

Gemeinde

# Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

## **Nr. 79-1/K, 1. Änderung (vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)**

für das Gebiet „Ecke Dorfstraße / Estermannweg“

umfassend das Grundstück  
Estermannweg 4 (Fl.Nr. 26/2 Gemarkung Kirchheim) sowie  
Teilbereiche der Verkehrsflächen Fl.Nr. 49/4 (Estermannweg)  
und Fl.Nr. 99 (Dorfstraße)

Planfassung vom

01.06.2019  
30.03.2020

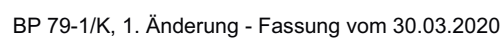
Planfertiger

Richard Baumann  
Architekt und Stadtplaner SRL  
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

### **Festsetzungen und Hinweise durch Text**


Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

## **Satzung:**



## A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes Nr. 79-1/K, 1. Änderung

- 1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle vorherigen Bebauungspläne.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

- 2.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

### 3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugrundstück des Bauquartiers wird auf 430,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig durch Vordächer, Hauseingangstreppen, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern sowie durch Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Hauseingangstreppen, Lichtschächten, Balkonen und Terrassen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 80,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

- 3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 470,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

- 3.3 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt.

### 3.4 Höhenlage

OKF  
509,94

Höchstzulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes als Maß über NN.

### 3.5 Wand- und Firsthöhen

- 3.5.1 Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandflucht mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Für den unteren Höhenbezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes heranzuziehen.
- 3.5.2 Die maximal zulässige Wandhöhe für das Hauptgebäude wird auf 7,75 Meter und die maximal zulässige Firsthöhe auf 12,73 Meter begrenzt. Zwerchhäuser dürfen die maximal zulässige Wandhöhe bis zu einer Höhe des Zwerchgiebels (Firsthöhe) von 11,35 Meter überschreiten.
- 3.5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Gartenhäuser, Fahrradunterstände und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ihre höchstzulässige Wandhöhe wird auf 2,80 Meter begrenzt. Die Wandhöhe der Einhausung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt wird auf maximal 3,00 Meter begrenzt. Für den unteren Höhenbezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes heranzuziehen.

### 3.6 - - - - - Baugrenze

## 4 Bauweise

- 4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.
- 4.2 Abstandsflächen

Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

## 5. Bauliche Gestaltung

### 5.1 Fassadenflächen.

Zulässig ist eine Ausbildung mit glattem Deckputz in heller Farbgebung und / oder Holzbekleidung. Der Gebäudesockel ist flächenbündig mit der Wand auszuführen.

Zulässig ist die Ausbildung von erdgeschossigen Terrassen sowie die Ausbildung von Balkonen. Geländer von Terrassen und Balkonen sind als Stabgeländer in Holz oder Stahl auszubilden. Im Übrigen sind keine Vorbauten und Rücksprünge zulässig.

Fassadenflächen und Geländerausbildungen von Terrassen und Balkonen sind einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen. Sonnenschutz-, Verdunkelungs- und Verschattungsanlagen sind bündig in die Fassade zu integrieren.

5.2 Erker, Loggien und Wintergärten sind nicht zulässig.

5.3 Dachausbildung.

5.3.1 Als Dachform für das Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach festgesetzt mit einer zulässigen Dachneigung von 30° bis 35°. Der First ist in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Der zulässige Dachüberstand wird traufseitig auf 1,25 Meter und giebelseitig auf 1,50 Meter begrenzt.

Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Bedachungen von Gartenhäusern, Fahrradunterständen und baulichen Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind mit flach geneigtem Pult- oder Satteldach auszuführen, die höchstzulässige Dachneigung ist auf 15° begrenzt. Die Einhausung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt ist als begrüntes Flachdach auszubilden.

5.3.2 Dachbelichtung.

Zulässig ist beim Hauptgebäude die Ausbildung eines Zwerggiebels westseitig mit einer maximalen Breite von 5,00 Metern und von zwei Zwerggiebeln ostseitig mit je einer maximalen Breite von 3,50 Metern. Die Vorderkante der Zwerggiebel im Osten ist als vertikale Verlängerung der Außenwand herzustellen. Die Vorderkante des Zwerggiebels im Westen ist mit der vertikalen Flucht des darunterliegenden Balkons im Obergeschoss zur Deckung zu bringen. Die zulässigen Dachüberstände für die Zwerggiebel sind auf 0,50 Meter begrenzt. Die Zwerggiebel sind mit symmetrischem Satteldach auszubilden, die Dachneigung hat derjenigen der Bedachung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Die Einbindehöhe des Firstes der Zwerggiebel muss wenigstens 1,50 Meter unter der Firstlinie der Bedachung des Hauptgebäudes liegen.

