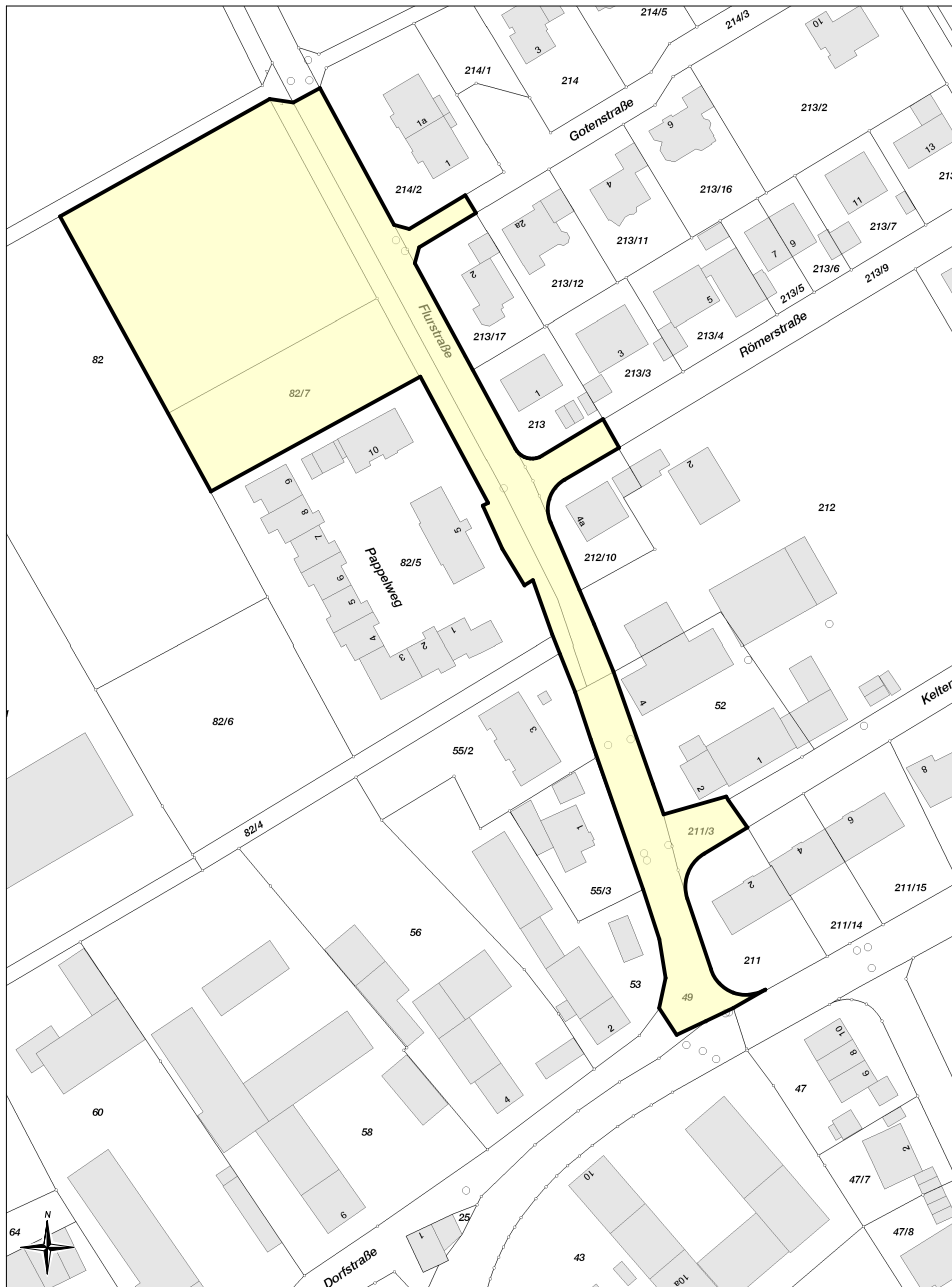


BEBAUUNGSPLAN NR. 99/K

"WESTLICH DER FLURSTRASSE"

Gemeinde Kirchheim (bei München)
Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim (bei München)

