



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

Satzung

Teile von bestehenden Bebauungsplänen werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 - 1. Änderung Kirchheim 2020 ersetzt. Die entsprechenden Bereiche der Bebauungspläne Nr. 100 sowie Nr. 53 (Teilbereich) werden ersetzt.

Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grundordnung Nr. 100 - 1. Änderung wurde am 27.05.2020 gefasst und am 18.06.2020 ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.05.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **hat in der Zeit mit Schreiben vom 04.02.2021 bis 03.03.2021 stattgefunden.** Die Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 04.02.2021 bis 03.03.2021 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.05.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **hat in der Zeit mit Schreiben vom 04.02.2021 bis 03.03.2021 stattgefunden.** Die Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 04.02.2021 bis 03.03.2021 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 04.02.2021 gefasst. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grundordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 04.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **in der Zeit vom 11.06.2021 mit Schreiben vom 04.02.2021 bis 12.07.2021 beteiligt.**

5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am 04.02.2021 gefassten Entwurfs des Bebauungsplans mit Grundordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 04.02.2021 **erfolgte vom 04.02.2021 bis 12.07.2021.** Die Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 04.02.2021 bis 12.07.2021 stattgefunden.

6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB
Der Beschluss zur Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 21.12.2021 gefasst. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grundordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 04.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB **in der Zeit mit Schreiben vom 07.06.2022 bis 12.07.2022 beteiligt.** Die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 07.11.2022 gefasst.

7. Erneute, beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute, beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB
Der Beschluss zur Durchführung des erneuten, beschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.04.2022 gefasst. Zeitgleich erfolgte die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB **in der Zeit vom 11.02.2022 bis 12.07.2022.**

8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2022 den Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 100 - 1. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Planteil, Textteil der Satzung sowie begebene Begründung und Umweltbericht) jeweils in der Fassung vom 11.02.2022 als Satzung beschlossen.

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

(Siegel) **Maximilian BöhlStephan** Kack, Erster Bürgermeister

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

(Siegel) **Maximilian BöhlStephan** Kack, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 100 - 1. Änderung wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Satz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 100 - 1. Änderung ist damit in Kraft getreten.

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

(Siegel) **Maximilian BöhlStephan** Kack, Erster Bürgermeister

Überarbeitung aufgrund der Stellungnahmen aus der erneuten, beschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der erneuten, beschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (betrifft: veränderte Strichstärke der Signatur C) 2) für eine bessere Lesbarkeit)

A) Festsetzungen durch Planzeichen

0. Geltungsbereich

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WR 4** Reines Wohngebiet, z.B. WR 4

1.1.1 **WR 1 (1)** Reines Wohngebiet bestehend aus Teilbaugeländen, z.B. WR 1 (1)

1.2 **GB 1** Flächen für den Gemeindebedarf (GB) nach Festsetzung im Plan mit Nummerierung gem. § 2 Abs. 2 ff der Satzung, z.B. GB 1

1.2.1 Fläche für den Gemeindebedarf Schule

1.2.2 Fläche für den Gemeindebedarf Öffentliche Verwaltung

1.2.3 Fläche für den Gemeindebedarf Sport- und Freizeitanlagen

1.2.4 Fläche für den Gemeindebedarf Kulturelle und Freizeitanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GF 7.810 m²** Geschossfläche als Höchstmaß in m², z.B. 7.810 m²

2.2 **GR 3.430 m²** Grundfläche als Höchstmaß in m², z.B. 3.430 m²

2.3 **IS-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. IS-IV

2.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. ④

2.5 **WH 6,60 m** Wuchshöhe in Metern über dem unteren Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 6,60 m

2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

2.7 unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) je Baumbaum für die zulässige Wuchshöhe, z.B. 514,00

3. Bauweise, Bauformen, Bauelemente

3.1 offene Bauweise

3.2 abweichende Bauweise

3.3 nur Hausgruppen zulässig

3.4 nur Doppelhäuser zulässig

3.5 Baulinie

3.6 Baugrenze

4. Gestaltung

4.1 **FD** Flachdach

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 **Planstraße 1** Öffentliche Straßenverkehrsfläche, z.B. Planstraße 1

5.3 **FW-WB** öffentlicher Fuß- und Radweg

5.4 **V** Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsbenutzender Bereich

5.5 **P** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche

5.6 **E** sonstige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigentümern in der Bauteil des Eigentums

