**

- 1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind:
  - Aufschüttungen zur Anlage einer Schallabschirmung innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bis zur jeweils abschnittsweise festgesetzten Absoluthöhe (gem. schalltechnisches Gutachten)
  - Aufschüttungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen und außerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bis zu maximal 2,0 m über der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der Ausgleichsfläche A1 bis zu maximal 2,0 m über der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche
  - Aufschüttungen zur Herstellung der neuen Brückenbauwerke über die Staatsstraße bis zu dem jeweils hinweislich dargestellten unteren Höhenbezugspunkt für Verkehrsflächen bezogen auf die Fahrbahnoberkante
  - Geländemodellierungen zum höhengleichen Anschluss der Baugebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Aufschüttungen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 3 mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung bis zu maximal 3,0 m über dem innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 3 festgesetzten Höhenbezugspunkt
  - Aufschüttungen im Reinen Wohngebiet WR 14 im Bereich der Leitungsrechtsfläche bis zu maximal 1,6 m über dem innerhalb des WR 14 festgesetzten Höhenbezugspunkt
- 2) Bezogen auf den unteren Höhenbezugspunkt in Baugebieten und Teilbaugebieten für die zulässige Wandhöhe sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig
  - a. zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m,

- b. zur Abgrenzung der privaten Freiflächen der Reinen Wohngebiete WR 11(1) bis WR 11(3) gegenüber den öffentlichen Grünflächen bis zu einer Höhe von 0,5 m, zur Abfangung dieser Aufschüttungen sind an Grundstücksgrenzen Sockelmauern bis 0,5 m Höhe zulässig,
- c. zur Anhäufung und leichten Geländemodellierung im Bereich von Großbaumpflanzungen in unterbauten Bereichen bis zu einer Höhe von 0,5 m auf einer Fläche von mindestens 24 m<sup>2</sup> je Baumpflanzung.
- d. zur Anlage von Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m

## **§ 12 Stellplätze, (Gemeinschafts-) Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten**

- 1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ermittelt sich nach der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Kirchheim b. München in ihrer jeweils gültigen Fassung. Sie sind innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächen nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München müssen für Mehrfamilienhäuser keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München ist für Wohnungen, für die die Gemeinde eine Preisbindung bestätigt, 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
- 2) In den Reinen Wohngebieten WR 1 (1) WR 1 (2), WR 17, WR 18 ist mindestens ein Stellplatz als offener Stellplatz herzustellen. Der zweite Stellplatz kann als Garage oder Carport ausgeführt werden.
- 3) In den Reinen Wohngebieten sind Rampen zu Tiefgaragen in die Gebäude zu integrieren. Davon abweichend sind in den Reinen Wohngebieten WR 2(3), WR 4 und WR 5 Rampen zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zulässig.
- 4) In den Flächen für (Gemeinschafts-) Tiefgarage sind auch Keller-, Müll- und Techniknutzungen sowie Fahrradabstellräume zulässig.
- 5) In einem Abstand von mind. 2,5 m dürfen vor den Öffnungen für die Entlüftung von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen weder Spielbereiche noch Terrassen errichtet werden.
- 6) Offene Stellplätze und Garagen-/Carportzufahrten sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.  
Die Decken von Tief-/Gemeinschaftstiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,8 m unter das realisierte Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Im Bereich von Zu-/Ausfahrtsrampen der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen ist eine Reduzierung der Absenkung auf 0,5m unter das realisierte Geländeniveau zulässig.

## **§ 13 Fahrradabstellplätze**

- 1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.

- 2) Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze ermittelt sich nach Anlage 1 zur Stellplatz- und Fahrradsatzung für die Gemeinde Kirchheim b. München nach der jeweilig aktuellen Fassung.
- 3) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind zu mindestens 50% innerhalb der Gebäude, eingehauster und überdachter Nebenanlagen oder innerhalb der Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- 4) Werden Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen außerhalb von Gebäuden angeordnet, sind diese zu mindestens 50% als offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, verteilt auf die Bereiche der Gebäudezugänge herzustellen.