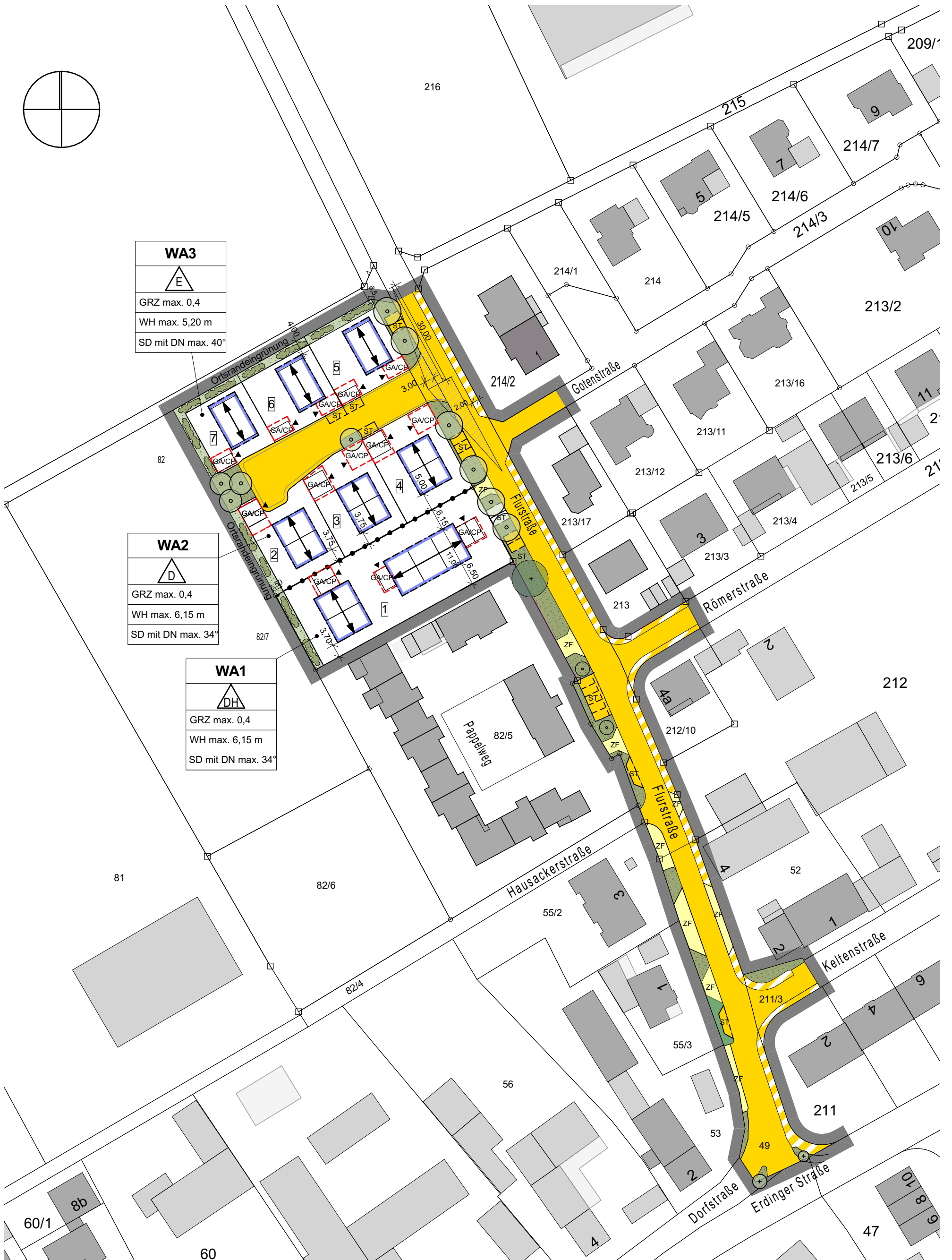


Übersichtsplan
M 1:2000

Planverfasser:

**ANGER
GROH** ARCHITEKTEN
ANGER GROH ARCHITEKTEN
Dipl. -Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

Plandatum: 09.07.2018



BEBAUUNGSPLAN NR.99/K "WESTLICH DER FLURSTRASSE"
M 1:1000; FASSUNG VOM 09.07.2018








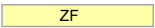







Die GEMEINDE KIRCHHEIM bei MÜNCHEN








erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB,
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO
und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
diesen von

ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten
Bebauungsplan Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" als Satzung.