Zulässig ist beim Hauptgebäude des Weiteren die Ausbildung von Dachflächenfenstern mit einer Beschränkung deren Abwicklungsbreite in der Summe der Dachflächenfenster je Dachseite auf ein Drittel der Fassadenlänge. Die Breite von Dachliegefenstern ist auf maximal 1,5 Meter beschränkt, zur Firstlinie ist ein Mindestabstand von 1,5 Meter einzuhalten.

Die Ausbildung von sonstigen Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten ist nicht zulässig.

5.3.3 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende, rote oder graue Dachstein- oder Ziegeldeckungen zulässig. Für untergeordnete Vordächer und Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Bedachungen von Gartenhäusern, Fahrradunterständen und baulichen Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auch nicht glänzende Blechdach- oder Glasdachausbildungen zulässig.

## 5.4 Solaranlagen

Kollektor- und Absorberflächen sind in oder unmittelbar über der Dachhaut zulässig, sie sind flächig zusammenzufassen. Nicht zulässig ist ein Aufständern von Kollektor- und Absorberflächen auf der Dachhaut.

## 5.5 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie deren Anordnung oberhalb von 3.0 Metern über Gelände.


## 5.6 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken ist im Norden, Westen und Süden auf 1,20 Meter begrenzt. Heckenpflanzungen gem. Festsetzung A 7.4 (Pflanzenliste), offene Holz-bzw. Stahlkonstruktionen zum Beranken durch Kletterpflanzen oder Spalierobst sind bis zu einer Höhe von 2,00 Meter zulässig. Heckenpflanzungen entlang der Dorfstraße und des Estermannweges sind im Kreuzungsbereich Dorfstraße / Estermannweg bis zu 6,00 Meter nicht zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur zulässig als sockellose Holz-Staketenzäune mit vertikaler Lattung und 10 Zentimeter Bodenfreiheit.

Einfriedungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von 2,0 Metern zulässig und dürfen geschlossen ausgebildet werden.

## 6. Stellplätze, Tiefgarage und Kinderspielplatz, Verkehrsflächen

6.1.1  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze.


6.1.2  Umgrenzung der Flächen für die Tiefgarage.


6.1.3  Umgrenzung von Flächen für die Tiefgaragenzu- und -abfahrt mit Einhausung.

6.2 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

6.3 Die Anlage von Stellplätzen ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A 6.1.1, A 6.1.2 und A 6.1.3 bezeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen.

6.4 Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen.

6.5  Kinderspielplatz für 0-6 jährige Kinder in einer Mindestgröße von 48 m<sup>2</sup>.

6.6  öffentliche Verkehrsfläche

6.7  Straßenbegrenzungslinie


## 7. Grünordnung

7.1 Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen sind zu begrünen. Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm je 280 Quadratmeter Grundstücksfläche zu pflanzen.

Mit Planzeichen festgesetzte Bäume auf privaten Grundstücken gem. Festsetzung A 7.3 werden hierauf angerechnet.

7.2 Zugänge und Wege sowie sonstige befestigte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen. Pflasterungen sind mit breiter Splitt- oder Rasenfuge auszuführen.

Decken von Tiefgaragen, die außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zuwegungen und Zufahrten liegen, sind um wenigstens 0,60 Meter abzusenken und in gleicher Höhe mit einem zur Bepflanzung geeigneten, fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist die Decke im Pflanzbereich um wenigstens 1,20 Meter abzusenken.

7.3  zu pflanzende Einzelbäume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume sind Laubbäume aus der Pflanzliste gem. Festsetzung A 7.4 zu wählen. Sie sind in ihrer Lage grundsätzlich an festgesetzter Stelle vorzusehen, im Detail konkret an die Objektplanung Hochbau und Freiflächen anzupassen unter Einhaltung der Anzahl der festgesetzten Einzelbäume. Die vorhandenen und gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der Qualität gem. Festsetzung A 7.4 zu ersetzen.

