

# Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan 1. Änderung

- Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082  
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg  
nördlich Räterstraße, Veilchenweg  
und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Gemeinde Kirchheim b. München

## Satzung

**Entwurf**

Überarbeitung

aufgrund der Stellungnahmen aus der erneuten, beschränkten Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der erneuten, beschränkten  
öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2 und  
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
(betrifft: Seiten 37/38 (Kapitel E Hinweis durch Text Nr. 15))

StandDatum: 26.09.202311.02.2025

Herausgeber                      Gemeinde Kirchheim b. München  
Abteilung Planungs- und Bauwesen

Bearbeitung                      bgsm  
Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München  
[www.bgsm.de](http://www.bgsm.de)

und

Uniola GmbH  
Landschaftsarchitektur Stadtplanung  
Lothstraße 19  
80797 München  
[www.uniola.com](http://www.uniola.com)

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. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung, 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 Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

## Satzung

Teile von bestehenden Bebauungsplänen werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 – 1. Änderung „Kirchheim 2030“ erfasst. Die entsprechenden Bereiche der Bebauungspläne Nr. 100 sowie Nr. 53 (Teilbereich) werden ersetzt.

## **A Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planteil)**

### **Erläuterung zum Plan:**

Der Plan zum Bebauungsplan wird aufgrund der Größe des Geltungsbereichs im Ausdruck auf zwei Seiten aufgeteilt, die als Planteil I und Planteil II bezeichnet werden. Die Planzeichenlegende wird nur auf Planteil II dargestellt, die Festsetzungen gelten für beide Planteile entsprechend. Um alle Planinhalte auch im Ausdruck zweifelsfrei zuordnen zu können, wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs als Überdruck auf beiden Planteilen dargestellt. Der zweifelsfreien Zuordnung dient auch das digitale Plandokument, in dem keine Teilung erfolgt.

## **B Festsetzungen durch Text**

### **§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung**

- 1) Für den im Plan bestehend aus Planteil I und Planteil II festgesetzten Geltungsbereich südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082, westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg, nördlich Räterstraße, Veilchenweg und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 – 1. Änderung „Kirchheim 2030“ erlassen.
- 2) Die Satzung des Bebauungsplans der Gemeinde Kirchheim b. München besteht aus dem Plan mit dem Planteil I und dem Planteil II beide mit Stand vom 30.05.2022 angefertigt durch bgsm Architekten Stadtplaner und Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner und diesem Satzungstext.
- 3) Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 – 1. Änderung „Kirchheim 2030“ ersetzt die von seinem Geltungsbereich erfassten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 53 (Teilbereich) sowie Nr. 100.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

- 1) Reine Wohngebiete WR
  - a. Die Baugebiete WR 1 bis WR 18 sind als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
  - b. Das Reine Wohngebiet WR 1 besteht aus den Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4) und WR 1(5), das Reine Wohngebiet WR 2 besteht aus den Teilbaugebieten WR 2(1), WR 2(2) und WR 2(3), das Reine Wohngebiet WR 3 besteht aus den Teilbaugebieten WR 3(1), WR 3(2) und WR 3(3), das Reine Wohngebiet WR 10 besteht aus den Teilbaugebieten WR 10(1) und WR 10(2), das Reine Wohngebiet WR 11 besteht aus den Teilbaugebieten WR 11(1), WR 11(2) und WR 11(3), das Reine Wohngebiet WR 13 besteht aus den Teilbaugebieten WR 13(1) und WR 13(2) das Reine

Wohngebiet WR 14 besteht aus den Teilbaugebieten WR 14(1), WR 14(2) und WR 14(3).

- 2) Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen GB 1
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätzen
  - c. zulässig ist auch die Nutzung zu Wohnzwecken für das Personal von Gemeinbedarfseinrichtungen einschließlich hierzu gehörender Nebenräume (z.B. Keller), Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradabstellplätze. Der Anteil der Geschossfläche für Wohnnutzungen auf maximal 600 m<sup>2</sup> begrenzt. Wohnungen sind ausschließlich im 1. Obergeschoss anzuordnen
- 3) Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen GB 2
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für ein Rathaus einschließlich Bürgersaal und Schank- und Speisewirtschaft sowie der diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Freiflächen und Kfz- und Fahrradstellplätzen
  - c. zulässig sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken
- 4) Fläche für den Gemeinbedarf 3 mit der Zweckbestimmung Schule sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen GB 3
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Grund- und Mittelschule einschließlich Mensa, Sporthalle, Frei- und Freisportflächen und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen sowie einer Hausmeisterwohnung
  - c. zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken
  - d. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzende Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen
- 5) Fläche für den Gemeinbedarf 4 mit der Zweckbestimmung Schule GB 4
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für ein Gymnasium einschließlich Mensa, Sporthalle, Frei- und Freisportflächen und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen

- c. zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken
- 6) Fläche für den Gemeinbedarf 5 mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen GB 5
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Pflegeeinrichtung einschließlich Schank- und Speisewirtschaft sowie der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen
  - c. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung mit den dazugehörigen Nutzungen, Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen
- 7) Fläche für den Gemeinbedarf 6 mit der Zweckbestimmung Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen GB 6
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung mit den dazugehörigen Nutzungen, Freiflächen, Nebenanlagen und Kfz- und Fahrradstellplätzen
  - c. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die Volkshochschule einschließlich der diese Nutzung ergänzende Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen sowie einer Hausmeisterwohnung
  - d. zulässig sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken
- 8) Fläche für den Gemeinbedarf 7 mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen GB 7
  - a. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - b. dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Freiflächen, Nebenanlagen und Fahrradstellplätzen.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- 1) Als Bauland gilt die Fläche innerhalb eines Baugebietes bzw. Teilbaugebietes bzw. innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegt und mit Planzeichen Nr. 7.14 gegenüber direkt angrenzenden Baulandflächen abgegrenzt ist. Der Baulandfläche sind Flächenanteile an außerhalb der Baulandfläche festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen mit

Ausnahme von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Tiefgarage gemäß Planzeichen Nr. 7.6.

- 2) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR), durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) pro Bauraum. Für Gebäude innerhalb von Bauräumen entlang von lärmbelasteten Straßen wird zusätzlich die Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, bei einer maximalen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen wird diese als zwingend und bei einer Geschossigkeit von mehr als drei Geschossen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- 3) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(3), WR 1(5), WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18 darf die im Plan pro Bauraum festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) durch mit den Gebäuden verbundene Bauteile überschritten werden um maximal 14 m<sup>2</sup> pro Hauseinheit der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses.  
Durch Nebenanlagen darf sie weiter überschritten werden um maximal 10 m<sup>2</sup> pro Hauseinheit der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses.  
In den Reinen Wohngebieten WR 17 und WR 18 darf sie zudem durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden um maximal 50 m<sup>2</sup> pro Hauseinheit der Hausgruppe.
- 4) Für Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen im Erdgeschoss wird in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(3), WR 1(5), WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18 eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Geschossfläche (GF) von maximal 18 m<sup>2</sup> pro Hauseinheit der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses zugelassen, sofern diese nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind.

#### **Sonstige Reine Wohngebiete**

- 5) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 darf die im Plan in der Summe pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) durch mit den Gebäuden verbundene Bauteile bis zu folgenden Grundflächen überschritten werden:

WR 1(2)	GR 575 m <sup>2</sup>
WR 1(4)	GR 485 m <sup>2</sup>
WR 2(1)	GR 1.740 m <sup>2</sup>
WR 3(1)	GR 1.205 m <sup>2</sup>
WR 6	GR 4.150 m <sup>2</sup>
WR 7	GR 2.960 m <sup>2</sup>
WR 8	GR 1.260 m <sup>2</sup>
WR 9	GR 3.470 m <sup>2</sup>
WR 10(1)	GR 1.160 m <sup>2</sup>
WR 11(1)	GR 3.925 m <sup>2</sup>

WR 11(2)	GR 1.995 m <sup>2</sup>
WR 11(3)	GR 1.995 m <sup>2</sup>
WR 12	GR 6.610 m <sup>2</sup>
WR 13(1)	GR 910 m <sup>2</sup>
WR 13(2)	GR 2.050 m <sup>2</sup>
WR 14(1)	GR 4.810 m <sup>2</sup>
WR 15	GR 2.260 m <sup>2</sup>
WR 16	GR 2.800 m <sup>2</sup>

Durch die Grundflächen aller Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO darf sie weiter überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,8.

