



## **GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25/H**

(§ 30 Abs. 2 i. V. m. § 12 BauGB)

für das Gebiet östlich der Weißenfelder Straße,  
südlich der Feldkirchner Straße

### **SATZUNG** **Textteil**

**Fassung vom 23.06.2020**

Mit Änderungsmarkierungen vgl zur Fassung vom 09.03.2020  
der letzten öffentlichen Auslegung

Architekten:

**rgp** architekten

Ralph Gierlinger, Residenzstraße 27, 80333 München

Telefon: +49.89.954 77 22-30 • Telefax: +49.89.954 77 22-77

Mail: [info@rgp-architekten.de](mailto:info@rgp-architekten.de) Web: [www.rgp-architekten.de](http://www.rgp-architekten.de)

Fassung vom 16.09.2019 geändert am: 09.03.2020 | 23.06.2020

*Die Gemeinde Kirchheim erlässt gemäß § 1 ff., § 2 und §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.*

*Der Bebauungsplan besteht aus:*

- *Planzeichnung in der Fassung vom 23.06.2020*
- *Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.06.2020*
- *Begründung in der Fassung vom 23.06.2020*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.06.2020*

## **A FESTSETZUNG DURCH TEXT**

### **1. GELTUNGSBEREICH UND GEBIETSABGRENZUNG**

- 1.1. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB ist planzeichnerisch festgesetzt.

### **2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

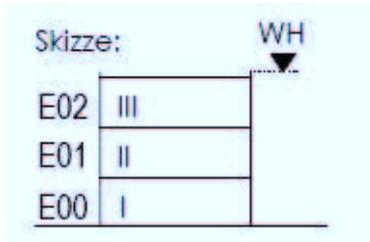
- 2.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.  
Es sind nur die Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet hat.

### **3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 3.1. Für das WA gilt der planzeichnerisch festgesetzte Maximalwert der Grundflächenzahl (GRZ).  
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
- 3.2. Für das WA gilt der planzeichnerisch festgesetzte Maximalwert der zulässigen Geschossflächenzahl GFZ.
- 3.3. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: III
- 3.4. Basierend auf den digitalen Geländemodelldaten des Bay. Vermessungsamtes, Stand 07.08.2019 wird der Höhenbezugspunkt auf  $\pm 0.00 = 520,38$  m ü. NN festgesetzt.
- 3.5. Die zulässige maximale Wandhöhe wird in Metern über dem gemäß Ziff. 3.4 festgesetztem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt in m ü. NN. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an deren höchstem Punkt (Attika) ohne Absturzsicherungen (wie z. B. Geländer).



Die zulässige maximale Wandhöhe darf durch Aufzugsüberfahrten sowie technische Anlagen zur Be- und Entlüftung um maximal 1,5 m überschritten werden.

#### 4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1. Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt: Baukörper mit einer Länge von über 50 m sind zulässig
- 4.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen für oberirdische bauliche Anlagen, durch Baugrenzen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch Flächen für Stellplätze sowie Flächen für Terrassen planzeichnerisch festgesetzt.
- 4.3. Außerhalb der festgesetzten oberirdischen Baugrenzen sind zulässig:
  1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
  2. Mülltonneneinhausungen,
  3. überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellflächen,
  4. Spielplätze und Spielanlagen
  5. bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Terrassenbereichen mit einer Höhe von maximal 2,50 m über die gesamte Terrassenlänge
  6. Fußwege
- 4.4. Terrassen sind nur in den dafür planzeichnerisch festgesetzten Flächen und dort nur bis zu einer Länge von je 3,00 m und bis zu einer Breite von je 3,00 m zulässig,

#### 5. BAULICHE GESTALTUNG

- 5.1. Zulässig sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 3 Grad.
- 5.2. Flachdächer sind auf mindestens 30 % Ihrer Gesamtfläche mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen und extensiv zu begrünen. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO auf Dächern (z. B. Photovoltaik und Solarthermie) sind zulässig. Diese Anlagen dürfen die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,50m überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe von der Außenkante der Dachattika abzurücken.
- 5.3. Überdachte und eingehauste Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Wandhöhe von 3,5 m zulässig. Bei Überdachungen von Tiefgarageneinfahrten beträgt die maximal zulässige Neigung 15 Grad.

5.4. Dächer von Tiefgaragenzufahrten sind als extensiv begrüntes Dach auszuführen.

5.5. Abweichend von der gemeindlichen Satzung über Einfriedungen sind Einfriedungen generell bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Entlang des planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichs sind Einfriedungen zusätzlich mit einer Höhe bis zu 3,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine vollflächige blickdichte Begrünung der Einfriedungen ist zulässig.

Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der Fassung vom 16.05.2018.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

6.1. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem entsprechend planzeichnerisch gekennzeichneten Bereich zulässig.

6.2. Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl an KFZ-Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der Fassung vom 01.07.2019 heranzuziehen.

6.3. Für die baulichen Anlagen des WA sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der Fassung vom 01.07.2019 1,5 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen.

6.4. Die Erschließungsstraße des WA wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

### 7.1. Baulicher Schallschutz

Im gesamten Baugebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgend angegebenen Anforderungen eingehalten werden.

#### 7.1.1. Schalldämm-Maß:

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen mindestens die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

An den bahnzugewandten Nordwestfassaden:  $R'_{w,ges} \geq 48$  dB

An den bahnabgewandten Südostfassaden:  $R'_{w,ges} \geq 41$  dB

An allen übrigen Fassaden und Dachflächen:  $R'_{w,ges} \geq 45$  dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

#### 7.1.2. Lüftung

Bei allen Schlafräumnutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.

### 7.1.3. Fenster

Mit Ausnahme der Nordwestfassaden sind an allen anderen Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 nur Fensterkonstruktionen (z. B. Vorbauten, Prallscheiben etc.) zulässig, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.

Ausnahmen von diesem Grundsatz sind zulässig, wenn sich vor einem zu öffnenden Fenster oder Fensterflügel vorgesezte Schallschutzkonstruktionen befinden, durch die der von außen aus Richtung der Gewerbeflächen einwirkende Geräuschpegel um mindestens 10 dB im Frequenzbereich 63 bis 8000 Hz vermindert wird.

Das Schalldämm-Maß des hinter der vorgesezten Schallschutzkonstruktion angeordneten Fensters oder Fensterflügels kann dann gegenüber dem in Ziff. 7.1.1 genannten Schalldämm-Maß um 10 dB vermindert werden.

Die vorgesezten Schallschutzkonstruktionen dürfen entweder nicht oder nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.

## 7.2. Schallschutz außen

Außenwohnbereiche müssen an mindestens 2 Seiten mit Lärmschutzwänden wie folgt umbaut werden: Die Lärmschutzwände sind mindestens entlang an der Längsseite (parallel zur Gebäudefassade) auf der gesamten Länge der Außenbereichsfläche sowie zusätzlich an mindestens einer der Querseiten auf der gesamten Länge der Außenbereichsfläche vorzusehen. Die Lärmschutzwände sind durchgehend und lückenlos bis zur Gebäudefassade mit einer Höhe von mindestens 2,2 m über der Oberfläche des Außenwohnbereiches zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen auf der dem Außenwohnbereich zugewandten Seite schallabsorbierend ausgebildet sein.

## 7.3. Schallabsorbierende Fassadenflächen

Die bahzugewandten Nordwestfassaden der Gebäude sind entweder schallabsorbierend auszuführen oder es müssen schallabsorbierende Vorbauten (z.B. schallabsorbierende Verkleidungen von Wandflächen, schallabsorbierende Schiebeläden, schallabsorbierende Laubgangbrüstungen, etc.) errichtet werden.

Die schallabsorbierende Gesamtfläche muss mindestens folgende Größe erreichen:

Bei Haus 1	135m <sup>2</sup>
Bei Haus 2	210m <sup>2</sup>
Bei Haus 3	30m <sup>2</sup>
Bei Haus 4	173m <sup>2</sup>

Der bewertete Schallabsorptionsgrad der schallabsorbierenden Flächen muss mindestens  $\alpha_w = 0,8$  betragen.

Andere schallabsorbierende Maßnahmen im Bereich der Nordwestfassaden der Neubebauung sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass der Grad der Schallabsorption sowie die Fläche der Schallabsorption so

konzipiert ist, dass keine Verstärkung der Geräuschreflexionen an den Fassaden der bestehenden Wohnbebauung entsteht.

## 8. GRÜNORDNUNG:

8.1. Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen und im Wechsel von Rasenflächen und Pflanzflächen zu gestalten.

8.2. Auf diesen Flächen ist je angefangener 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum, standortgerechter, heimischer Art bzw. gemäß Pflanzliste Ziff. B 10.1. und je angefangener 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Strauch standortgerechter, heimischer Art bzw. gemäß Pflanzliste Ziff. B 10.1. zu pflanzen. Für die Berechnung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher bleibt die Fläche des öffentlichen Verkehrsbereiches von 1290qm außer Betracht.