7.4 Für die Bepflanzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

### Pflanzliste Bäume:

- |               |                |             |
|---------------|----------------|-------------|
| - Hainbuche   | - Spitzahorn   | - Feldahorn |
| - Winterlinde | - Vogelkirsche | - Ulme      |
| - Stieleiche  | - Traubeneiche | - Kastanie  |
| - Birke       | - Eberesche    | - Elsbeere  |

Obstbäume und weitere heimische Bäume

Hochstamm: Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter dreimal verpflanzt.

### Pflanzliste Sträucher:

- |               |              |                  |
|---------------|--------------|------------------|
| - Berberitze  | - Schlehe    | - Heckenkirsche  |
| - Hartriegel  | - Hasel      | - Pfaffenhütchen |
| - Liguster    | - Waldrebe   | - Feldrose       |
| - Holunder    | - Schneeball | - Weißdorn       |
| - Felsenbirne |              |                  |

und weitere heimische Sträucher

Sträucher: Höhe 80 -125 Zentimeter zweimal verpflanzt.

### Pflanzliste Kletterpflanzen:

- |                         |                |               |
|-------------------------|----------------|---------------|
| - Pfeifenwinde          | - Waldrebe     | - Efeu        |
| - Echtes Geißblatt      | - Jungfernrebe | - Wilder Wein |
| - Immergrünes Geißblatt | - Glycine      | - Clematis    |

## 7.5 Spielflächen für Kinder

Pflanzen mit giftigem Anteil im Spielplatzbereich sind unzulässig. Der Kinderspielplatz ist mit Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gestalten; der Sandspielbereich muss eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Es sind wenigstens zwei ortsfeste Spielgeräte sowie eine ortsfeste Sitzgelegenheit vorzusehen. Es dürfen keine mit gesundheitsschädlichen Imprägnierungsmitteln behandelten Hölzer verwendet werden.

## 8. Technische Anlagen

### 8.1. Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

## 9. Vermaßung

### 9.1 14,24 Maßzahl in Metern, z. B. 14,24 Meter

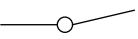
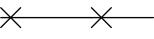

## 10. Immissionsschutz

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß ( $R_w'$ ) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient  $\alpha = 0,6$  bei 500 Herz).



## B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 1. Zeichnerische Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 26/2 Flurstücksnummer, z.B. 26/2
- 1.3  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.4  geplante Grundstücksgrenze

### 2. Belange der Landwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzende Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.

### 3. Belange des Umweltschutzes und der Ökologie

- 3.1 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
- 3.2 Bei der Verwendung von festen Brennstoffen für Heizzwecke sollten Anlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, die vergleichbar als schadstoffarm (CO<sub>2</sub>-Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, eingebaut werden.
- 3.3 Die Müllsammlung ist nach dem Trennprinzip (Trocken -, Nass-, Sondermüll) vorzunehmen.
- 3.4 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen.
- 3.5 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LG4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen und einzuhalten.
- 3.6 Der Wurzelraum für alle Baumpflanzungen ist spartenfrei zu halten. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum bei Baumpflanzungen empfohlen:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m<sup>3</sup>
  - Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume über 10 - 20 m Höhe): 21 - 28 m<sup>3</sup>
  - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m<sup>3</sup>
  - Obstbäume: 13 - 18 m<sup>3</sup>

#### 4. Schallschutz

- 4.1 Das gesamte Baugebiet ist vor allem durch die Autobahn insbesondere bei Westwind und Inversionswetterlagen in der Nacht geräuschbelastet. Es wird empfohlen, Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Luftzufuhr unter Aufrechterhaltung des Schallschutzes gewährleisten. Fenster sollten mindestens ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 35$  dB (Schallschutzklasse 3) erreichen.
- 4.2 Die Tiefgaragenentlüftungsanlage (sofern keine natürliche Belüftung für die Tiefgarage zur Ausführung kommt) und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen. Das Tor der Tiefgaragenzu- und -abfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenzu- und -abfahrt ist lärmarm auszubilden.

5. Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,5 Meter beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW □ Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

Die Projektierung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen durchzuführender Tiefbau- und Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist mit den Leitungsträgern im Vorfeld abzustimmen, dies gilt entsprechend für Entsorgungsanlagen.