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
A.02		Baugrenze
A.03		Baugrenzen für Garagen und Carports
A.04		Fläche für private Parkplätze
A.05		Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
A.06		Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
A.07		Öffentliche Parkfläche
A.08		Öffentliche Verkehrsfläche: Ein-/ Ausfahrt
A.09		freizuhaltendes Sichtdreieck
A.10		private Grünfläche
A.11		öffentliche Grünfläche
A.12		zu pflanzende Sträucher
A.13		zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
A.14		zu pflanzende Bäume 2. Ordnung
A.15		bestehende Bäume, zu erhalten

A.16	z.B. WA 1	Allgemeines Wohngebiet, nummeriert
A.17	z.B. WH 6,15	zulässige max. Wandhöhe in m
A.18	z.B. GRZ 0,4	zulässige max. Grundflächenzahl
A.19	SD	Satteldach
A.20	DN	maximal zulässige Dachneigung
A.21		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche
A.22		nur Doppelhäuser zulässig
A.23		nur Einzelhäuser zulässig
A.24		nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
A.25		Hauptfahrrichtung
A.26		Einfahrt
A.27		Freihaltezone (Überhangstreifen bei Wendemanövern)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

B.1 Art der baulichen Nutzung:

WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen.

B.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Dachneigung sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem zugehörigen Straßenniveau (Wandhöhe) bestimmt.

B.8.1 Überschreitungen der GRZ durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind in

WA1 und WA2 bis zu einem Faktor von 0,9 zulässig,
WA3 bis zu einem Faktor von 0,5 zulässig.

B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

B.3.1 Es gilt die offene Bauweise.

B.3.2 Zugelassen sind in

WA 1: Hausgruppen und Doppelhäuser mit insgesamt max. 5 Wohnungen

WA 2: Doppelhäuser mit maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte

WA 3: Einzelhäuser mit max. 1 Wohnung

B.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und Garagen/Carports sind durch im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt:

Hauptbaukörper und Garagen/Carports müssen grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen A.02 bzw. A.03) liegen.

Zusätzliche Parkplätze sind als offene Stellplätze zudem innerhalb, aber auch außerhalb der durch das Planzeichen A.04 vorgesehenen Flächen möglich.

B.3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 6 m² pro zulässiger Wohnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nach BayBO nicht abstandsflächenpflichtig sind. Dabei darf die jeweils zulässige Dachneigung nicht überschritten werden.

B.3.5 Private und öffentliche Grünflächen sind von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen freizuhalten.

B.3.6 Untergeordnete Vorbauten nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 Bay. Bauordnung dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten, wenn sie von den

Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 Meter entfernt bleiben und in der Länge nicht mehr als die zugehörige Hälfte der Fassadenlänge betragen.

B.3.7 Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände dürfen die Baugrenzen um bis zu 0,6 m überschreiten.

B.3.8 Terrassenüberdachungen außerhalb der Baufenster sind zulässig, soweit die Abstandsflächen nach BayBO zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. Maximale Tiefe außerhalb der Baufenster: 2,0 m.

B.3.9 Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten sind grundsätzlich zulässig. Jedoch sind hier die Abstandsflächen nach BayBO zum Nachbargrundstück einzuhalten.

B.4 Äußere Gestaltung:

B.4.1 Gebäude:

WA1:	Wandhöhe:	maximal 6,15 m, gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der Firstachse bzw. traufseitigen Gebäudemitte zur nächstgelegenen öffentlichen Straße.
	Dachneigung:	maximal 34°
	Dachform:	Für sämtliche Gebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und Carports dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
	Aufbauten:	Zulässig ist eine Dachgaube pro Dachseite und Gebäude mit einer maximalen Breite von 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.
WA2:	Wandhöhe:	maximal 6,15 m, gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der Firstachse zur nächstgelegenen öffentlichen Straße.
	Dachneigung:	maximal 34°
	Dachform:	Für sämtliche Gebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten, Nebengebäuden,

Garagen und Carports dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.

Aufbauten: Zulässig ist eine Dachgaube pro Dachseite und Gebäude mit einer maximalen Breite von 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.

WA3: Wandhöhe: maximal 5,2 m,
gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der Firstachse zur nächstgelegenen öffentlichen Straße.

Dachneigung: maximal 40°

Dachform: Für sämtliche Gebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und Carports dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.

Aufbauten: Zulässig sind zwei Dachgauben pro Dachseite mit einer maximalen Breite von jeweils 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.

Alternativ für maximal eine Dachseite:

1 Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdachneigung.
Im Bereich des Quergiebels darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden.

B.4.2 **Grenzgaragen** sind mit der gleichen Wandhöhe, der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung auszuführen.

B.4.3 **Dachflächen:** Dachdeckungen aus Metall sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

B.4.4 **Photovoltaik - und Kollektorplatten** sind nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständungen sind nicht zulässig.

B.5 Stellplätze und Garagen:

B.5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der aktuell gültigen Fassung.

B.5.2 Zufahrten und offene Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen

(wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

B.6 Einfriedungen:

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der aktuell gültigen Fassung.

