



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. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der gemeindlichen Satzflächensatzung, des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GGO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (BayNatSchG) dessen Bebauungsplan mit Grundsatzplan als

Teil 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.

Satzung

Verfahrensverkette

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 ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 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 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, ihre voraussichtlichen Auswirkungen sowie das statische 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 mit Schreiben vom 04.05.2021 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 gefassten 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 § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 2 BauGB
Der Beschluss zur Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 5 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 26.02.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2022 bis 12.07.2022 beteiligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 2 BauGB wurde am 07.11.2022 gefasst.

7. Erneute, beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 2 BauGB
Der Beschluss zur Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 2 BauGB wurde am 07.11.2022 gefasst. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 26.02.2022 wurde die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2024 bis 14.04.2024 beteiligt. Zeitgleich erfolgte die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der Bekanntmachung vom 13.03.2024.

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

A) Festsetzungen durch Planzeichen

0. Geltungsbereich

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

1.2 **GB 1** Flächen für den Gemeinbedarf (GB) nach Festsetzung im Plan mit Nummerierung gem. § 4 Abs. 2 ff der Satzung, z.B. GB 1

1.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf Schule

1.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung

1.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf Sozialer Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2.4 Fläche für den Gemeinbedarf Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

2.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. ③

2.5 **Wdh 6,60 m** Wdhöhe in Metern über dem unteren Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 6.60 m

2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

2.7 **114,00** unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) je Baugramm für die zuzugabe Wdhöhe, z.B. 114,00 m

3. Bauweisen, Bauelemente, Bauelemente

3.1 offene Bauweise

3.2 abweichende Bauweise

3.3 nur Hauptgeschosse zulässig

3.4 nur Doppelhäuser zulässig

3.5 Baulinie

3.6 Baugrenze

4. Gestaltung

4.1 **FD** Flachdach

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

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

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

5.4 **V** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsbenutzter Bereich

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

5.6 **E** sonstige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigenanwendung in der Bauart des Eigentümers

5.7 **A** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

5.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.9 Sichtfeld freizuhalten

6. Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche

6.2 Sonderflächen: parkartig zu gestalten und zu begrünen

6.3 Lärmschutz: landschaftsrechtlich zu gestalten und zu begrünen

6.4 Ortsrandbegrenzung: landschaftsrechtlich zu gestalten und zu begrünen

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

6.6 Ausgleichsflächen: Gehölze zu erhalten

6.7 Bäume II: Wuchshöheordnung zu pflanzen

6.8 vorpfanzter Baum, zu erhalten

6.9 Fläche für Trafostation

6.10 **T** Trafostation, gebäudeintegriert

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

6.12 Landschaftsfläche (Wasserfläche mit zugehörigen Anlagen gemäß baulicher Festsetzung)

7. Sonstiges

7.1 **SI** Fläche für Stellplätze

7.2 **GB_1(1)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Stellplätze für Baugelände bzw. Teilbaugelände, z.B. für WR 1 (1)

7.3 **Ga** Fläche für Garagen

7.4 **GGA_1(1)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Garagen für Baugelände bzw. Teilbaugelände, z.B. für WR 1 (1)

7.5 **TGa** Fläche für Tiefgaragen

7.6 **GTGa_2(1), 2(2)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Tiefgaragen für Baugelände bzw. Teilbaugelände, z.B. für WR 2 (1) und WR 2 (2)

7.7 **F** Fläche für Fahrradstellplätze

7.8 **GF_1(1)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Fahrradstellplätze für Baugelände bzw. Teilbaugelände, z.B. für WR 1 (1)

7.9 **Gg** Fläche für Gartengerätekästen

7.10 **MH** Fläche für Müllentstorgung, Müllhaus

7.11 **GMP_1(1)** Fläche für Gemeinschaftsanlagen Müllentstorgung, Müllhaus Gemeinschaftliche Sammel- und Abfalle, z.B. für WR 1 (1)

7.12 Fläche für Rampe der Gemeinschaftsstellplätze

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

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

7.15 Fläche mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.16 Fläche mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.17 Fläche mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

7.18 Vermessung von Flächen in Metern, z.B. 16,10

7.19 Vermessung von Bauteilen in Metern, z.B. 16,10

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

7.21 Vermessung zur Grundstücksgrenze (angrenzende Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche oder Geltungsbereich in Metern, z.B. 4,80

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

8. Immissionsschutz

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

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

8.3 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 2 der Satzung

8.4 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung

8.5 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 3 der Satzung

8.6 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 5 der Satzung

8.7 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 7 der Satzung

8.8 Lärmschutzmaßnahme gem. § 14 Abs. 8 der Satzung

B) Festsetzung durch Text (siehe Textteil)

C) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

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

2) Langfrist wasserrechtliche Planfeststellung für die Anlage eines Landschaftsteils

D) Hinweise durch Planzeichen

1) bestehende Gebäude

2) geplanter Straßenbau

2.1) **GB** Gebäudefuß

2.2) **SB** Scheinbauweise

2.3) **PB** Parkhaus

2.4) **PB + Überhang** Parkhaus mit Überhang

2.5) **RW** Radweg

2.6) **FW** Fußweg

2.7) **FW** Fußweg

2.8) **FW** Fußweg

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

4) Flächen für Wasserarmaturen (Unterflurfontänen)

5) Anbauvorrichtung, hier 20,0 m zur Straßenseite St 2082

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

7) Spielplatz

8) Aussichtspunkt

9) vorgeschlagener Standort für Bäume

10) vorhandene Bäume (Darstellung nach statistischem Kronendurchmesser)

11) Böschung geplant

12) unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) für Verkehrsflächen bezogen auf die Fahrbahnoberkante, z.B. 113,0 m

13) Baulinien geplant

14) Grundstücksgrenze

15) aufzuführende Grundstücksgrenze

16) abzuführende Gebäude

17) Flächennorm, z.B. 123/13

18) Böschung Bestand

19) Treppen- bzw. Rampenanlage

Planzeichnung PLANTEIL II

BEBAUUNGSPLAN NR. 100 MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN "Kirchheim 2030"

1. Änderung

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082 westlich Heimstetter Straße, Wacholderweg nördlich Räterstraße, Veichenweg und östlich Heimstetter Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Planverfasser:

bgsim Architekten Stadtplaner mit Ulrich GmbH Landschaftsarchitektur Stadtplanung

Datum: 11.02.2025

M.: 1:1.000

0 10 20 30 40 50