Die Anlage von Kabelverteilerkästen auf privaten Grundstücken ist zu dulden.

#### 6. Belange der Wasserwirtschaft

##### 6.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.

In der weiteren Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserverbrauch für jeden Verbraucher (einzeln Haushalt) gesondert feststellbar ist.

##### 6.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern.

Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind vorrangig als breitflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden, Teiche oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden. Sollte dies aus Platzgründen nicht möglich sein, ist die Anlage von überdeckten Rigolen und Sickerschächten zulässig.

Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist geregelt gem. Art. 46 WHG gem. den Anforderungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ und den zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Bei Einhaltung dieser Anwendungsvoraussetzungen ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG befreit. Die Prüfung der Zulässigkeit kann auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Als fachliche Arbeitsgrundlagen für den Planer wird auf das Arbeitsblatt DWA A 138 und das Merkblatt DWA M 153 verwiesen. Gem. Bodengutachten vom 22.07.2015 sollte die Versickerung von Regenwasser in den natürlich gewachsenen Kiesen erfolgen, der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  wird mit  $5 \cdot 10^{-4}$  angegeben.

### 6.3 Wassergefährdende Stoffe

Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe eingesetzt werden) abfließt, darf generell nicht über Versickerung in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

Die Anlagenverordnung (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen und von der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamtes zu begutachten. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden Wasser gefährdender Stoffe müssen so beschaffen und eingebaut sein, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

### 6.4 Grundwasser

Gem. Bodengutachten vom 22.07.2015 wird der Mittelwasserstand (MW) mit 506,0 Meter ü.NN angegeben, der Hochwasserstand (HW) mit 508,0 Meter ü.NN. Der MW liegt damit knapp 4 Meter unter der festgesetzten Höhenlage für den Fertigfußboden im Erdgeschoss, der HW 2 Meter darunter. Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Gebäude und Bauteile sind bis auf ein Niveau von HHW + 0,30 Meter wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

### 6.5 Baugrundverhältnisse und Altlasten

Gem. Bodengutachten vom 22.07.2015 folgen unter den bereichsweise noch vorhandenen Auffüllungen aus sandigen und schwach schluffigem Kiesen, die

lagenweise geringe Anteile an Ziegel enthalten, gewachsene Kiese. Diese sind dicht bis sehr dicht gelagert und gut tragfähig.

Der vormalige Heizöltank (50.000 Liter) und Abscheideranlage wurden fachgerecht ausgebaut gem. Prüfbericht vom 16.01.2014 von Kraft Dohmann Czeslik (fachgutachterliche Begleitung), die Ergebnisse der Beweissicherungsbeprobung wurden belegt. Weitere Maßnahmen wurden als nicht erforderlich bezeichnet.

Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen liegen z.Zt. keine vor. Sollten diese bei Aushubarbeiten auftreten, sind die Arbeiten gutachterlich begleitend zu überwachen, das Landratsamt München ist entsprechend zu unterrichten. Im Falle von schädlichen Bodenveränderungen ist die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb beeinträchtigter Flächen durchzuführen.

Die Entsorgung bzw. Verwertung anfallenden Aushubmaterials ist auf Nachweis durchzuführen und im Bedarfsfall dem Landratsamt München anzuzeigen.

## 7. Belange des Denkmalschutzes

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). 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.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-1-7836-0463, „Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsstelle im Bereich des Altortes von Kirchheim-Hausen“.

Das Grundstück wurde am 10.07.2018 durch ADP (Archäologische Dienstleistungen Pütz) aus Aschheim besichtigt. Im betreffenden Kurzbericht wird ausgeführt, dass Spuren älterer Bebauung wohl bereits beim Bau der mittlerweile abgerissenen Brennerei zerstört wurden. Gem. Bodengutachten vom 22.07.2015 wird die Gründungstiefe des abgerissenen Altbestandes mit 5 Metern unter Gelände angegeben – diese wird mit der beabsichtigten Maßnahme nicht mehr erzielt, der Aushubbereich wurde bereits wieder bis auf ca. 3 Meter unter Gelände mit Kies verfüllt.

Für den Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 8. Baueingabe

Baugesuche sind vollständig darzustellen.