- 6) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 darf die im Plan pro Bauraum festgesetzte, höchstzulässige Geschossfläche (GF) durch die Flächen von
  - a. Kinderwagen-, Rollatoren- und Fahrradabstellräumen,
  - b. Gemeinschaftsräumen,
  - c. Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
  - d. Loggien, wenn diese aus Schallschutzgründen verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind,
  - e. Gebäudedurchgänge und -fahrteneinschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um maximal 6 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten werden.
- 7) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrtsrampen zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen unberücksichtigt.
- 8) In den Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4) und WR 1(5) kann die festgesetzte Geschossfläche in der Summe ausnahmsweise um bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn eine besondere energetische Qualität oder eine besonders nachhaltige Bauweise höhere Stärken der Außenwände erfordert.
- 9) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 kann die im Plan je Bauraum festgesetzte Geschossfläche für die gemäß § 8 Abs. 4 und Abs. 10 dieser Satzung zulässigen Dachausstiege (Verlängerung Treppenraum mit Aufzug) und Abstellräume ausnahmsweise um bis zu 30 m<sup>2</sup> je Treppenraum mit Aufzug, jedoch maximal um 5 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Bauraum überschritten werden, wenn diese zur Erschließung und Nutzung der nutzbaren Freibereiche dienen.

#### Flächen für den Gemeinbedarf



- 10) In den Flächen für Gemeinbedarf darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) für die Flächen von gebäudeintegrierten Traforäumen einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 11) In den Flächen für Gemeinbedarf bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrtsrampen zu Tiefgaragen unberücksichtigt.
- 12) In den Flächen für Gemeinbedarf sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 13) In der Fläche für Gemeinbedarf 2 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen sowie zugehörigen Erschließungsflächen, die in Vollgeschossen liegen, unberücksichtigt.
- 14) Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen aller Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO sowie Sport- und befestigte Freispielflächen weiter überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 31.000 m<sup>2</sup> in der Fläche für Gemeinbedarf 4 und in allen anderen Flächen für Gemeinbedarf bis zu einer GRZ von insgesamt maximal 0,8.

#### **§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 2) Im westlichsten Bauraum des Reinen Wohngebiets bzw. Teilbaugebiets WR 1(1) sind in der offenen Bauweise nur Hausgruppen zulässig, wobei durch aneinandergebaute Häuser eine abweichende Gebäudelänge von insgesamt mehr als 50,0 m zulässig ist.
- 3) Für Bauräume mit offener Bauweise und mit unterschiedlich festgesetzten Wandhöhen ist für aneinandergebaute Hauseinheiten mit unterschiedlicher Wandhöhe eine abweichende Bauweise mit Grenzanbau zulässig.
- 4) Für das Teilbaugebiet WR 14(1) und den nördlichen Bauraum im Teilbaugebiet WR 14(3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grenzanbau ist zulässig.
- 5) Für den westlichen Teilbereich des Bauraums der Gemeinbedarfsfläche 1 ist zur Realisierung eines baulichen Anschlusses an das benachbarte Schulgebäude (Hausschuh-Gang) an der westlichen Baugrenze Grenzanbau zulässig.
- 6) Überschreitungen von Baulinien sind allgemein nur durch Lichtschächte und durch Vordächer in einer Tiefe von maximal 1,0 m und einer Länge von maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Fassaden zulässig. Ein Zurücktreten von Baulinien wird nur für die Erdgeschossfassade in einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal der Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade sowie für zurückgesetzte Loggien in einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 3,0 m je Loggia zugelassen.
- 7) In den Reinen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11(1), WR 11(2) und WR 11(3) sind Überschreitungen der Baulinien mit

Ausrichtung zur Planstraße 2 durch vorspringende Bauteile (Erker, französische Balkone, Gebäudevorsprünge) in einer Tiefe bis maximal 0,25 m und auf eine Länge von maximal der Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade als Ausnahme zulässig.

- 8) Fallen Baugrenzen mit Straßenbegrenzungslinien zusammen sind Überschreitungen ausgeschlossen.
- 9) In Reinen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten, in denen nur Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind, dürfen Baugrenzen überschritten werden durch
- Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und auf der gesamten Länge der Fassade der jeweiligen Hauseinheit
  - Terrassentrennwände zwischen Hauseinheiten bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,0 m
  - raumhaltige Gartenschränke zwischen Hauseinheiten bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal 1,2 m
  - Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und auf der gesamten Länge der Fassade der jeweiligen Hauseinheit
  - Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m und einer Länge von maximal einem Drittel der Länge der Fassade der jeweiligen Hauseinheit.

Beidseitiger Grenzanbau für die jeweiligen Bauteile ist zulässig. Baugrenzen zu seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

- 10) In den Reinen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten ohne Festsetzung der Hausform dürfen Baugrenzen überschritten werden durch
- Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 5,0 m je Terrasse und insgesamt maximal der Hälfte der jeweiligen Länge der Fassade
  - Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Höhe von maximal 3,0 m
  - raumhaltige Gartenschränke bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Länge von maximal 1,2 m
  - Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und insgesamt maximal der Hälfte der jeweiligen Länge der Fassade
  - Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m und einer Länge von maximal einem Drittel der jeweiligen Länge der Fassade.

Baugrenzen an den Stirnseiten von Bauräumen dürfen nicht überschritten werden.

- 11) Kellerlichtschächte sind im Baugrundstück auch außerhalb von Bauräumen bis zu einer Länge von jeweils maximal 2,5 m und einer Tiefe von jeweils maximal 1,5 m zulässig, soweit sie höhengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche hergestellt werden.
- 12) Öffnungen für die Be- und Entlüftung von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind im Baugrundstück auch außerhalb von Bauräumen aber innerhalb der Flächen für (Gemeinschafts-)Tiefgaragen gemäß Planzeichen 7.5 und 7.6 bis zu einer Länge

von jeweils maximal 2,5 m und einer Tiefe von jeweils maximal 1,5 m und in technisch erforderlicher Anzahl zulässig, soweit sie höhengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche hergestellt werden. Sie dürfen ausnahmsweise bis maximal 0,80 m über der Geländeoberfläche errichtet werden, sofern sie durch hochwertige Gestaltung als Freiraumelemente (z.B. Möblierung) sowie durch sensible Einbindung in die Freiflächengestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen.

## **§ 5 Höhenentwicklung**

Die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den je Bauraum festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen 2.7. Zur Bestimmung der Wandhöhe ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Wand (die Oberkante der Attika), bei geneigten Dächern der Schnittpunkt von traufseitiger Außenwand mit der Dachhaut maßgeblich.

## **§ 6 Abstandsflächen**

- 1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO sowie abweichend von der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße von Abstandsflächentiefe gilt das Maß der Tiefen der Abstandsflächen, das sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten, vermaßten Baugrenzen bzw. Baulinien und den Wandhöhen ergibt.
- 2) Abweichend von Absatz 1 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen innerhalb von Bauräumen zwischen den jeweiligen Außenwänden nicht aneinander gebauter Gebäude jeweils 25% der Wandhöhe gemäß § 5 dieser Satzung, mindestens jedoch jeweils 3,0 m; dies gilt nicht für die Flächen für den Gemeinbedarf 4. An Gebäude angebaute Bauteile (z.B. Balkone, Terrassen, Vordächer) sind an den Außenwänden mit einer Abstandsflächentiefe von 25% der Wandhöhe gemäß Satz 1 nicht zulässig.
- 3) Die gemäß § 4 Abs. 10 Ziffer d zulässigen Balkone sind nur unter Beachtung der Abstandsflächen gemäß Absatz 1 zulässig.

## **§ 7 Bauliche Gestaltung**

- 1) Hauseinheiten einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachform und mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 2) Hauseinheiten einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses sind mit der gleichen Wandhöhe auszuführen. Innerhalb von Bauräumen mit Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen gilt dies nur für Hauseinheiten mit jeweils gleicher festgesetzter Wandhöhe.

## § 8 Dachgestaltung

- 1) Die Dachneigung für Gebäude ohne Festsetzung von Flachdächern wird auf maximal 40 ° begrenzt.
- 2) Im Teilbaugebiet WR 14(1) ist für das Bauteil mit einer zulässigen Wandhöhe von 16,10 m abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Flachdach auch die Realisierung einer anderen Dachform zulässig. Die Dachneigung wird auf maximal 60 ° begrenzt.
- 3) Dachflächen von Flachdächern sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen und zusätzlich mit mindestens zwei weiteren Maßnahmen gem. der Liste 01 „Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Dachbegrünungen“ auszuführen und in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei Dachflächen für Dachausstiege und Dachterrassen.
- 4) Bei der Realisierung von Flachdächern dürfen Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen eine Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und eine Grundfläche von 15 % der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grundfläche auf insgesamt bis zu 25% für Anlagen für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig. Dachaufbauten und technische Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen.  
Abweichend davon können Dachausstiege in Verlängerung der Treppenräume, die zur Erschließung der nutzbaren Freibereiche dienen, mit einer Höhe von maximal 3,6 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zur Außenkante der Attika angeordnet werden, sofern sie sich nicht negativ auf die Besonnung und Belichtung gegenüberliegender Gebäude auswirken und die Abstandsflächen gegenüber Bereichen außerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden. Sie sind auch oberhalb der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig.  
In den Flächen für Gemeinbedarf 1, 2, 3, 4 und 5 dürfen Dachaufbauten, Dachausstiege und technische Anlagen, bei der Realisierung von Flachdächern, eine Höhe von 4,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie sind um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen.  
In den Flächen für Gemeinbedarf sind technische Dachaufbauten einzuhausen. Diese Einhausungen sind auch oberhalb der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig.
- 5) Brüstungen, Geländer und Absturzsicherungen sind oberhalb der jeweils festgesetzten Wandhöhe bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen.
- 6) Technische Anlagen für solare Energiegewinnung (z.B.) Photovoltaik sind ohne Flächenbegrenzung zulässig.  
Bei der Realisierung von Flachdächern dürfen sie eine maximale Höhe von 1,5 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche

- zurückzusetzen. Sie sind mit Dachbegrünung gem. § 8 Abs. 3 zu kombinieren. Bei Gebäuden ohne Flachdächer sind sie parallel zur darunter liegenden Dachfläche anzuordnen und dürfen einen maximalen Abstand von 50 cm über der Dachfläche nicht überschreiten. Sie dürfen an keiner Seite über den Rand der Dachfläche hinausragen. Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie auf Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von maximal 3,6 m sind sie nicht zulässig.
- 7) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern der jeweils obersten Geschosse der Hauptbaukörper zulässig.
- 8) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden und mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen und zusätzlich mit mindestens zwei weiteren Maßnahmen gem. der Liste 01 „Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Dachbegrünungen“ auszuführen. Aneinandergebaute Garagen oder Carports sind mit der gleichen Wandhöhe, der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung zu erstellen.
- 9) Überdachungen von Rampen zu (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sowie notwendige Notausgänge aus (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind, soweit sie nicht baulich in Gebäude integriert sind, parallel zur Rampenneigung oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis maximal 5° auszubilden. Sie sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen und zusätzlich mit mindestens zwei weiteren Maßnahmen gem. der Liste 01 „Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Dachbegrünungen“ auszuführen.
- 10) Bei Flachdächern sind nutzbare Freibereiche in Form von Dachterrassen und Dachgärten zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen zulässig. Der Anteil dieser nutzbaren Freibereiche an der gesamten Dachfläche darf 50% nicht überschreiten. Die nutzbaren Freibereiche auf den gesamten Dachflächen sind auf mindestens 40% ihrer Fläche intensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 30 cm zu begrünen. Auf einer Fläche von maximal 25% der nutzbaren Freibereiche dürfen zum Sonnen- und Witterungsschutz Überdachungen in Form von Flachdächern (z.B. Pergolen) mit einer Höhe von maximal 2,5 m ab Oberkante der Dachfläche errichtet werden. Sie sind um mindestens 1,5 m von der Außenkante der Attika zurückzusetzen, einheitlich und ausschließlich offen zu gestalten und in ihrer Gestaltung auf die Gebäudefassade abzustimmen.
- Je Erschließungseinheit ist ein Abstellraum mit einer Fläche von maximal 6 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser ist baulich und gestalterisch mit dem jeweiligen Hausaufgang zu einer Einheit mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> zusammenzufassen. Diese Einheiten sind mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer maximalen Neigung von 10° auszubilden.
- Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie auf Gebäudeteilen mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 3,6 m sind nutzbare Freibereiche nicht zulässig.
- 11) In den Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4) und WR 1(5) sind auch geneigte Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv

zu begrünen und zusätzlich mit mindestens zwei weiteren Maßnahmen gem. der Liste 01 „Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Dachbegrünungen“ auszuführen.

## § 9 Nebenanlagen

1) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oberirdisch nur innerhalb der Bauräume zulässig.

2) Von Abs. 1 ausgenommen sind:

- Kinderspielflächen nach Art. 7 BayBO
- Fahrradabstellplätze ohne Überdachung gemäß § 13 Abs. 4 dieser Satzung
- Müll-Aufstellflächen für den Tag der Abholung
- eine Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2(3), WR 3(2), WR 4 und WR 5 mit einer Wandhöhe von maximal 3,6 m
- notwendige Notausgänge aus (Gemeinschafts-) Tiefgaragen mit einer Wandhöhe von maximal 3,6 m.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 4 Schule sind die baulichen Nebenanlagen Ballfangzaun und Flutlichtanlage im Bereich der Sportflächen zulässig. Der Ballfangzaun ist mit einer Höhe von maximal 4,0 m bzw. zur Heimstettner Straße mit maximal 6,0 m über Gelände und der gesamten Länge der Grundstücksgrenzen zulässig. Für die Flutlichtanlage sind bis zu 8 Masten mit einer Höhe von maximal 18,0 m und bis zu 14 Masten mit einer Höhe von maximal 8,0 m über Gelände zulässig.

3) Nebenanlagen für Gartengeräte sind

- in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(3), WR 1(5), WR 4, WR 5, WR 17 und WR 18 und Teilgebieten WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3), WR 10(2), WR 14(2) und WR 14(3) pro Wohneinheit in Form von

a. Gartenschränken an den Terrassentrennwänden mit einer maximalen Fläche von 3,0 m<sup>2</sup>, einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 3,0 m,

b. Gartengerätehäusern innerhalb der Flächen Umgrenzung für Nebenanlagen Gartengeräte (Gg) mit einer maximalen Fläche von 6,0 m<sup>2</sup>, einer maximalen Wandlänge von 3,0 m und einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m zulässig,

- in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 16, den Teilgebieten WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1), WR 10(1), WR 14(1) pro Wohneinheit nur in Verbindung mit Wohnungsgärten in Form von

a. Gartenschränken an den Terrassentrennwänden mit einer maximalen Fläche von 3,0 m<sup>2</sup>, einer maximalen Tiefe von 2,5 m und einer maximalen Höhe von 3,0 m

zulässig.



- 4) Nebenanlagen für eingehauste und überdachte Fahrradabstellplätze und Sammelabstellanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der Flächenumgrenzung für Nebenanlagen eingehauste und überdachte Fahrradabstellplätze (F bzw. GF) zulässig.
- 5) Nebenanlagen für Müllsammelstellen oder Einhausungen von Mülltonnen sind außerhalb des Bauraumes nur als gemeinschaftliche Sammel- und Abholstellen innerhalb der Flächen Nebenanlagen für Müll (Müllhaus) (MH bzw. GMH) zulässig. Sie sind eingehaust und überdacht herzustellen und mit Rank- oder Kletterpflanzen (gem. Pflanzenliste 07) zu begrünen.
- 6) Abweichend von Art. 6 Abs. 7 der BayBO sind für Nebenanlagen folgende maximale Längen an der Grundstücksgrenze zulässig:
  - a. Die planlich festgesetzten Flächen für Rampen zu Gemeinschaftstiefgaragen sowie Flächen für Gemeinschaftsgaragen dürfen durch die zulässigen Anlagen vollständig ausgenutzt werden.
  - b. Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze und Müll (Müllhaus) insgesamt bis zu einer Länge von max. 2/3 der jeweiligen Grundstücksgrenze.
- 7) Müll-Aufstellflächen für den Tag der Abholung sind ohne Einhausung oder Überdachung anzulegen.
- 8) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die Wandhöhe von Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten.
- 9) Nicht in Gebäude integrierte Trafoanlagen gemäß Planzeichen 6.9 sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen und einzuhausen.

## **§ 10 Werbeanlagen**

- 1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- 2) Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe der Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- 3) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
- 4) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Sie ist in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

## **§11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen**

- 1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind:
  - a. Aufschüttungen zur Anlage einer Schallabschirmung innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

- schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-  
Immissionsschutzgesetzes gemäß Planzeichen Nr. 8.1 bis zur jeweils  
abschnittsweise festgesetzten Absoluthöhe gemäß §14 Abs. 3 dieser Satzung.
- b. Aufschüttungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen und außerhalb der  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz  
vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-  
Immissionsschutzgesetzes (Planzeichen Nr. 8.1) zur räumlichen Abgrenzung  
gegenüber der Staatsstraße St 2082 und den daran anschließenden  
Straßenabschnitten bis zu maximal 2,0 m über der nördlich angrenzenden  
Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der Fläche zum Schutz, Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft gemäß Planzeichen 6.5 bis zu  
maximal 2,0 m über der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche  
(Planstraße 3).
  - c. Aufschüttungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ortspark“ südlich des  
Brückenbauwerks und westlich der Gemeinbedarfsfläche GB 2 zum Zweck der  
Geländemodellierung für die Herstellung eines Aussichtspunktes (inkl. der  
notwendigen baulichen Stütz- und Sicherungsanlagen) bis zu einer Höhe von  
519,00 m über Normalnull zur Erholung und zum Naturgenuss.
  - d. Aufschüttungen zur Herstellung der neuen Brückenbauwerke über die  
Staatsstraße St 2082.
  - e. Aufschüttungen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der  
Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, Sozialen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen sowie Bildung und Kultur bis zu maximal 4,0 m über  
dem innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 festgesetzten unteren  
Höhenbezugspunkt.
  - f. Aufschüttungen im Teilbaugebiet WR 14(1) innerhalb der Fläche mit  
Leitungsrecht zugunsten Versorgungsunternehmen belastet gemäß Planzeichen  
7.17 bis zu maximal 1,6 m über dem innerhalb des Teilbaugebiets WR 14(1)  
festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt.
  - g. Abgrabungen zur Erstellung des Landschaftssees im nördlichen Seeteil bis zu  
einer Tiefe von 4,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände und im Bereich des  
südlichen Seeteils bis zu einer Tiefe von 3,50 m gegenüber dem natürlichen  
Gelände.
- 2) Bezogen auf den im Plan festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt gemäß  
Planzeichen 2.7 in den jeweiligen Baugebieten und Teilbaugebieten sowie den  
Flächen für den Gemeinbedarf sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig
- a. zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen bis zu einer  
Höhe von maximal 2,5 m.
  - b. zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung in  
Gemeinbedarfsfläche GB 1 bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m und einer Tiefe  
von maximal 5,0 m. Notwendige Stützmauern zur Herstellung des Tiefhofs im  
GB 1 sind bis zu einer Höhe von 4,20 m (zuzüglich notwendiger  
Absturzsicherungen) zulässig. Maßgeblich ist dabei die Ansichtsfläche der



- Stützwand, gemessen von der Oberkante des zukünftigen Geländes im Tiefhof bis zur Oberkante (oberer Abschluss) der Stützmauer.
- c. Geländemodellierungen zum höhengleichen Anschluss der Baugebiete und Teilbaugebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf an die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
  - d. zur Abgrenzung der privaten Wohnungsgärten mittels Ausbildung eines baulichen Sockels bis zu einer Höhe von 0,5 m im Reinen Wohngebiet WR 12. Der Abstand des baulichen Sockels zu Verkehrs- und Wegeflächen muss dabei mindestens 1,0 m betragen.
- 3) Bezogen auf das Erdgeschossniveau in den jeweiligen Baugebieten und Teilbaugebieten sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig
- a. zur Anhäufung und leichten Geländemodellierung im Bereich von Großbaumpflanzungen in unterbauten Bereichen bis zu einer Höhe von 0,5 m auf einer Fläche von mindestens 24 m<sup>2</sup> je Baumpflanzung.
  - b. zur Anlage von Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m.

## **§ 12 Stellplätze, (Gemeinschafts-) Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten**

- 1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ermittelt sich nach der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Kirchheim b. München in ihrer jeweils gültigen Fassung. Abweichend davon müssen für Mehrfamilienhäuser keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden. § 5 Abs. 5 der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Kirchheim b. München der Gemeinde Kirchheim b. München gilt nicht für die Teilbaugebiete WR 1(1), WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4), WR 1(5) und WR 14(3).
- 2) Die erforderlichen Stellplätze sind in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2, WR 3, WR 4, WR 5, WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10, WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 14(2), WR 15 und WR 16 sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf 1, 2, 4, 5 und 6 ausschließlich unterirdisch in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der hierfür im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgarage gemäß Planzeichen 7.5 bzw. Gemeinschaftstiefgarage gemäß Planzeichen 7.6 zulässig. Mit Ausnahme der Teilbaugebiete WR 11(2) und WR 11(3) dürfen Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen durch die zulässigen Anlagen vollständig ausgenutzt werden. Im Teilbaugebiet WR 13(2) und der Fläche für Gemeinbedarf 5 sind jeweils zwei oberirdische Kurzzeitstellplätze zulässig. Abweichend von der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Kirchheim b. München sind für die Fläche für den Gemeinbedarf 4 Schule 95 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.
- 3) Die erforderlichen Stellplätze sind in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4), WR 1(5), WR 14(3), WR 17 und WR 18

sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf 3 ausschließlich oberirdisch innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze gemäß Planzeichen 7.1 bzw. Fläche für Gemeinschaftsanlagen Stellplätze für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete gemäß Planzeichen 7.2 und Fläche für Garagen gemäß Planzeichen 7.3 bzw. Fläche für Gemeinschaftsanlagen Garagen für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete gemäß Planzeichen 7.4 zulässig.

- 4) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4), WR 1(5), WR 17, WR 18 ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit als offener Stellplatz herzustellen. Der zweite Stellplatz kann als Garage oder Carport ausgeführt werden.
- 5) In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten sind Rampen zu Tiefgaragen in die Gebäude zu integrieren. Davon abweichend sind in den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 2(3), WR 3(2), WR 4 und WR 5 Rampen zu Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche gemäß Planzeichen 7.12 zulässig.
- 6) In den Flächen für Gemeinbedarf sind Rampen zu Tiefgaragen innerhalb der Bauräume gebäudeintegriert oder eingehaust zulässig.
- 7) In den Flächen für (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind auch Keller-, Müll- und Techniknutzungen sowie Fahrradabstellräume zulässig.
- 8) In einem Abstand von mindestens 2,5 m dürfen vor den Öffnungen für die Entlüftung von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen weder Spielbereiche noch Terrassen errichtet werden.
- 9) Offene Stellplätze und Garagen-/Carportzufahrten sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.
- 10) Die Decken von (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,8 m unter das realisierte Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Im Bereich von Zu-/Ausfahrtsrampen der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen ist eine Reduzierung der Absenkung auf 0,5 m unter das realisierte Geländeniveau zulässig.

### **§ 13 Fahrradabstellplätze**

- 1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.
- 2) Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze ermittelt sich nach der Stellplatz- und Fahrradsatzung für die Gemeinde Kirchheim b. München in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 3) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind zu mindestens 50% innerhalb der Gebäude, eingehauster und überdachter Nebenanlagen oder innerhalb der Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

- 4) Werden Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen außerhalb von Gebäuden angeordnet, sind diese zu mindestens 50% als offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, verteilt auf die Bereiche der Gebäudezugänge herzustellen.

#### **§ 14 Immissionsschutz**

- 1) 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.
- 2) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Räume an den gekennzeichneten Gebäudeseiten gemäß Planzeichen 8.2 Tag und gemäß Planzeichen 8.3 Nacht mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- 3) Zum Schutz der nordwestlichen Plangebäude gegen Verkehrslärm ist die im Plan gekennzeichnete Schallabschirmung (Schallschutzwand, Wall, Wand-Wall Kombination, o. Ä.) mit einer Absoluthöhe von 518 m ü. NN gemäß Planzeichen 8.4 bzw. mit einer Absoluthöhe von 517 m ü. NN gemäß Planzeichen 8.5 entlang der Staatsstraße St 2082 herzustellen. Die akustischen Anforderungen an die Schallschutzwände richten sich nach der ZTV-Lsw 06 „absorbierend“. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24 dB.
- 4) Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/ Loggien usw.) ist entlang der gekennzeichneten Bereiche gemäß Planzeichen 8.2 nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- 5) Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind an den gekennzeichneten Gebäudeseiten gemäß Planzeichen 8.6 keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig. Ausgenommen sind nicht offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume, so dass an den Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.
- 6) Im Reinen Wohngebiet bzw. Teilbaugebiet WR 14(1) und im nördlichen Bauraum des Teilbaugebiets WR 14(3) ist die Bebauung durchgehend und ohne Zwischenräume auszuführen. Von einer durchgehenden Bebauung kann abgewichen werden, sofern durch ergänzende Baumaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwand, Glaswand, Balkone etc. mit einer Schalldämmung von mindestens 24 dB die lärmabschirmende Wirkung sichergestellt ist. Die ergänzenden Baumaßnahmen müssen den Lückenschluss herstellen. Öffnungen des Lückenschlusses im Erdgeschoss sind

grundsätzlich möglich solange die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (50/35 dB(A) Tag/Nacht) für die schutzbedürftigen Räume und Freiflächen im Innenhof eingehalten werden.

- 7) Im Teilbaugebiet WR 14(1) sind an der gekennzeichneten Fassade gemäß Planzeichen 8.7 im obersten Geschoss (OG 4) keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern durch ergänzende Baumaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwand, Glaswand, sichergestellt ist, dass die Immissionswerte der TA Lärm vor dem Fenster eingehalten werden.
- 8) Am Gebäude im Teilbaugebiet WR 11(1) ist ein Wandanschluss mit einer Abschirmhöhe von 3 m üGOK auf einer Länge von 18 m gemäß Planzeichen 8.8 zu errichten. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Schallschutzwand beträgt 24d B.
- 9) Rampen zu Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Rampen müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB auszuführen.

## § 15 Grünordnung allgemein

- 1) Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, die Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen und die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.
- 2) Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ südlich der Gemeinbedarfsfläche GB 4 ist mit mindestens 24 Bäumen zu begrünen.
- 3) Die als verpflanzt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
- 4) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 5) Von den festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 6) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 7) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang,
  - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang,
  - für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.

- 8) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen innerhalb oder im Nahbereich von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> und -tiefe von 1,5 m pro Baum vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen eine Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> und -tiefe von 1,5 m. Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise zulässig. Für Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die durchwurzelbaren Wurzelräume unter den Belagsflächen mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü (Substrat B) auf bis zu 36 m<sup>3</sup> zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 9) Die festgesetzte Fläche mit Leitungsrecht zugunsten Versorgungsunternehmen belastet und die hinweislich dargestellte Leitungsschutzzone für Leitungen und Kanäle in öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf darf nur mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
- 10) Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in den jeweiligen Baugebieten nach § 2 und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen, oberflächlich und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

## **§ 16 Grünordnung öffentlicher Raum und Flächen für Gemeinbedarf**

- 1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen mittelgroßen oder großen Bäumen zu begrünen.
- 2) Die im Plan als „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu begrünen.
- 3) Die im Plan als „Lärmschutz: landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Wiesenflächen zu begrünen. Zufahrten und bauliche Lärmschutzmaßnahmen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 4) Die im Plan als „Ortsrandeingrünung: landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit kleinen, standortgerechten, heimischen Bäumen und standortgerechten Obstbäumen (siehe auch Pflanzenliste 03 und 04) sowie heimischen Sträuchern zu bepflanzen und in den Übergängen mit einem Wiesen-/Krautsaum zu begrünen. Pro angefangener 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein kleiner Baum zu pflanzen.
- 5) In den öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen einschließlich der Flächen nach Planzeichen 6.2 sind Sport-, Funktions- und Stellplatzflächen, der Erschließung dienende Belagsflächen, Platz- und Aufenthaltsflächen, Spielanlagen und Einbauten von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 6) In den öffentlichen Grünflächen sind Spielflächen für alle Altersgruppen zulässig.
- 7) Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist ein der Nutzung des Ortsparks dienender Park-Pavillon inklusive dazugehöriger Lagerräumlichkeiten zulässig. Er ist in der im

- Plan ausgewiesenen Fläche südwestlich der Gemeinbedarfsfläche GB 4 anzuordnen und mit einer maximalen Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 11,0 m über dem eingetragenen Höhenbezugspunkt herzustellen.
- 8) Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist ein dem Spielbereich Keltenwelten zugeordnetes überdachtes Kletter- und Spielhaus (sog. Langhaus) zulässig. Es ist in der im Plan ausgewiesenen Fläche nördlich des WR 12 anzuordnen und mit einer maximalen Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 5,00 m über dem eingetragenen Höhenbezugspunkt herzustellen.
  - 9) Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung eines Aussichtspunktes in Form einer Treppen- und Rampenanlage mit Aussichtspodest (sog. Parkkanzel) zulässig. Dieser ist in der im Plan ausgewiesenen Fläche westlich des GB 2 (Rathaus) anzuordnen und mit einer maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> (Plattform mit Treppen- und Rampenanlage, ohne Zuwegungen) und einer Höhe von maximal 5,25 m (einschließlich Brüstung) über dem eingetragenen Höhenbezugspunkt herzustellen.
  - 10) Die Sohle der Wasserfläche (Landschaftssee) sowie die Retentionsfilterflächen sind wasserundurchlässig zum Untergrund abzudichten. Die Abdichtung ist mit mineralischem Substrat abzudecken.
  - 11) In der Wasserfläche (Landschaftssee) sowie im räumlichen Zusammenhang mit der Wasserfläche sind Anlagen, insbesondere baulicher Art, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Landschaftssees, insbesondere der notwendigen Gewässertechnik stehen, zulässig (z.B. Ufermauern, Ablauf- und Einlaufbauwerke, Leitungen, Schächte, Wasserterrassen und -balkone, Stege, Filter, Pumpschächte, Retentionsfilter, Stützmauern, Sitzstufen, Wege, Durchflussöffnungen, Brunnen, Überlaufschweller, Rigolen).
  - 12) Die Wasserfläche wird als Landschaftssee festgesetzt. Eine Nutzung zum Baden, Befahren mit Schiffen, Booten, Tretbooten und sonstigen Wasserfahrzeugen ist nicht zulässig.

## **§ 17 Grünordnung auf privaten Baugrundstücken**

- 1) Die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Pflanzflächen gelten auch Kleinbeete und Hochbeete, wenn diese zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen gärtnerisch genutzt werden. Geschotterte Steingärten oder Schottergärten insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Unter geschotterten Steingärten oder auch Schottergärten sind großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen zu verstehen, in welchen Steine das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.
- 2) Befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- 3) In den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 16 und den Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1),



WR 10(1) und WR 14(1) ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen, bei Grundstücken von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche jedoch mindestens ein Großbaum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup>.

- 4) In den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 5, WR 17 und WR 18 und den Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(3), WR 1(5), WR 2(2), WR 2(3), WR 3(2), WR 3(3) und WR 10(2), WR 14(2) und WR 14(3) ist je den einzelnen Wohneinheiten zugeordnetem Wohnungs- oder Hausgarten, soweit die Gartenfläche mehr als 75 m<sup>2</sup> umfasst, mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen.  
Für nicht überbaute, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, die über die Wohnungs- und Hausgärten hinaus realisiert werden, ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen.
- 5) Die zu pflanzenden Gehölze sind mit mindestens 50% Laubbaumarten gemäß Pflanzenlisten 01 und 02 auszuführen. Zu pflanzende Gehölze (Bäume und flächenhafte Gehölzpflanzungen) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 6) Private Wohnungsgärten sind in den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 16 und Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1), WR 10(1) und WR 14(1) außerhalb des Bauraums nur zulässig:  
- als direkt den Wohnungen zugeordnete Gärten mit einer Tiefe von max. 5,0 m, gemessen ab der Gebäudekante.  
Der flächenmäßige Anteil der Wohnungsgärten an der nicht überbauten Grundstücksfläche darf 50% nicht übersteigen.
- 7) In den an öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung angrenzenden Freiräumen sind private Wohnungsgärten nicht zulässig.
- 8) Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) zugewandte Nebenanlagen um eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m Tiefe von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) abzurücken. Die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) zugewandten Wände sind mit Pflanzen gem. Pflanzenliste 07 zu beranken, die Pflanzfläche ist mit Pflanzen gem. Pflanzenliste 07 und einzelnen Sträuchern gem. Pflanzenliste 05 zu bepflanzen und zu begrünen.
- 9) Im Reinen Wohngebiet WR 12 sind die Flächen zwischen baulichen Sockel und Verkehrs- und Wegefläche gemäß § 11 Abs. 2 d. in einer Tiefe von mindestens 1,0 m vor dem Sockel mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

## § 18 Einfriedungen

- 1) Einfriedungen von privaten Wohnungsgärten sind nur in Verbindung mit Schnitthecken gem. Pflanzenliste 06 zulässig. Dies gilt entsprechend für Einfriedungen, die nicht auf bzw. an Grundstücksgrenzen errichtet werden.

- 2) Im Reinen Wohngebiet WR 12 ist die Höhe des baulichen Sockels auf die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung anzurechnen.
- 3) Im Übrigen gilt die jeweils gültige Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München.



## **C Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen (siehe Planteil)**

### **1 Bodendenkmäler**

In die Planzeichnung eingetragen sind alle innerhalb des Geltungsbereichs und daran angrenzenden bekannten und vermuteten Bodendenkmäler (s. auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Umweltbericht zum Bebauungsplan).

### **2 Umgriff Planfeststellung**

In der Planzeichnung ist der Umgriff der wasserrechtlichen Planfeststellung für die Anlage eines Landschaftssees nachrichtlich dargestellt.

## **D Hinweise durch Planzeichen**

### **1 Bauverbotszone**

Entlang der Staatsstraße (St 2082) ist die entlang von Staatsstraßen grundsätzlich zu berücksichtigende Bauverbotszone von 20,0 m als hinweisliche Signatur eingetragen. Die Bauverbotszone begründet sich aus Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Die Bauverbotszone dient zur Sicherung von Erweiterungsflächen für Staatsstraßen bzw. Kreisstraßen sowie für die zu bewältigende Lärmvorsorge gegenüber dem Straßenverkehrslärm (Emissionen die von Staatsstraßen und Kreisstraßen ausgehen).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern, dass die Bauverbotszone von Gebäuden, von an Gebäuden angebauten Bauteilen, den Gebäuden zugehörigen Nebenanlagen sowie von Unterbauungen freigehalten wird.

Genutzt wird die Fläche der Bauverbotszone um die zum Lärmschutz notwendigen Maßnahmen sowie die neu zu errichtenden Brückenbauwerke über die Staatsstraße unterzubringen. Das Einverständnis des Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München hierzu liegt vor.

Der Flächenbedarf für die Lärmschutzmaßnahme wurde auf Basis einer Vorentwurfsplanung für die Lärmschutzkonstruktion (Steilwallkonstruktion) ermittelt. Der Flächenbedarf für die Verkehrsbauwerke wurde auf Grundlage von Vorentwurfsplanungen ermittelt.

### **2 Umlegung**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren verhandelte die Gemeinde mit den weiteren Grundstückseigentümern über die Umlegung. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden

die derzeitigen Grundstücksgrenzen soweit notwendig aufgehoben und die Flächen, entsprechend der Festsetzungen zur Flächennutzung (Öffentliche Grünflächen, öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für den Gemeinbedarf und Reine Wohnbaugebiete) neu verteilt. Mit dem Abschluss des Umlegungsverfahrens werden die festgesetzten Baulandflächen einzelnen (Buch-) Grundstücken entsprechen.

### **3 Immissionsschutz**

Die im Plan hinweislich dargestellten Freisportflächen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf entsprechen dem derzeitigen Bedarf und der vorgesehenen Lage. Diese Freiflächennutzungen und die grundsätzliche Lage sind der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche dargestellten Spielplätze geben einen Hinweis auf die mögliche Lage. Grundsätzlich muss damit gerechnet werden, dass innerhalb von öffentlichen Grünflächen überall Spielplätze angelegt werden können. Lebensäußerungen von Kindern sind als sozialadäquat hinzunehmen. Geplante Wertstoffsammelstellen werden innerhalb von öffentlichen Flächen verortet. Bei der Auswahl der Orte mussten die Erreichbarkeit für Nutzer und Entsorgungsunternehmen und das jeweilige Einzugsgebiet berücksichtigt werden. Zudem wurde auf eine möglichst konfliktarme Lage geachtet. Es kommen geräuscharme Unterflurcontainer zum Einsatz.

### **4 Vorgeschlagene Form der Baukörper (nicht im Rechtsplan enthalten)**

Die vorgeschlagene Form der Baukörper entstammt dem Strukturkonzept sowie dessen Weiterentwicklung. Die Darstellung dient dem Nachweis der festgesetzten Geschossfläche (GF) innerhalb der festgesetzten Bauräume. Den Zielsetzungen der Gemeinde zur Realisierung von flexiblen und differenzierten Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen und Ermöglichung individueller Bauformen und Baugestaltungen kommt der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Bauräumen nach, die hierfür ausreichend Spielraum lässt. Gleichzeitig wird die städtebauliche und landschaftsplanerische Grundstruktur gesichert.

### **5 Straßenverkehrsflächen, Ausbau und Höhenlage**

Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen entsprechend der im Plan hinweislich dargestellten Höhenbezugspunkte für Straßenverkehrsflächen bezogen auf die Fahrbahnoberkante hergestellt werden. Dies gilt auch für die neu geplanten Brückenbauwerke über die Staatsstraße St 2082. Die Höhenlage wurde im Rahmen einer Vorplanung zu den Erschließungsflächen und den Ingenieurbauwerken ermittelt und im Rahmen der 1. Änderung präzisiert. Geringfügige Abweichungen von den hinweislich dargestellten Höhen sind zulässig. Im Übergang zu den bestehenden Erschließungsstraßen ist das Höhenniveau an den

Bestand anzupassen. In Bereichen von Brückenbauwerken über die Staatsstraße St 2082 ist der Höhenunterschied zwischen Fahrbahnoberkante und angrenzendem Gelände durch Böschungen auszugleichen.

Der für die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hinweislich dargestellte Ausbau entspricht den aktuellen Vorplanungen. Der Ausbau sichert die Verkehrssicherheit der Nutzer und die Abwicklung des prognostizierten Verkehrs. Der gewählte Ausbau stärkt den Umweltverbund und dient dem Nachweis ausreichender Besucherstellplätze.

## **6 Bushaltestellen**

Die mit den der Gemeinde, den Verkehrsplanern und der MVV abgestimmten geplanten Bushaltestellen geben einen Hinweis auf die zukünftige Erschließung des Planungsgebietes mit dem öffentlichen Verkehrsmittel Bus.

## **E Hinweise durch Text**

### **1 Wohnnutzung in der Gemeinbedarfsfläche 1**

Die in der Gemeinbedarfsfläche 1 zulässige, untergeordnete Nutzung zu Wohnzwecken zielt auf die Herstellung eines Wohnraumangebots für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Gemeinde sowie in der Gemeinde tätiger sozialer Einrichtungen. Soweit künftig im zulässigen Umfang Wohnräume geschaffen werden, sollen diese daher ausschließlich für Beschäftigte der Gemeinde Kirchheim b. München oder Beschäftigte anderer Träger sozialer Einrichtungen (z.B. Caritas) zur Verfügung stehen.

### **2 Schutzzonen um Leitungstrassen**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsschutzzonen stellen sicher, dass diese von Gebäuden, von an Gebäude angebauten Bauteilen, den Gebäuden zugehörigen Nebenanlagen sowie von Unterbauungen freigehalten wird. Bei den Leitungen, für die die Schutzzonen eingetragen sind, handelt es sich um ein Nachrichtenerdkabel, ein 110 KV-Energiekabel sowie Gas- und Fernwärmeleitungen. Bei geringeren Abständen sind bei Baum- und Strauchpflanzungen Schutzmaßnahmen (nach DVGW GE 125) zwingend erforderlich und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### **3 Straßenverkehrsflächen**

Bei den festgesetzten Planstraßen handelt es sich um öffentliche Gemeindestraßen i.S.d. Art. 46 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Bei den festgesetzten Fuß- und Radwegen handelt es sich um beschränkt öffentliche Wege i.S.d. Art. 53 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG).

Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich handelt es sich um öffentliche verkehrsberuhigte Bereiche mit Zeichen 325.1/325.2 der Straßenverkehrsordnung (StVO).

Bei den Eigentümerwegen handelt es sich um beschränkt-öffentliche Wege (BayStrWG) Abschnitt 2 Sonstige öffentliche Straßen Art. 55 Straßenbaulast. Die Baulast liegt beim jeweiligen Eigentümer.

#### **4 Bodendenkmäler**

Im Bereich eines Bodendenkmals sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) anzuzeigen. 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. Eine Wiederaufnahme der Bautätigkeit darf erst nach Zustimmung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder des Landratsamtes durch Denkmalpflege erfolgen. In Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird für das Plangebiet ein Kommunales Denkmalkonzept entwickelt, das voraussichtlich die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für alle Bereiche des Plangebiets in Aussicht stellt.

#### **5 Kampfmittel und Altlasten**

Nach den vorliegenden Erkenntnissen besteht für das Untersuchungsgebiet aus gutachterlicher Sicht Kampfmittelverdacht. Die Empfehlung eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung durch einen Befähigungsscheininhaber gem. §20 Sprenggesetz (SprengG) durchzuführen, um eine Kampfmittelfreiheit für das Untersuchungsgebiet zu testieren, wurde zum Anlass genommen für das Planungsgebiet ein Beräumungskonzept zu entwickeln. Hierfür wurde eine vertiefte Luftbildauswertung zur Eingrenzung der Kampfmittelbelastung durchgeführt. Für einen kleinen Bereich des Auswertebereichs (0,06%) werden weiterhin Kampfmittel vermutet. Für diese Flächen ist im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund die Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten. Eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung nach BFR KMR wird empfohlen. Allgemein gilt: Für die innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Maßnahmen ist eine sicherheitstechnische Einweisung/ Belehrung für alle auf der Baustelle tätigen Mitarbeiter durch einen Befähigungsscheininhaber gem. §20 SprengG einer Fachfirma mit Erlaubnis gem. §7 SprengG durchzuführen. Weitere technische Maßnahmen sind notwendig und müssen von einer Fachfirma gem. §7, mit einem Befähigungsscheininhaber §20 SprengG durchgeführt werden, um möglichen Zufallsfunden angemessen begegnen zu können. Im Falle eines Fundes darf die Bautätigkeit erst nach Zustimmung des Landratsamtes München wieder aufgenommen werden.

Nach den Erkenntnissen (Historische Erkundung (HE) Kirchheim 2030, M & P Ingenieurgesellschaft München mbH, München, Mai 2018) besteht für fünf Teilflächen Kontaminationsverdacht. Es wurde daraufhin eine Orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen als minimalinvasiv zu bezeichnenden Maßnahmen ergaben vorab keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Dennoch sind einige Verdachtsmomente nicht abschließend geklärt. Weiterführende Untersuchungen mittels Baggerschürfen wurden durchgeführt. Allgemein gilt: sollten bei den Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt München ist in diesem Fall zu benachrichtigen.

## **6 Wasserver- und -entsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

## **7 Vorbeugender Brandschutz, Feuerwehr**

Die gem. Art. 5 Abs. 1, Satz 4 BayBO vorgesehenen Lauflängen für die Feuerwehr von ca. 50 m sind einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so optimiert, dass alle Reihenhäuser mit der maximalen Lauflänge zu erreichen sind und ein Anleitern der vier- sowie fünfgeschossigen Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche oder dem Privatgrundstück aus möglich ist. Tiefgaragen, auf denen Feuerwehruzufahrten oder -aufstellflächen zu liegen kommen, sind statisch entsprechend auszubilden.

## **8 Immissionen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, sind als ortsüblich hinzunehmen.

## **9 Immissionsschutz**

Neben den baulichen (aktive und passive) Maßnahmen zum Immissionsschutz, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten sicherstellen und Lärmkonflikte zwischen benachbarten Baugebieten lösen, sind folgende organisatorische Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen und neuen (Wohn-)Bebauung notwendig:

- Eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen ist werktags im Tagzeitraum von 17 Uhr bis 21 Uhr zulässig.
- Eine Nutzung der oberirdischen Parkplätze der Grund-/Mittelschule ist im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig.

- Eine Anlieferung der Schulen und des Rathauses/Bürgersaal ist nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) zulässig.
- Haustechnische Anlagen sind gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen; bei einer Außenaufstellung der Geräte ist ein schalltechnischer Nachweis zu führen.
- Im Plangebiet werden sich zukünftig öffentliche Gebäude wie das Rathaus und der Bürgersaal, die Grund- und Mittelschule und das Gymnasium befinden. Eine Anlieferung der öffentlichen Gebäude (wie z.B. dem Rathaus mit Bürgersaal, der Grund- und Mittelschule und dem Gymnasium) durch Lkws oder Sprinter ist nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigung für das Gymnasium innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 4 ist die Verträglichkeit der Zufahrt zur Tiefgarage auf die Nachbarschaft anhand der geplanten Lage der Tiefgaragenzufahrt und den dadurch verursachten Schallimmissionen an den Nachbargebäuden nachzuweisen. Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) für Reine Wohngebiete an den Nachbargebäuden ist die Nutzung (Häufigkeit) zu bestimmen, um die Betrachtung der Veranstaltungen als seltene Ereignisse zu belegen und Immissionsorte in der Nachbarschaft die weitere Schutzmaßnahmen nach sich ziehen zu vermeiden. Dann können die IRW der 18. BImSchV für seltene Ereignisse herangezogen werden. Diese sind einzuhalten.
- Für das in der öffentlichen Grünfläche dargestellte Langhaus (Teilbereich des Spielplatzes Keltenwelten) ist abweichend von der gemeindlichen Spielplatzsatzung lediglich eine Nutzung durch Kinder bis maximal 14 Jahre zulässig.
- Eine gewerbliche Nutzung des Pavillons in der öffentlichen Grünfläche im Rahmen der Landesgartenschau ist im Nachtzeitraum unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, solange die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wurde.

## 10 Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zu berücksichtigen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_versickerung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm)

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine

wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt München zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist dabei zu beachten. Für einen ausreichenden Grundwasserschutz ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers entsprechend dem Bewertungsverfahren nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ grundsätzlich nachzuweisen (mindestens für den Bereich der Erschließungsstraßen und der Gewerbeflächen).

## 11 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Vorschriften werden während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Kirchheim (Adresse) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

## 12 Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 01

#### Große Bäume (Wuchsordnung I)

in den privaten Baugebieten, landschaftlichen Bereichen und den öffentlichen Grünflächen

20 bis 25 cm Stammumfang, Hochstamm

Abies alba	Tanne
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus alba	Silber-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Amerikanische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Salix alba	Silber-Weide
Salix alba 'Tristis'	Trauer-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### Pflanzenliste 02

#### mittlere Bäume (Wuchsordnung II)

in den privaten Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen



Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus americana 'Autumn Purple'	Amerikanische Esche
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Parrotia persica 'Vanessa'	Eisenholz-Baum
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Zelkova serrata	Zelkove

### **Pflanzenliste 03**

#### Kleine Bäume

in Wohnungs- und Hausgärten, Vorgartenbereichen oder räumlich beengten  
Situationen und in landschaftlichen Bereichen

Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feld-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Cornus mas	Kornellkirsche
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Crataegus coccinea	Scharlach-Weißdorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Fraxinus ornus Mecsek	Kugelförmige Blumen-Esche
Malus Zierformen	Zier-Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus 'Schloss Tieffurt'	Traubenkirsche
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus aucuparia 'Moravica'	Mährische Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### **Pflanzenliste 04**

#### Obstbäume:

in Wohnungs- und Hausgärten, Vorgartenbereichen und landschaftlichen Bereichen

Cydonia oblonga	Quitte
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus domestica	Pflaume
Prunus in Sorten	Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne

### **Pflanzenliste 05**

#### Abschirmende Strauchpflanzungen/Freiwachsende Heckenstrukturen:

zur Randeingrünung, Funktionsabtrennung

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne



Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus sericea	Seidiger Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus alatus	Flügel-Spindelstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Symphoricarpos chenaultii	Purpurbeere
Viburnum lantana	Echter Schneeball
Taxus baccata	Eibe

#### **Pflanzenliste 06**

##### Heckenpflanzen

zur Abgrenzung, Einfriedung und Funktionsabtrennung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

#### **Pflanzenliste 07**

##### Rank- und Kletterpflanzen

Zur Begrünung von Nebenanlagen, Garagenwänden und Mülleinhausungen,  
Rankpflanzen entsprechend mit Rankhilfen zu kombinieren.

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clemantis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera	Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knötterich
Rosa (Sorten)	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie

### **13 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

#### Fledermäuse:

Wenn Gehölze entfernt werden, darf dies nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen. In der Regel entsprechen diese dem in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Zeitraum Oktober bis Februar.

Da bei zu entfernenden Großbäumen bis zur Rodung nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass weitere Höhlen entstehen (insbesondere durch Spechte) oder die bestehenden Höhlen doch noch besiedelt werden, sind alle Bäume kurz vor der Baufeldfreimachung nochmals zu kontrollieren. Wenn die Höhlen von außen bzw. mit einem Endoskop nicht eindeutig auf eine Besiedlung mit Fledermäusen geprüft werden können, sind diese Bäume entweder sukzessiv von oben her abzutragen oder mit einem Bagger o. ä. mehr oder weniger aufrecht zu entnehmen bzw. langsam um- und abzulegen; sie dürfen nach dem Absägen auf alle Fälle nicht einfach umfallen, da dadurch Tiere in den Höhlen verletzt oder getötet werden können. Stammabschnitte mit Höhlen sind unmittelbar nach der Entnahme durch eine fach- bzw. arten- kundige Person (Biologe o. ä.) auf Fledermäuse, Vögel oder Totholzkäfer zu inspizieren (unter Zuhilfenahme eines Endoskops). Eventuell vorhandene Fledermäuse müssen dann vorübergehend umquartiert werden; hierzu sind umgehend Untere und Höhere Naturschutzbehörde zu informieren und ggf. die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern einzuschalten. Zuvor sind die Höhleneingänge im September / Oktober mit einer Folie so zu verschließen, dass Fledermäuse (oder Vögel) die Höhle verlassen, aber nicht wieder besiedeln können. Die Stammstücke mit besiedelten Höhlen sind anschließend wieder an anderen Bäumen verkehrssicher zu befestigen, sodass die Höhlen weiter genutzt werden können.

Bei solchen Bäumen wird empfohlen, die Rodung ggf. bereits im September durchzuführen, da dann die Außentemperaturen noch so hoch sind, dass evtl. in Höhlen oder Spalten vorhandene Fledermäuse selbstständig flüchten könnten. Die Naturschutzbehörde sollte dazu eine Ausnahme vom Verbot des § 39 (5) 2 BNatSchG erteilen.

#### Höhlenbrüter (u. a. Gehölz-Vögel):

Individuenbezogene Beeinträchtigungen (möglicherweise) betroffener streng geschützter Vogelarten können dadurch ausgeschlossen werden, dass Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen, d. h. nicht von März bis Mitte September, sodass Individuen ausweichen oder abwandern können, bzw. dass die entsprechenden Brutplätze (Gehölze) vorher außerhalb dieser Zeiten entfernt werden.

#### Ackerbrüter:

Bei der Baufeldräumung von landwirtschaftlichen Flächen sind individuenbezogene Beeinträchtigungen (Tötung eventuell vorhandener Eier oder noch nicht flügger Jungvögel in Nestern) dadurch auszuschließen, dass die primären Baumaßnahmen (Abschieben von Oberboden) nicht von Ende März bis August erfolgen, d.h. im

Herbst oder Winter. So können im Gebiet möglicherweise vorhandene erwachsene und damit flugfähige Vögel ausweichen oder abwandern bzw. die entsprechenden Strukturen erst nach der Nest- bzw. Jungvogel-Phase entfernt werden.

Am neuen Ortsrand ist auf sehr hohe Gehölze als Eingrünung zu verzichten; stattdessen sollten beispielsweise Strauchhecken mit vielen Früchte tragenden Arten gepflanzt werden.

Nachtkerzenschwärmer:

Nach der unstatet auftretenden Art ist unmittelbar vor Baubeginn nochmals zu suchen. Sollte sie nachgewiesen werden, sind im Untersuchungsgebiet bzw. im Umfeld—ausreichend Ruderalstandorte mit geeigneten Wuchsbedingungen für Epilobium-Arten zu erhalten oder neu zu schaffen.

Liste 01 Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Dachbegrünungen:

- Erhöhung der Vegetationstragschicht (z.B. auf 120mm)
- Verwendung von standortangepasstem, gebietsheimischem zertifiziertem Saatgut (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion gemäß Regionenkarte „Ursprungsgebiete und Produktionsräume für gebietseigenes Saatgut“ der Erhaltungsmischungsverordnung ErMiV in der Fassung vom 6.12.2011)
- Modellierungen der Vegetationstragschicht an statisch geeigneten Orten (200 bis 300mm)
- Verwendung von mindestens zwei unterschiedlichen Typen Vegetationstragschicht
- Verwendung von lokalem Oberboden bzw. Unterboden, sofern geeignet (Durchlässigkeit / Lehmantel usw.) oder von Substraten aus lokal hergestellten Materialien (Wandkies, kiesig-sandiges Aushubmaterial mit geringem Lehm-/Tonanteil)
- Integration von Strukturelementen zur Förderung des Lebensraumangebotes: Sandlinsen, Asthaufen, Wurzelstöcke, Wandkiesbereiche, Steine
- Integration von Strukturelementen zur Förderung bestimmter Tiergruppen
- Pflanzung von regionaltypischen Wildstauden
- Begrünung über Direktsaatverfahren
- Begrünte Dachflächen über eine Gestaltung der Fassade oder mit der Einrichtung von Verbindungselementen vom Boden her zugänglich machen, z.B. Fassadenbegrünungen, fugenreiche Bruchsteinmauern, Steinkörbe, Anböschungen.

## 14 Ausgleichsflächen

Für alle Ausgleichsflächen sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Pflege der Ausgleichsflächen soll im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die außerhalb des Gemeindegebietes liegenden Ausgleichsflächen und die

artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB.

Alle Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden.

#### **Naturschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Die nordöstliche im Plan dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß den naturschutzfachlichen Anforderungen in Form einer Feldgehölzpflanzung entlang der Staatsstraße mit vorgelagerten mageren, lichtem Saumbereich und Rohbodenstandorten im Übergang zu Magerrasen bzw. mageren Wiesenflächen gem. Planung vom Büro Keller Damm Kollegen vom 27.01.2020 (Anlage 3 zum Umweltbericht) anzulegen und zu erhalten.

#### **Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die in der Planzeichnung „Ausgleichsflächen“ Ausschnitt A2 auf der Flur-Nr. 1249-1 dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 08.07.2016 (Anlage A02) als abgesenkte Feuchtwiese mit einer Einfassung aus Fettwiese und Gehölzinseln zu erhalten.

Die in der Planzeichnung „Ausgleichsflächen“ Ausschnitt A3 auf der Flur-Nr. 710 dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 22.11.2016 (Anlage A03) als drei flache Seigen mit einer Einfassung aus Glatthaferwiese und Gehölzinseln zu erhalten.

Die in der Planzeichnung „Ausgleichsflächen“ Ausschnitt A4 auf der Flur-Nr. 741 dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 13.03.2018 (Anlage A04) als abgesenkter Halbtrockenrasen und einer Einfassung mit Fettwiese und Gehölzinseln zu erhalten.

#### **Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes**

Die Flur-Nr. 2279, Gemeinde und Gemarkung Pliening dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß der Planung von Büro Bauer vom 19.07.2016 (Anlage A05) als Extensivwiese zu erhalten.

Die Flur-Nr. 187, Gemeinde und Gemarkung Aschheim dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß Kulturplan des Amtes für Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom März 2019 (Anlage A06) als Waldfläche anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nrn. 2970 und 2972, Gemeinde und Gemarkung Ismaning sind gemäß der Planung von Büro Dr. Schober vom Juni 2019 (Anlage A07) mit Blühstreifen und Brachstreifen im jährlichen Wechsel anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nrn. 596, 597 und 598, Gemeinde und Gemarkung Pliening sind gemäß der Planung von Büro Dr. Schober vom Juni 2019 (Anlage A08a) als Extensivwiese mit Solitärsträuchern und Brühstreifen anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nr. 1937, Gemeinde und Gemarkung Aschheim dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß Maßnahmekonzept von Büro Dr. Schober vom September 2019 (Anlage A08b) als Waldfläche anzulegen und zu erhalten.

#### **Maßnahmen zum waldrechtlichen Ausgleich außerhalb des Gemeindegebietes**

Die Flur-Nr. 187, Gemeinde und Gemarkung Aschheim dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist gemäß Kulturplan des Amtes für Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom März 2019 (Anlage A06) als Waldfläche anzulegen und zu erhalten.

Die Flur-Nr. 809, Gemeinde und Gemarkung Grasbrunn dargestellte Fläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Anlage A09) ist als Waldfläche mit 70% Laubholzbaumarten zu erhalten und zu pflegen.

#### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität außerhalb des Gemeindegebietes**

Die auf den Flur-Nrn. 596, 597 und 598, Gemeinde und Gemarkung Pliening gemäß der Planung von Büro Dr. Schober vom September 2019 (Anlage A08a) anzulegenden Extensivwiesen mit Solitärsträuchern und Blühstreifen sollen Feldvögel Lebensraum bieten.

Die auf den Flur-Nrn. 2970 und 2972, Gemeinde und Gemarkung Ismaning gemäß der Planung von Büro Dr. Schober vom September 2019 (Anlage A07) mit Blühstreifen und Brachstreifen im jährlichen Wechsel anzulegenden Flächen bieten Lebensraum für Ackervögel mit der Leitart Feldlerche. Weitere Zielarten sind Wiesenschafstelze und andere Ackervögel.

Für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist jeweils eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu bestellen, der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu belegen. Jeweils am Ende des Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht vorzulegen.

### **15 Baumschutz und Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag sind ein Baumbestands- und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und

Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Die Verordnung der Gemeinde Kirchheim b. München über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung, BSchVO) in der jeweils gültigen Fassung gilt auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100.

## F Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung wurde vom Gemeinderat am 27.05.2020 gefasst und am 18.06.2020 ortsüblich 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 zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.05.2020.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung, aus denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihrer voraussichtlichen Auswirkungen sowie das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept unterrichten kann, hat durch Auslegung in der Zeit vom 04.02.2021 bis 05.03.2021 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 zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.05.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 04.02.2021 mit Schreiben vom 27.01.2021 bis 05.03.2021 stattgefunden. Die Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 04.05.2021 gefasst.

### 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 04.05.2021 gefasst. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 04.05.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2021 mit Schreiben vom 04.06.2021 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 04.05.2021 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 04.05.2021) hat auf Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 02.06.2021, bekannt gemacht am 04.06.2021, vom 11.06.2021 bis 12.07.2021 stattgefunden. Die Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 21.12.2021 gefasst.

### 6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Der Beschluss zur Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a 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 Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 30.05.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a 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 § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der Bekanntmachung vom 01.06.2022, bekannt gemacht am 02.06.2022, erfolgte von 13.06.2022 bis 12.07.2022. Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ~~xx.xx.xxxx~~07.11.2023 gefasst.



7. Erneute, beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute, beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Der Beschluss zur Durchführung des erneuten, beschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ~~xx.xx.xxxx~~07.11.2023 gefasst. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 26.09.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB ~~in der Zeit~~mit Schreiben vom ~~xx.xx.xxxx~~14.03.2024 bis ~~xx.xx.xxxx~~14.04.2024 beteiligt. Zeitgleich erfolgte die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der Bekanntmachung vom ~~xx.xx.xxxx~~13.03.2024.

8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ~~xx.xx.xxxx~~11.02.2025 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Planteil, Textteil der Satzung sowie beigegebene Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom ~~xx.xx.xxxx~~11.02.2025) als Satzung beschlossen.

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

(Siegel)

~~Maximilian Böhl~~Stephan Keck, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

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

(Siegel)

~~Maximilian Böhl~~Stephan Keck, Erster Bürgermeister

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

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

(Siegel)

~~Maximilian Böhl~~Stephan Keck, Erster Bürgermeister