#### **§ 14 Immissionsschutz**

*Das schalltechnische Gutachten wird derzeit überarbeitet. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nach Vorliegen des Gutachtens eingefügt.*

#### **§ 15 Grünordnung allgemein**

- 1) Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, die Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen und die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.
- 2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 3) Von den festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 4) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 5) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:  
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang, - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang, - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang, - für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.
- 6) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> und -tiefe von 1,5 m pro Baum vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen eine Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> und -tiefe von 1,5 m.
- 7) Die festgesetzte Leitungsrechtsfläche und die hinweislich dargestellte Leitungs- und Kanalschutzzone darf nur mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
- 8) Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen

technischen Regelwerke dies zulassen, oberflächlich und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

### **§ 16 Grünordnung öffentlicher Raum und Gemeinbedarf**

- 1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen großen Bäumen zu begrünen.
- 2) Die im Plan als „parkartig zu bepflanzen und zu begrünen“ festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu begrünen.
- 3) Die im Plan als „Lärmschutz: landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Wiesenflächen zu begrünen. Zufahrten und bauliche Lärmschutzmaßnahmen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 4) In den öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen sind Sport-, Funktions- und Stellplatzflächen, der Erschließung dienende Belagsflächen, Platz- und Aufenthaltsflächen, Spielanlagen und Einbauten von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 5) In den öffentlichen Grünflächen sind Spielflächen für alle Altersgruppen zulässig.

### **§ 17 Grünordnung auf privaten Baugrundstücken**

- 1) Die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Pflanzflächen gelten auch Kleinbeete und Hochbeete, wenn diese zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen gärtnerisch genutzt werden.
- 2) Befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- 3) In den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 16 und den Teilbaugebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 10(1) und WR 14(1) ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen, bei Grundstücken von mehr als 1000 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche jedoch mindestens ein Großbaum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup>.
- 4) In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 4, WR 5, WR 17 und WR 18 und den Teilgebieten WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3) und WR 10(2), WR 14 (2) und WR 14(3) ist je den einzelnen Wohneinheiten zugeordnetem Wohnungs- oder Hausgarten, soweit die Gartenfläche mehr als 75 m<sup>2</sup> umfasst mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen.  
Für nicht überbaute, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, die über die Wohnungs- und Hausgärten hinaus realisiert werden, ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht



- überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen.
- 5) Die zu pflanzenden Gehölze sind mit mindestens 50% Laubbaumarten gemäß Pflanzenlisten 01 und 02 auszuführen. Zu pflanzende Gehölze (Bäume und flächenhafte Gehölzpflanzungen) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 6) Private Wohnungsgärten sind in den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 16 und Teilgebieten WR 2(1), WR 3(1), WR 10(1), WR 14(1) und WR 14(2) außerhalb des Bauraums nur zulässig:  
- als direkt den Wohnungen zugeordnete Gärten mit einer Tiefe von max. 5,0 m, gemessen ab der Gebäudekante.  
Der flächenmäßige Anteil der Wohnungsgärten an der nicht überbauten Grundstücksfläche darf 50% nicht übersteigen.
- 7) In den an öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung angrenzenden Freiräumen sind private Wohnungsgärten nicht zulässig.
- 8) Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind den öffentlichen Straßenflächen zugewandte Nebenanlagen um eine Pflanzfläche von mind. 1,0 m Tiefe von den öffentlichen Straßenflächen abzurücken. Die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Wände sind mit Pflanzen gem. Pflanzenliste 07 zu beranken, die Pflanzfläche ist mit Pflanzen gem. Pflanzenliste 07 und einzelnen Sträuchern gem. Pflanzenliste 05 zu bepflanzen und zu begrünen.