B.7 Sichtdreiecke:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten und keine Einfriedungen, Sichtschutzzäune oder Wälle errichtet werden. Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert und hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Unter überhängenden Baumkronen ist der Sichtbereich bis 2,2 m über Straßenniveau freizuhalten.

B.8 Grünordnerische Festsetzungen:

- B.8.1 Je 400 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Groß- oder Kleinbaum, bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume werden beim Nachweis angerechnet.
- B.8.2 Nicht überbaute Flächen sind durch Rasenansaat, Stauden-, oder Strauchpflanzungen zu begrünen.
- B.8.3 Öffnungslose Wände von Garagen und Nebengebäuden in Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.
- B.8.4 Beim Straßenbegleitgrün ist außer den festgesetzten Baumpflanzungen mit autochthonem Regio-Saatgut (Fettwiese/Frischwiese 90% Kräuter-10% Gräser) anzusäen und durch 2-malige Mahd (1. Frühjahr 5 cm, Schnittgut nicht liegenlassen, aber Samen ausschütteln, eventuell 2. im Sommer je nach Vegetation zur Förderung der Nachblüte).
- B.8.5 Bei den privaten Grundstücken, die direkt an Feldweg oder landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, wird ein 2,50 m breiter Streifen mit Sträuchern und autochthonem Regio-Saatgut (Schmetterlings-, Wildbienen-saum 30% Kräuter-70% Gräser) festgesetzt. Der Zaun muss 0,80 m innerhalb der Grundstücksgrenze laufen. Von außen, angrenzend an die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Fläche mit Hartholzpfeilen (Durchmesser 10 cm, Länge mind. 1,20 m, Abstand 15 – 20 m) zu markieren.

- B.8.6 Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig. Exotische Koniferen(= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- B.8.7 Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- B.8.8 Die Artenauswahl der Pflanzungen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind überwiegend zu pflanzen:

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss (nicht auf Parkplätzen)
Quercus robur - Stieleiche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aria 'Magnifica' – Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde (nicht auf Parkplätzen)

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Sal-Weide
Salix purpurea – Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia – Rosmarin-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wassersneeball
und weitere heimische Sträucher

Kletterpflanzen:

Clematis spec. - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Gewöhnlicher Efeu

Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt

Parthenocissus spec. - Wilder Wein in Arten und Sorten)


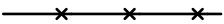
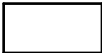


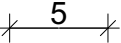
Polygonum aubertii - Schling-Knöterich

Rosa spec. - Kletterrosen in Arten und Sorten

- B.8.9 Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze:
Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:
Hochstamm 3xv. mDb. Stu.18-20

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Sträucher:
v.Str 6- 8 Tr 100-150

C. HINWEISE:

- C.01  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- C.02  Aufzulösende Grundstücksgrenze
- C.03  Vorgeschlagener Baukörper
- C.04  Bestehender Baukörper
- C.05 z.B.  Grundstücksnummerierung
- C.06 z.B.  Maßangabe in m
- C.07 z.B. 49 Flurnummer
- C.08 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- C.09 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanalsysteme anzuschließen. Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden. Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- C.10 Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Teilbereiche des Plangebiets befinden sich im Bereich eines Bodendenkmals (Fundst-Nr.7836/0362). In diesem Bereich, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art.7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- C.11 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden. Dazu zählen insbesondere Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen.
- C.12 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.
- C.13 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- C.14 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- C.15 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.
- C.16 Immissionsschutz:
An der Flurstraße kann es durch vierzehntägige Tiertransporte vor 6.00 Uhr zu Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionswerte sowie der zulässigen Spitzenpegel kommen.
- Aus diesem Grund sollten an den der Flurstraße zugewandten Gebäudeseiten von Parzelle 4 und 5 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume platziert werden. Sollte eine Grundrissorientierung nicht möglich sein, und können die zur Öffnung notwendigen Fenster auch nicht auf eine der Flurstraße abgewandten Fassadenseite platziert werden, können zur Lüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung liegen.
- C.17 Brandschutz:
Für Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt sind, wird hinsichtlich der Herstellung von Zu- und Durchfahrten für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf Art. 5 Abs. 1 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung verwiesen. Die Zu-/ und Durchfahrten sind, soweit erforderlich, im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.
- C.18 Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) hat durch das Büro Längst & Voerkelius (Datum) stattgefunden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim bei München hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2018 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

3. Behörden- und Trägerbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung:

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am ausfertigt.

8. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Kirchheim b. München zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kirchheim bei München, den

Siegel

Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister