

# BEBAUUNGSPLAN NR. 99/K

## "WESTLICH DER FLURSTRASSE"

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



Übersichtsplan M 1:2000

Ausgefertigt:  
Kirchheim b. München, den.....

Planverfasser:


**ANGER  
GROH**


Anger Groh Architekten PartGmbH  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Roßmayrgasse 17 85435 Erding  
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

\_\_\_\_\_  
Bötl, 1. Bürgermeister

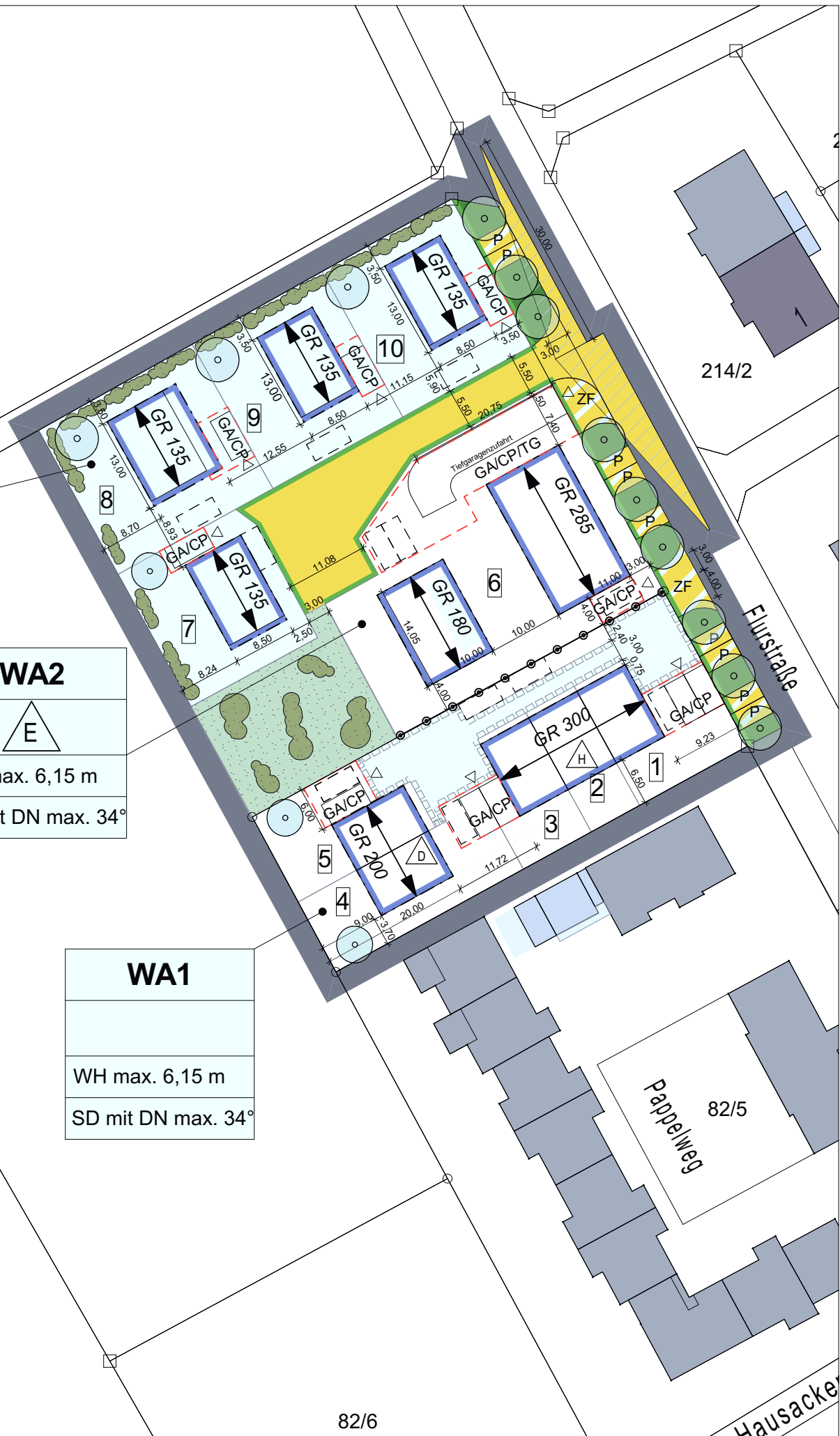
\_\_\_\_\_  
Erding, den.....

Plandatum: 21.04.2020

<b>WA3</b>

WH max. 5,4 m
SD mit DN max. 40°

<b>WA2</b>

WH max. 6,15 m
SD mit DN max. 34°

<b>WA1</b>
WH max. 6,15 m
SD mit DN max. 34°



BEBAUUNGSPLAN NR.99/K "WESTLICH DER FLURSTRASSE"

M 1:500; FASSUNG VOM 21.04.2020

# 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

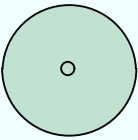
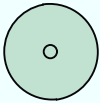




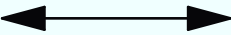
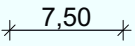

ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten

Bebauungsplan Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" als Satzung.

## SATZUNG

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
A.02		Baugrenze
A.03		Baugrenzen für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
A.04		Baugrenzen für Garagen, Carports, oberirdische Teile von Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
A.05		Private Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche: Die Fläche ist mit Geh- und Fahrtrechten sowie Leitungsrechten zu Gunsten von Anliegern zu belasten.
A.06		Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
A.07		Öffentliche Parkfläche
A.08		Öffentliche Verkehrsfläche: Ein-/ Ausfahrt
A.09		freizuhaltendes Sichtdreieck
A.10		öffentliche Grünfläche
A.11		öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
A.12		zu pflanzende Strauchgruppen

A.13		zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
A.14		zu pflanzende Bäume 2. Ordnung
A.15	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet, nummeriert (1 bis 3), z.B. WA1
A.16	<b>WH</b>	zulässige max. Wandhöhe in m, z.B. WH max. 6,15 m
A.17	<b>GR</b>	zulässige max. Grundfläche pro Bauraum in m <sup>2</sup> , z.B. GR 200
A.18	<b>SD</b>	Satteldach
A.19	<b>DN</b>	maximal zulässige Dachneigung, z.B. DN max. 34°
A.20		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche
A.21		nur Doppelhäuser zulässig
A.22		nur Hausgruppen zulässig
A.23		nur Einzelhäuser zulässig
A.24		Hauptfahrrichtung
A.25	z.B. 	Maßangabe in m
A.26		Straßenbegrenzungslinie

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

### **B.1 Art der baulichen Nutzung:**

WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen.

### **B.2 Maß der baulichen Nutzung:**

B.2.1 Die bezogen auf die Bauräume festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO folgendermaßen überschritten werden:

In WA1 um bis zu 120%

In WA2 um bis zu 100%

In WA3 um bis zu 70%

Für Kelleraußentreppen darf die festgesetzte Grundfläche pro Hauptgebäude um bis zu 10 m<sup>2</sup> überschritten werden.

B.2.2 Die maximal zulässige Grundfläche pro Bauraum ist bei Hausgruppen und Doppelhäusern gleichmäßig aufzuteilen.

B.2.3 Zulässige Wandhöhen:

WA1: maximal 6,15 m,  
gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus der Flurstraße bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.  
Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der Firstachse bzw. traufseitigen Gebäudemitte zur Flurstraße.

WA2: maximal 6,15 m,  
gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus der Flurstraße bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.  
Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der traufseitigen Gebäudemitte zur Flurstraße.

WA3: maximal 5,4 m,  
gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus der Flurstraße bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.  
Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der traufseitigen Gebäudemitte zur Flurstraße.

### B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

B.3.1 Es gilt die offene Bauweise.