#### **§18 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

- 1) *Notwendige PiK-Maßnahmen für Ackervögel werden derzeit noch abgestimmt. Entsprechende Festsetzungen werden nachgezogen.*

## **D Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen (siehe Planteil)**

In die Planzeichnung eingetragen sind alle innerhalb des Geltungsbereichs und daran angrenzenden bekannten und Bodendenkmäler (s. auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Umweltbericht zum Bebauungsplan)

## **E Hinweise**

### **Hinweise zur Planzeichnung:**

Der Plan zum Bebauungsplan wird aufgrund der Größe des Geltungsbereichs im Ausdruck auf zwei Seiten aufgeteilt, die als Planteil I und Planteil II bezeichnet werden. Die Planzeichenlegende wird nur auf Planteil II dargestellt, die Festsetzungen gelten für beide Planteile. Um alle Planinhalte auch im Ausdruck zweifelsfrei zuordnen zu können wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs als Überdruck auf beiden Planteilen dargestellt. Der zweifelsfreien Zuordnung dient auch das digitale Plandokument, in dem keine Teilung erfolgt.

### **Hinweise in der Planzeichnung:**

Entlang der Staatsstraße (St 2082) ist die entlang von Staatsstraßen zu berücksichtigende Bauverbotszone von 20,0 m als hinweisliche Signatur im Bebauungsplan eingetragen. Die Bauverbotszone begründet sich aus Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Die Bauverbotszone dient zur Sicherung von Erweiterungsflächen für Staatsstraßen bzw. Kreisstraßen sowie für die zu bewältigende Lärmvorsorge gegenüber dem Straßenverkehrslärm (Emissionen die von Staatsstraßen und Kreisstraßen ausgehen).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern, dass die Bauverbotszone von Gebäuden, den Gebäuden zugehörigen Nebenanlagen sowie von Unterbauungen freigehalten wird.

Genutzt wird die Fläche der Bauverbotszone um die zum Lärmschutz notwendigen Maßnahmen sowie die neu zu errichtenden Brückenbauwerke über die Staatsstraße unterzubringen. Das Einverständnis des Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München hierzu liegt vor.

Der Flächenbedarf für die Lärmschutzmaßnahme wurde auf Basis der Vorentwurfsplanung für die Lärmschutzkonstruktion (Steilwallkonstruktion) ermittelt.

Der Flächenbedarf für die Verkehrsbauwerke wurde auf Grundlage der Vorentwurfsplanung ermittelt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren verhandelt die Gemeinde mit den weiteren Grundstückseigentümern über die Umlegung. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die derzeitigen Grundstücksgrenzen aufgehoben und die Flächen, entsprechend der Festsetzungen zur Flächennutzung (Öffentliche Grünflächen, öffentliche

Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für den Gemeinbedarf und Reine Wohnbaugebiete) neu verteilt.

Die im Plan dargestellten Freisportflächen entsprechen dem derzeitigen Bedarf und der vorgesehenen Lage innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf. Diese Freiflächennutzungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Die vorgeschlagene Form der Baukörper entstammt dem Strukturkonzept sowie dessen Weiterentwicklung. Die Darstellung dient dem Nachweis der festgesetzten Geschossfläche (GF) innerhalb der festgesetzten Bauräume. Den Zielsetzungen der Gemeinde zur Realisierung von flexiblen und differenzierten Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen und Ermöglichung individueller Bauformen und –gestaltungen kommt der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Bauräumen nach, die hierfür ausreichend Spielraum lässt. Gleichzeitig wird die städtebauliche und landschaftsplanerische Grundstruktur gesichert.

Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend den in der Planzeichnung hinweislich Höhenbezugspunkten für Straßenverkehrsflächen bezogen auf die Fahrhahnoberkante herzustellen. Dies gilt auch für die neu geplanten Brückenbauwerke über die Staatsstraße St 2082. Diese wurden im Rahmen einer Vorplanung zu den Erschließungsflächen und den Ingenieurbauwerken ermittelt. Geringfügige Abweichungen von den hinweislich dargestellten Höhen sind zulässig. Im Übergang zu den bestehenden Erschließungsstraßen ist das Höhenniveau an den Bestand anzupassen. In Bereichen von Brückenbauwerken über die Staatsstraße St 2082 ist der Höhenunterschied zwischen Fahrhahnoberkante und angrenzendem Gelände durch Böschungen auszugleichen.