5.7 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

5.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.9 Sichtfeld freizuhalten

6. Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche

6.2 Sonderflächen: parkartig zu gestalten und zu begrünen

6.3 Lärmschutz: landschaftsrechtlich zu gestalten und zu begrünen

6.4 Ortsrandbegrenzung: landschaftsrechtlich zu gestalten und zu begrünen

6.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

6.6 Ausgleichsflächen: Gehölze zu erhalten

6.7 Bäume II: Wuchshöhe nach zu pflanzen

6.8 verpfanzter Baum, zu erhalten

6.9 Fläche für Trafostelle

6.10 Trafostelle, gebäudeintegriert

6.11 Fläche für Anlagen im Ortspark, z.B. Park-Pavillon

6.12 Landschaftsfläche (Wasserfläche) mit zugehörigen Anlagen gemäß baulicher Festsetzung

7. Sonstiges

7.1 **St** Fläche für Stellplätze

7.2 **GS (V)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Stellplätze für Baugelände bzw. Teilbaugelände, z.B. für WR 1 (1)

7.3 **Ga** Fläche für Garagen

7.4 **GSa (V)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Garagen für Baugelände bzw. Teilbaugelände, z.B. für WR 1 (1)

7.5 **TGa** Fläche für Tiefgaragen

7.6 **GTGa (V)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Tiefgaragen für Baugelände bzw. Teilbaugelände, z.B. für WR 1 (1) und WR 2 (1)

7.7 **F** Fläche für Fahradstellplätze

7.8 **GF (V)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Fahrradstellplätze für Baugelände bzw. Teilbaugelände, z.B. für WR 1 (1)

7.9 **Gg** Fläche für Gartengestaltung

7.10 **MH** Flächen für Gemeinschaftsanlagen Mülleimer, Müllboxen

7.11 **GAH (V)** Flächen für Gemeinschaftsanlagen Mülleimer, Müllboxen, Abfalleimer, z.B. für WR 1 (1)

7.12 Fläche für Rampe der Gemeinschaftsbelange

7.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bei Art der Nutzung zwischen Reinen Wohngebieten und Flächen für Gemeindebedarf

7.14 Abgrenzung zwischen Teilbaugeländen i.S.d. § 3 Abs. 1 der baulichen Festsetzungen

7.15 Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.16 Fläche mit Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.17 Fläche mit Leihrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.18 Vermessung von Flächen in Metern, z.B. 18,10

7.19 Vermessung von Bauformen in Metern, z.B. 18,10

7.20 Vermessung von Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung in Metern, z.B. 33,00

7.21 Vermessung zur Grundstücksgrenze (abgrenzende Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche oder Geländegrenze) in Metern, z.B. 4,80

7.22 Vermessung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Rampen der Gemeinschaftsanlagen in Metern, z.B. 10,40

8. Immissionsschutz

8.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall

8.2 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 2 und 4 der Satzung

8.3 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 2 der Satzung

8.4 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung

8.5 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung

8.6 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 5 der Satzung

8.7 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 7 der Satzung

8.8 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 8 der Satzung

B) Festsetzung durch Text (siehe Textteil)

1) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Baudenkmale mit Nummer, z.B. D-1-7836-0187

2) Ermittlung wasserrechtlicher Planfeststellung für die Anlage eines Landschaftsteils

C) Hinweise durch Planzeichen

1) bestehende Gebäude

2) geplanter Straßenbau

2.1) Gehbahn

2.2) Radfahrstreifen

2.3) Parkbuch

2.4) Parkbuch mit Überhang

2.5) Radfahrstreifen

2.6) Radweg

2.7) Fußweg

2.8) Fußweg

3) Leitungsschutzzone für Leitungen und Kanäle in öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für den Gemeindefriedhof

4) Flächen für Wertschutzmaßnahmen (Unterflurcontainer)

5) Anbauabstände, hier 20,0 m zur Straßenecke 2002

6) Freisichtlinie nach Hinweis im Plan, z.B. Rasenfeld, Hochungsanlage, etc.

7) Spielplatz

8) Aussichtspunkt

9) vorgeschaltener Standort für Bäume

10) vorhandene Bäume (Darstellung nach statischen Kronendurchmesser)

11) Böschung geplant

12) unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) für Verkehrsflächen bezogen auf die Fahrbahnoberkante, z.B. 513,0 m

13) Baulandmarken geplant

14) Grundstücksgrenze

15) aufzubauende Grundstücksgrenze

16) abzubauende Gebäude

17) Flurstücksnummer, z.B. 123/13

18) Böschung Bestand

19) Treppen- bzw. Rampenanlage

PLANZEICHNUNG PLANTEIL II

BEBAUUNGSPLAN NR. 100 MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN "Kirchheim 2020"

1. Änderung Entwurf

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2022 westlich Heimstetter Straße, Wacholderweg nördlich Räterstraße, Veilchenweg und östlich Heimstetter Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Planverfasser: bgsm Architekten Stadtplaner
Unita GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtplanung

Stand Datum: 26.09.2023 11.02.2025

M: 1:1.000 0 10 20 30 40 50