B.3.2 Zugelassen sind in

WA1: Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (konkrete Festsetzung im jeweiligen Bauraum der Planzeichnung)

WA2: Einzelhäuser

WA3: Einzelhäuser

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

Hauptgebäude und oberirdische Garagen/Carports und Tiefgaragenzufahrten müssen grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Baugrenzen (Planzeichen A.02, A.03 bzw. A.04) liegen. Offene Stellplätze und Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen zu liegen kommen.

Gleiches gilt für unterirdische Teile von Tiefgaragen in WA2, soweit sie mind. 3 m von Nachbargrundstücken entfernt bleiben, ausgenommen auf diesen liegen öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen.

Kelleraußentreppen und Treppen-Aufgänge aus Tiefgaragen sind ebenfalls außerhalb von Baugrenzen zulässig, solange sie nach den Regelungen von Art. 6 BayBO selber keine Abstandsflächen auslösen.

B.3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in WA1 und WA3 bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> pro Hauptgebäude, in WA2 bis zu einer Größe von insgesamt 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nach BayBO nicht abstandsflächenpflichtig sind.

B.3.5 Balkone und eingeschossige Erker 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 Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

B.3.6 Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu 0,5 m überschreiten.

B.3.7 Terrassenüberdachungen und Wintergärten im Erdgeschoss (keine Wohnraumerweiterungen!) sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig, soweit sie **mindestens 3 m von Nachbargrundstücken entfernt bleiben. Kann das Bauteil gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 a) und b) BayBO als untergeordnet eingestuft werden, muss es mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.**

Maximale Tiefe außerhalb der Baugrenzen: 3,0 m, bei Hausgruppen 2,0 m.

Maximale Wandhöhe: 2,8 m über **Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss**

Zusätzliche Regelung für Grenzbebauung bei Hausgruppen und Doppelhäusern:

Bei Grenzbebauung dürfen Überdachungen und Wintergärten außerhalb der Baugrenzen an die jeweils gemeinsame Nachbargrenze angebaut werden. Bei Mittelhäusern von Hausgruppen müssen diese zwingend an eine der beiden Nachbargrenzen angebaut werden und dürfen sich über die gesamte Hausbreite erstrecken. Bei nur einseitigem Grenzanbau muss bei Mittelhäusern ein Abstand von mind. 2,0 m zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden.

- B.3.8 Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten sind zulässig. Jedoch sind hier die Abstandsflächen nach BayBO zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dachterrassen auf Grenzgaragen sind nicht zulässig.
- B.3.9 Die öffentliche Grünflächen (Planzeichen A.10) ist von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten. Ausgenommen davon sind Trafo-Stationen bzw. andere der Erschließung des Baugebiets dienende notwendige Anlagen.

#### **B.4 Äußere Gestaltung:**

##### **B.4.1 Gebäude:**

###### **WA1:**

- Dachneigung: maximal 34° (gilt für Hauptgebäude einschließlich Anbauten sowie Nebenanlagen)
- Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
- Aufbauten: Zulässig ist eine Dachgaube pro Dachseite eines Hauptgebäudes mit einer maximalen Breite von jeweils 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.

###### **WA2:**

- Dachneigung: maximal 34° (gilt für Hauptgebäude einschließlich Anbauten sowie Nebenanlagen)
- Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Nebengebäuden dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
- Aufbauten: Zulässig sind 2 Dachgauben pro Dachseite eines Hauptgebäudes mit einer maximalen Breite von jeweils 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.



Ab einer Gebäudelänge von 18 m sind 3 Dachgauben pro Dachseite eines Hauptgebäudes mit o.g. Maßen zulässig.

Alternativ für maximal eine Dachseite bei Hauptgebäuden mit mind. 18 m Länge:

2 Quergiebel mit einer maximalen Breite von insgesamt 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.

### **WA3:**

Dachneigung: maximal 40° ( gilt für Hauptgebäude einschließlich Anbauten sowie Nebenanlagen)

Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.

Aufbauten: Zulässig sind zwei Dachgauben pro Dachseite eines Hauptgebäudes 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.

**Doppelhäuser, Hausgruppen und Grenzgaragen** sind jeweils mit der gleichen Wandhöhe, der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung (profilgleich) auszuführen.