## **Hinweise durch Text**

### **1 Schutzzonen um Leitungstrassen**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsschutzzonen stellen sicher, dass diese von Gebäuden, den Gebäuden zugehörigen Nebenanlagen sowie von Unterbauungen frei gehalten wird. Bei den Leitungen für die die Schutzzonen eingetragen sind handelt es sich um ein Nachrichtenerdkabel, ein 110 KV-Energiekabel, eine Gasleitung sowie eine Fernwärmeleitung. Bei geringeren Abständen sind bei Baum- und Strauchpflanzungen Schutzmaßnahmen (nach DVGW GE 125) zwingend erforderlich und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### **2 Bodendenkmäler**

Im Bereich eines Bodendenkmals bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Eine Wiederaufnahme der Bautätigkeit darf erst nach Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder des Landratsamtes durch Denkmalpflege erfolgen. In Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird für das Plangebiet ein Kommunales Denkmalkonzept entwickelt, das voraussichtlich die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für alle Bereiche des Plangebiets in Aussicht stellt.

### **3 Kampfmittel und Altlasten**

Nach den vorliegenden Erkenntnissen besteht für das Untersuchungsgebiet aus gutachterlicher Sicht Kampfmittelverdacht. Für die innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Maßnahme ist eine sicherheitstechnische Einweisung/ Belehrung, für alle auf der Baustelle tätigen Mitarbeiter, durch einen Befähigungsscheininhaber gem. §20 SprengG einer Fachfirma mit Erlaubnis gem. §7 SprengG durchzuführen. Weitere technische Maßnahmen sind notwendig und müssen von einer Fachfirma gem. §7, mit einem Befähigungsscheininhaber §20 SprengG durchgeführt werden, um möglichen Zufallsfunden angemessen begegnen zu können. Die Empfehlung eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung durch einen Befähigungsscheininhaber gem. §20 SprengG durchzuführen, um eine Kampfmittelfreiheit für das Untersuchungsgebiet zu testieren wurde zum Anlass genommen für das Planungsgebiet ein Beräumungskonzept zu entwickeln. Hierfür wurde eine vertiefte Luftbildauswertung zur Eingrenzung der Kampfmittelbelastung durchgeführt. Für einen kleinen Bereich des Auswertebereichs (0,06%) werden weiterhin Kampfmittel vermutet. Für diese Flächen ist im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund die Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten. Eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung nach BFR KMR wird empfohlen. Im Falle eines Fundes darf die Bautätigkeit erst nach Zustimmung des Landratsamtes München wieder aufgenommen werden.

Nach den Erkenntnissen (Historische Erkundung (HE) Kirchheim 2030, M & P Ingenieurgesellschaft München mbH, München, Mai 2018) besteht für fünf Teilflächen Kontaminationsverdacht. Es wurde daraufhin eine Orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen als minimalinvasiv zu bezeichnenden Maßnahmen ergaben vorab keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Dennoch sind einige Verdachtsmomente nicht abschließend geklärt. Weiterführende Untersuchungen mittels Baggerschürfen werden durchgeführt. Allgemein gilt: sollten bei den Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt München ist in diesem Fall zu benachrichtigen.

## 5 Wasserver- und -entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

## 6 Vorbeugender Brandschutz, Feuerwehr

Die gem. BayBO Art. 5 Abs. 1, Satz 4 vorgesehenen Lauflängen für die Feuerwehr von ca. 50 m sind einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so optimiert, dass alle Reihenhäuser mit der maximalen Lauflänge zu erreichen sind und ein Anleitern der viergeschossigen Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche oder dem Privatgrundstück aus möglich ist. Tiefgaragen, auf denen Feuerwehruzufahrten oder –aufstellflächen zu liegen kommen, sind statisch entsprechend auszubilden.