### 8.3. Pflanzqualitäten

- Straßenbäume: StU. 20 - 25 cm, Hochstamm 3-4 x verpflanzt. Es sind standortgerechte Baumarten zu wählen. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten zu bevorzugen.
- Sonstige Bäume: StU. 18 - 20 cm, Hochstamm 3-4 x verpflanzt, es sind standortgerechte Baumarten zu wählen. Bei gleicher Eignung sind heimische Arten zu bevorzugen.
- Sträucher: 2xv, o.B., H = 60/100 cm, Pflanzabstand: 1 Stück/m, Pflanzung in Gruppen zu 5 - 7 Stück

### 8.4. Zu pflanzende Bäume

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte und Anzahl der Bäume zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet.

8.5. Pflanzungen sind in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Sie sind bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 8.6. Baumscheiben, Stellplatzflächen:

Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder Flächen mit wassergebundenem Belag auszubilden. Der Wurzelbereich der Bäume ist frei von Ver- und Entsorgungsleitungen zu halten.

8.7. Stellplatzflächen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (z.B. Großpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Wegedecke)

8.8. Bepflanzung entlang oberirdischer Stellplätze

Für die Anlage von oberirdischen KFZ-Stellplätzen ist abweichend von der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradsatzungsatzung bei mehr als 6 Stellplätzen, längs nebeneinander angeordnet, festgesetzt, dass mindestens einseitig eine 12 m<sup>2</sup> große und 1,5 m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzfläche vorzusehen und mit mindestens einer Baumpflanzung standortgerechter, heimischer Art bzw. gemäß Pflanzliste Ziff. B 6.1. anzulegen ist. Mindestens jeder dritte Längsstellplatz ist durch eine Pflanzfläche mit einer Größe von mindestens 1,5 m x 2,0 m zu gliedern. Jede Pflanzinsel ist mit je einer Baumpflanzung standortgerechter, heimischer Art bzw. gemäß Pflanzliste Ziff. B 6.1. anzulegen. Unterhalb von Pflanzflächen neben Längsstellplätzen ist je Baumpflanzung ein spartenfreier und offen durchwurzelbarer Raum von mindestens 16m<sup>3</sup> vorzusehen.

#### 8.9. Überdeckung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Soweit bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen oder Wegen überbaut sind, sind diese mit einer Überdeckung von mindestens 60 cm durchwurzelbaren Substrats zu überdecken.

### 9. ARTENSCHUTZ

9.1. Baumfäll- und Abbrucharbeiten sind auf das Winterhalbjahr im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu beschränken. Sollten Baumfäll- oder Abbrucharbeiten außerhalb dieser Zeit vorgenommen werden, ist vor Beginn zu überprüfen, ob Belange des Artenschutzes betroffen sind (z.B. Vorkommen von Vogelbrutstätten oder Fledermaushabitate). Die Überprüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München abzustimmen.

## B. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Die Erschließung der baulichen Anlagen mit Sparten erfolgt unterirdisch.
2. Denkmalpflege:
  - 2.1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im 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.
3. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das öffentliche Kanalsystem (Trennsystem) anzuschließen. Den Kanälen darf nur Schmutzwasser, aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden.
5. Grundstücke, die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden (Kanal) bzw. muss zugunsten VE München Ost eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden (Wasser). Falls Grundstücke später geteilt werden, ist dem VE München Ost zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Bauherrn können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen rechtzeitig bei uns eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können.
6. Regenwasserbehandlung:
  - 6.1. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist ggf. durch Sickerstests vor Ort zu überprüfen. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
  - 6.2. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben. Dies gilt speziell auch für versiegelte Verkehrsflächen. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies darüber hinaus stichhaltig zu begründen. Um einen möglichst natürlichen Wasserkreislauf mit Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung des Regenwassers zu Gewähr leisten, wird auf folgende Aspekte aufmerksam gemacht:

Neue Entwässerungskonzepte für Baugebiete sollen verstärkt auch die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserrückhalt sicherstellen. Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen hierfür können sein:

- Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken
- Begrünte Dächer
- Regentonnen u.- Zisternen
- Oberirdische Regenwasserableitung
- Rückhalteteiche
- Oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden).