B.4.2 **Dachflächen:** Dachdeckungen aus Kupfer und Blei sind für Hauptgebäude nicht zulässig.

B.4.3 **Photovoltaik - und Kollektorplatten** sind nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständereien sind nicht zulässig.

### **B.5 Stellplätze und Garagen:**

B.5.1 Über die festgesetzten Baugrenzen für oberirdische Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten hinaus gilt die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der aktuell gültigen Fassung. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



B.5.2 Zufahrten, offene Stellplätze und nicht überdachte Bereiche von Tiefgaragenzufahrten müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. durch 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 Grünordnerische Festsetzungen:**

- B.7.1. Je **angefangene** 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder zwei standortgerechte heimische Laubbäume 3. Ordnung oder 2 standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall sind die Bäume **in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse** zu ersetzen. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume werden beim Nachweis angerechnet.  
**Angrenzend an Verkehrsflächen sind die Bäume und Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.**
- B.7.2. Nicht überbaute Flächen sind durch Rasenansaat, Stauden-, oder Strauchpflanzungen zu begrünen.
- B.7.3. Öffnungslose Wände von Garagen und Nebengebäuden in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.
- B.7.4. Beim Straßenbegleitgrün ist außer den festgesetzten Baumpflanzungen mit autochthonem Regio-Saatgut (30% Kräuter - 70% Gräser) anzusäen und durch 2-malige Mahd zu pflegen (1. Frühjahr 5 cm, Schnittgut nicht liegenlassen, aber Samen ausschütteln, eventuell 2. im Sommer je nach Vegetation zur Förderung der Nachblüte).
- B.7.5. Die öffentliche Grünfläche am Ende der Stichstraße (gem. Planzeichen A.10) ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Arten autochthonem Regio-Saatgut (Schmetterlings-Wildbienensaum: 90% Kräuter -10% Gräser) festgesetzt. Eine Einzäunung Richtung Westen ist nicht zulässig. Der Schmetterlings-Wildbienensaum ist durch max. 1 Mahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr zu pflegen. Für optimalen Artenreichtum sollte der Mahdzeitpunkt jedes Jahr variieren und das Schnittgut entfernt werden. Bei Ausfall ist die betroffene Fläche nachzusäen.
- B.7.6. Geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Exotische Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thujen) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- B.7.7. Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.

B.7.8. Entfallen (jetzt Hinweis C.26)

B.7.9. Die gemäß Planzeichen oder textlicher Festsetzung zu pflanzenden Gehölze haben folgende Mindestpflanzqualitäten zu erfüllen:

Laubbäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Laubbäume 3. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: versetzter Strauch, 6-8 Triebe, 100-150 cm Höhe

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Erforderliche Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m<sup>3</sup>

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 29-36 m<sup>3</sup>

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 29-36 m<sup>3</sup>

Obstbäume: 13-18 m<sup>3</sup>



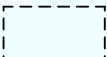




## **B.8 Immissionsschutz: Schallimmissionen**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.

## **B.9 Müllentsorgung:**

Im Straßenbegleitgrün (Plansymbol A.11) können Aufstellflächen für Mülltonnen für die wöchentliche Mülltonnenabholung von der Gemeinde nach Bedarf vorgesehen werden. Bedingung hierfür ist Wurzelschutz für angrenzende Bäume. Die Ausführung muss ausdrücklich wasserdurchlässig gestaltet sein.

## C. HINWEISE:

- C.01  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- C.02  Vorgeschlagener Baukörper
- C.03  Vorgeschlagene private Parkfläche: offener Stellplatz
- C.04  Bestehender Baukörper
- C.05 z.B.  Grundstücksnummerierung
- C.06 z.B. 49 bestehende Flurnummer
- C.07 entfallen
- C.08  bestehende Grundstücksgrenzen
- C.09  vorgeschlagene Einfahrtsrichtung in Garagen
- C.10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- C.11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das öffentliche Kanalsystem (Trennsystem) anzuschließen.  
Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.
- Niederschlagswasserbeseitigung:  
Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.  
Für Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft anzuwenden.
- C.12 Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Bereich eines kartierten Bodendenkmals: D-1-7836-0489  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- C.13 Auf möglicherweise auftretende Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Feldbewirtschaftung wird hingewiesen.
- C.14 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