## 7 Immissionen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, sind als ortsüblich hinzunehmen.

## 8 Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der **NWFreiV** (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden, und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (**TRENGW**) sind einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_verseickung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_verseickung/index.htm)

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen. Das **DWA-Arbeitsblatt A 138** „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist dabei zu beachten. Für einen ausreichenden Grundwasserschutz ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers entsprechend dem Bewertungsverfahren nach **DWA-**

**Merkblatt M 153** „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“  
grundsätzlich nachzuweisen (mindestens für den Bereich der  
Erschließungsstraßen und der Gewerbeflächen).

## 9 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Vorschriften werden während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Kirchheim (Adresse) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

## 10 Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 01

#### Große Bäume (Wuchsordnung I)

in den privaten Baugebieten, landschaftlichen Bereichen und den öffentlichen Grünflächen  
20 bis 25 cm Stammumfang, Hochstamm

Abies alba	Tanne
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Amerikanische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### Pflanzenliste 02

#### mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

in den privaten Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen

Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'

Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

**Pflanzenliste 03**Kleine und kleinkronige Bäume

in Wohnungs- und Hausgärten, Vorgartenbereichen oder räumlich beengten Situationen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feld-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Cornus Mas	Kornelkirsche
Crataegus coccinea	Scharlach-Weißdorn
Crataegus crus-galli	Hahndorn
Fraxinus ornus Mecsek	Kugelförmige Blumen-Esche
Malus Zierformen	Zier-Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus aucuparia 'Moravica'	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

**Pflanzenliste 04**Obstbäume:

in Wohnungs- und Hausgärten, Vorgartenbereichen und landschaftlichen Bereichen

Cydonia oblonga	Quitte
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus domestica	Pflaume
Prunus in Sorten	Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne

**Pflanzenliste 05**Abschirmende Strauchpflanzungen/Freiwachsende Heckenstrukturen:

zur Randeingrünung, Funktionsabtrennung

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüßchen
Ligustrum vulgare 'Atravirens'	Wintergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Rotblättrige Rose

Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Symphoricarpos chenaultii	Purpurbeere
Taxus baccata	Eibe

## Pflanzenliste 06

### Heckenpflanzen

zur Abgrenzung, Einfriedung und Funktionsabtrennung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

## Pflanzenliste 07

### Rank- und Kletterpflanzen

Zur Begrünung von Nebenanlagen, Garagenwänden und Mülleinhausungen, Rankpflanzen entsprechend mit Rankhilfen zu kombinieren.

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clemantis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knötterich
Rosa (Sorten)	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie

## 11 Massnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Fledermäuse:

Wenn Gehölze entfernt werden, darf dies nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen. In der Regel entsprechen diese dem in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Zeitraum Oktober bis Februar.

Da bei zu entfernenden Großbäumen bis zur Rodung nicht sicher ausgeschlossen werden, dass weitere Höhlen entstehen (insbesondere durch Spechte) oder die bestehenden Höhlen doch noch besiedelt werden, sind alle Bäume kurz vor der Baufeldfreimachung nochmals zu kontrollieren. Wenn die Höhlen von außen bzw. mit einem Endoskop nicht eindeutig auf eine Besiedlung mit Fledermäusen geprüft werden können, sind diese Bäume entweder sukzessiv von oben her abzutragen oder mit einem Bagger o. ä. mehr oder



weniger aufrecht zu entnehmen bzw. langsam um- und abzulegen; sie dürfen nach dem Absägen auf alle Fälle nicht ein- fach umfallen, da dadurch Tiere in den Höhlen verletzt oder getötet werden können. Stammabschnitte mit Höhlen sind unmittelbar nach der Entnahme durch eine fach- bzw. arten- kundige Person (Biologe o. ä.) auf Fledermäuse, Vögel oder Totholzkäfer zu inspizieren (unter Zuhilfenahme eines Endoskops). Eventuell vorhandene Fledermäuse müssen dann vorübergehend umquartiert werden; hierzu sind umgehend untere und höhere Naturschutzbehörde zu in- formieren und ggf. die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern einzuschalten. Zu- vor sind die Höhleneingänge im September / Oktober mit einer Folie so zu verschließen, dass Fledermäuse (oder Vögel) die Höhle verlassen, aber nicht wieder besiedeln können. Die Stammstücke mit besiedelten Höhlen sind anschließend wieder an anderen Bäume verkehrssicher zu befestigen, sodass die Höhlen weiter genutzt werden können.