Die Bestimmung der DWA Arbeits- und Merkblätter A 138 bzw. M 153 sind für Planung, Bau und Betrieb als Voraussetzung für die Anwendbarkeit einzuhalten. Generell müssen bei einer Versickerung die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers, resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabschwemmung, und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein (s. AIV -Regelwerk).

6.3. Nachweis zur Behandlung von Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch Mulden- oder Rigolensysteme dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

## 7. Grundwasser

Es ist mit höchsten Grundwasserständen von ca. 4,5 m unter natürlichem Gelände zu rechnen. Die Aussage zum HHW kann als Anhaltswert für die Abschätzung der Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet herangezogen werden. Genaue Angaben zum HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

## 8. Bodenschutz

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

## 9. Bauwasserhaltungen:

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollten sie auftriebssicher und wasserdicht bis 0,30 m über dem höchsten Grundwasserstand (HHW) ausgeführt werden.

## 10. Hinweise zur Grünordnung

### 10.1. Pflanzliste

10.1.1. Folgende Pflanzenarten sind zulässig:

#### Bäume:

Crataegus Carrierei'	Apfeldorn
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Deutzia Hybride	Deutzie
Lonicera nitida	Geißblatt
Magnolia denudata	Lilien-Magnolie
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa hugonis u.a.	Wildrosenarten
Cornus mas	Kornelkirsche

Hecken:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
Deutzia scabra	Deutzie
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fagus sylvatica	Rot-Buche

10.2. Das Plangebiet liegt in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers. Laut Allgemeinverfügung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 20.11.2012, geändert mit der Allgemeinverfügung vom 09.07.2013, muss die Pflanzung von Laubbäumen in der Quarantänezone vor Beginn der Maßnahmen der Bayer. LfL schriftlich angezeigt werden.

10.3. Bestehende zu schützende Baumpflanzungen, welche zu erhalten sind, müssen bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung geschützt werden.

10.4. Freiflächen für Kinderspielplätze:

Bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO sind je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup>. Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden und für die Kinder unmittelbar, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, zugänglich sind. Der Kinderspielplatz ist für je 60 m<sup>2</sup> mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. Weitere Anforderungen nach Art. 8 BayBO und weitere Vorschriften bleiben unberührt

~~10.5. ——— Eingrünung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs~~

~~Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind bestehende, bauzeitlich nicht beeinträchtigte Gehölze und Baumpflanzungen im Abstand von bis zu 3,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen.~~

#### 11. Artenschutz

~~Baumfäll- und Abbrucharbeiten sind auf das Winterhalbjahr im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu beschränken. Sollten Baumfäll- oder Abbrucharbeiten außerhalb dieser Zeit vorgenommen werden, ist vor Beginn zu überprüfen, ob Belange des Artenschutzes betroffen sind (z.B. Vorkommen von Vogelbrutstätten oder Fledermaushabitate). Die Überprüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt München abzustimmen.~~

#### 12. Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet in Abhängigkeit der Meteorologie erhöhten Verkehrsräuschemissionen ausgesetzt ist, welche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Wenn mit dem Bauantrag durch ein objektbezogenes Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung auch mit geringeren Schalldämm-Maßen eingehalten sind, kann eine Befreiung von den Schalldämmmaßnahmen der Festsetzung A 7.1.1 erteilt werden. Ein solcher Fall kann dann eintreten, wenn an der Bahn und/oder Autobahn Schallschutzmaßnahmen realisiert werden.

#### 13. DIN-Normen, Technische Regelwerke, Richtlinien, etc.

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN- Normen, technische Regelwerke und sonstige Richtlinien können bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### 14. Bauausführung

Bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist der Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

## C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung von **12.03.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am **21.03.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.11.2019** bis einschließlich **23.12.2019** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.11.2019** bis einschließlich **23.12.2019** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat in der Sitzung vom **09.03.2020** beschlossen, die hierfür erforderliche Einholung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.03.2020** bis einschließlich **28.04.2020** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben
6. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.03.2020** bis einschließlich **28.04.2020** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
7. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ beschlossen, die hierfür erforderliche Einholung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB durchzuführen.
8. Der geänderte Planentwurf lag in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich aus mit dem Hinweis, dass nur zu den geänderten Punkten der Planung Stellung genommen werden kann.
9. Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Kirchheim b. München, den.....

.....

1. Bürgermeister

10. Ausgefertigt:  
(Siegel)

Kirchheim b. München, den.....

.....

1. Bürgermeister

11. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am \_\_\_\_\_.  
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Kirchheim b. München zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Kirchheim b. München, den.....

.....

1. Bürgermeister