- C.15 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.
- C.16 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- C.17 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.18 Brandschutz:  
Für Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m 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.19 Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) hat durch das Büro Längst & Voerkelius ("Einschätzung des Vorkommens von Feldbrütern" vom 20.07.2018) stattgefunden.
- C.20 Vorsorgender Bodenschutz: Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 empfohlen. Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern, Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen. Bei einer Lagerdauer von mehr als 8 Wochen sollen diese begrünt werden.
- C.21 Aufgrund vermehrt und verstärkt auftretender Starkregenereignisse wird eine wasserdichte Ausführung der Gebäude bis 15 cm über Gelände empfohlen. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- C.22 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.

- C.23 Es wurde durch die Müller BBM GmbH eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (Bericht Nr. M151510/01 v. 16. September 2019).
- C.24 Durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Lärmsituation im Baugebiet untersucht und beurteilt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (Bericht Nr. 700-5828-1 v. 24.02.2020).
- C.25 Hinweis zur Errichtung von profilgleichen Doppelhäusern, Hausgruppen und Grenzgaragen:  
Die Parameter (Wandhöhe, Dachform, Dachneigung) werden mit Genehmigung des ersten Bauantrags festgelegt. Dies gilt auch im Freistellungsverfahren.
- C.26 Bepflanzung: Die Artenauswahl der Pflanzungen soll sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind 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 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

- C.27 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- C.28 Auf den Flächen von Tiefgaragen können keine Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen verlegt werden. Bei Tiefgaragen ist ein zum öffentlichen Straßenraum situierter frostfreier Hausanschlussraum vorzusehen.

## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim bei München hat in seiner Sitzung am **04.12.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99/K für das Gebiet "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. Billigung und Auslegungsbeschluss:**

Am **09.07.2018** wurde durch den Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt der Gemeinde Kirchheim b. München der vorliegende Planentwurf, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung in der Fassung vom **09.07.2018** gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

### **3. Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.07.2018** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **27.07.2018** bis **07.09.2018** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **13.07.2018** 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).

### **4. Behörden- und Trägerbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.07.2018** 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 **27.07.2018** bis **07.09.2018** beteiligt.

### **5. Erneute Billigung und Auslegungsbeschluss (für die 2. Auslegung):**

Am **14.10.2019** wurde durch den Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt der Gemeinde Kirchheim b. München der vorliegende Planentwurf, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung in der Fassung vom **14.10.2019** gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

### **6. Erneute Auslegung (2. Auslegung):**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.10.2019** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **05.12.2019** bis **08.01.2020** 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).

### **7. erneute Behörden- und Trägerbeteiligung (2. Auslegung):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.10.2019** 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 **05.12.2020** bis **08.01.2020** erneut beteiligt.

### **8. Erneute Billigung und Auslegungsbeschluss (für die 3. Auslegung):**

Am **09.03.2020** wurde durch den Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt der Gemeinde Kirchheim b. München der vorliegende Planentwurf, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung in der Fassung vom **09.03.2020** gebilligt und die Durchführung



der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

#### **4. erneute und verkürzte öffentliche Auslegung (3. Auslegung):**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.03.2020** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **19.03.2020** bis **06.04.2020** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **12.03.2020** 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).

#### **5. erneute und verkürzte Behörden- und Trägerbeteiligung (3. Beteiligung):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.03.2020** 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 **19.03.2020** bis **06.04.2020** erneut beteiligt.

#### **6. Satzungsbeschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss vom **21.04.2020** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **21.04.2020** als Satzung beschlossen.

Kirchheim bei München, den .....

Siegel

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister

#### **7. Ausfertigung:**

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am □ .... ausgefertigt.

Kirchheim bei München, den .....

Siegel

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister

#### **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