Bei solchen Bäumen wird empfohlen, die Rodung ggf. bereits im September durchzuführen, da dann die Außentemperaturen noch so hoch sind, dass evtl. in Höhlen oder Spalten vorhandene Fledermäuse selbstständig flüchten könnten. Die Naturschutzbehörde sollte dazu eine Ausnahme vom Verbot des § 39 (5) 2 BNatSchG erteilen.

Höhlenbrüter (u. a. Gehölz-Vögel):

Individuenbezogene Beeinträchtigungen (möglicherweise) betroffener streng geschützter Vogel- Arten können dadurch ausgeschlossen werden, dass Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen, d. h. nicht von März bis Mitte September, sodass Individuen ausweichen oder abwandern können, bzw. dass die entsprechenden Brutplätze (Gehölze) vorher außerhalb dieser Zeiten entfernt werden.

Ackerbrüter:

Bei der Baufeldräumung von landwirtschaftlichen Flächen sind individuenbezogene Beeinträchtigungen (Tötung eventuell vorhandener Eier oder noch nicht flügger Jungvögel in Nestern) da- durch auszuschließen, dass die primären Baumaßnahmen (Abschieben von Oberboden) nicht von Ende März bis August erfolgen, d. h. im Herbst oder Winter. So können im Gebiet möglic- erweise vorhandene erwachsene und damit flugfähige Vögel ausweichen oder abwandern bzw. die entsprechenden Strukturen erst nach der Nest- bzw. Jungvogel-Phase entfernt werden.

Am neuen Ortsrand ist auf sehr hohe Gehölze als Eingrünung zu verzichten; stattdessen sollten beispielsweise Strauchhecken mit vielen Früchte tragenden Arten gepflanzt werden.

Nachtkerzenschwärmer:

Nach der unstatet auftretenden Art ist unmittelbar vor Baubeginn nochmals zu suchen. Sollte sie nachgewiesen werden, sind im UG bzw. im Umfeld— ausreichend Ruderalstandorte mit geeigneten Wuchsbedingungen für *Epilobium*-Arten zu erhalten oder neu zu schaffen.

**F    Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 wurde vom Gemeinderat am 25.09.2017 in Abhängigkeit vom Ausgang des Bürgerentscheids gefasst, am 19.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) und mit dem positiven Votum beim Bürgerentscheid am 24.09.2017 bestätigt.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100, aus denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihre voraussichtlichen Auswirkungen sowie das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept unterrichten kann, hat durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.03.2018 bis 09.05.2018 stattgefunden. Eine Erörterungsveranstaltung für die Öffentlichkeit hat am 15.03.2018 stattgefunden.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2018  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 in der Fassung vom 08.05.2018 hat in der Zeit vom 16.05. bis 29.06.2018 stattgefunden. Ein Scoping hat am 07.06.2018 stattgefunden.
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 (Planteil, Textteil der Satzung sowie Begründung jeweils in der Fassung vom Datum; Anlagen der Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom Datum) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Datum bis Datum beteiligt.
5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Die öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) des vom Gemeinderat am Datum gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 (Planteil, Textteil der Satzung sowie Begründung jeweils in der Fassung vom Datum) hat auf der Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom Datum in der Zeit vom Datum bis Datum stattgefunden.
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss des (...) vom Datum den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Planteil, Textteil der Satzung sowie beigegebene Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom Datum) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchheim b. München, den.....

(Siegel)

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt                      Gemeinde Kirchheim b. München, den .....

(Siegel)

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.100 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kirchheim b. München, den.....

(Siegel)

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister