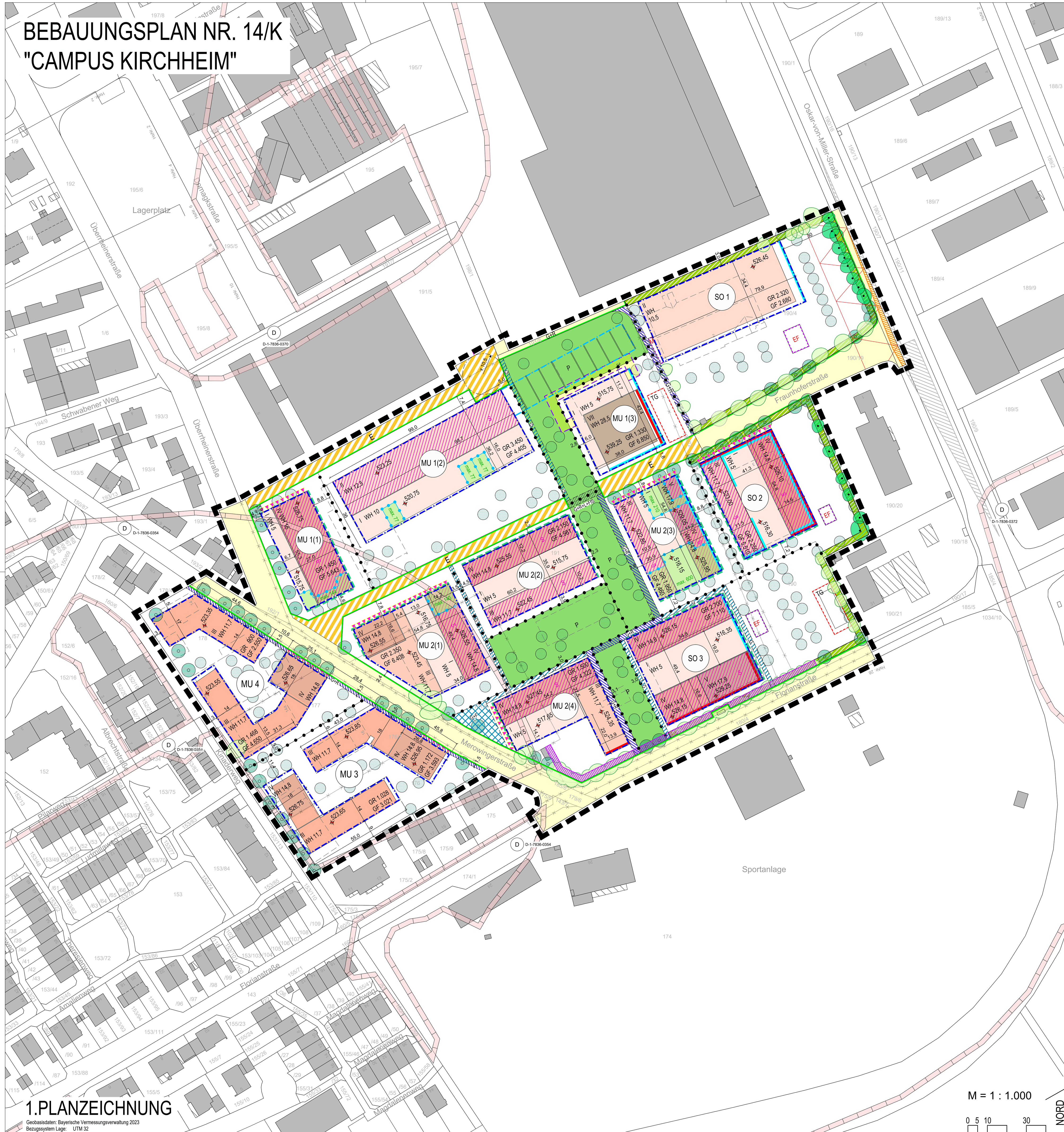
BEBAUUNGSPLAN NR. 14/K "CAMPUS KIRCHHEIM"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchheim erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim" als Satzung

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim"

1.2 Der Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim" ersetzt die, von seinem Geltungsbereich erfassten Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 15-1/K für das Gewerbegebiet Kirchheim westlich der Oskar-von-Miller-Straße (i.d.F. vom 01.07.2002, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 05.09.2002) und des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63 nördlich der Dieselstraße und östlich des Kinaderweges (i.d.F. vom 04.11.1985, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamts München, Bescheid vom 15.02.1986, Az.: 7a/76 – BL 16/85, am 20.03.1986).

1.3 Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 3, Abs. 2 BauNVO sind SO 1; SO 2; SO 3; MU 1; MU 2; MU 3 und MU 4. Die Baugebiete MU 1 und MU 2 sind aus regelungstechnischen Gründen in die Teilbaugebiete MU 1(1), 1(2), 1(3), 2(1), 2(2) 2(3) und 2(4) untergliedert. Diese stellen keine Baugebiete im Sinne von §1 Abs. 3, Abs. 2 BauNVO, sondern bauplanungsrechtlich unselbständige Teile der Baugebiete MU 1 bzw. MU 2 dar.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

2.1.1 Im MU 1(1) und MU 1(2) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Wohngebäude (überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude) gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.1.2 Im MU 1(3) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Wohngebäude (überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude) gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandel gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.1.3 Im MU 2(1) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Wohngebäude (überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude) gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.1.4 Im MU 2(2) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandel gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.1.5 Im MU 2(3) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.1.6 Im MU 2(4) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandel gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2.1.7 Im MU 3 und MU 4 sind in Räumen die im Erdgeschoss an der Merowinger Straße liegen, Wohnnutzungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Räume, die der Erschließung von zulässigen Wohnungen dienen, also Treppenhäuser oder sonstige Zugangsbereiche, sowie Nebenräume, die keine Aufenthaltsräume gemäß Artikel 2 Abs. 5 BayBO sind, insbesondere Abstellräume. Darüber hinaus sind in den rückwärtigen Gebäudeteilen sowie in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

2.1.8 Im gesamten MU sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.9 Verkaufsflächen für Einzelhandel werden ausschließlich im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) im Erdgeschoss zugelassen. Außerdem sind diese nur auf den festgesetzten Flächen zulässig; auf den übrigen Flächen sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

max. 77 Abgrenzung von Flächen auf denen im Erdgeschoss Verkaufsflächen für Einzelhandel zugelassen werden mit Angabe der jeweils maximal zulässigen Größe der Verkaufsfläche z.B. 77 m², die maximale Verkaufsfläche bezieht sich auf den jeweils innerhalb der Abgrenzungen zugelassenen Einzelhandelsbetrieb.
Von der Lage und Größe der jeweiligen Verkaufsflächen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich diese nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken.
Der Nachweis kann durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden.
Die jeweiligen Abweichungen müssen zudem städtebaulich gerechtfertigt sein.

2.1.10 Im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) sind Drogeriemärkte ausgeschlossen

2.2 SO 1 Sondergebiet 1 "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

2.2.1 Im SO 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.350 m² im Erdgeschoss zulässig die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, sowie im ersten Obergeschoss Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsräume, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften. Randsortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.

2.2.2 Im SO 1 werden Wohnnutzungen ausgeschlossen.

2.3 SO 2 Sondergebiet 2 "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

2.3.1 Im SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 740 m² für Getränkemärkte und insgesamt bis zu 799 m² für Drogeriemärkte im Erdgeschoss zulässig, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Zudem sind in den Obergeschossen Wohnnutzungen zulässig.

2.4 SO 3 Sondergebiet 3 "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

2.4.1 Im SO 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.440 m² im Erdgeschoss zulässig die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, sowie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Randsortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben. Die Mindestverkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes beträgt 1.351 m². Auf den übrigen Flächen, die nicht von den großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfasst sind, sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Zudem sind in den Obergeschossen Wohnnutzungen zulässig.

2.5 Nutzungsausschlüsse für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.5.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimentsbereiche unzulässig:

2.5.1.1 Bäckereien als Einzelbetriebe, außer Bäckereien, die in Einkaufsmärkte integriert sind.
2.5.1.2 Metzgereien als Einzelbetriebe, außer Metzgereien, die in Einkaufsmärkte integriert sind.
2.5.1.3 Buchhandel
2.5.1.4 Lottoannahmestellen
2.5.1.5 Unternehmen, die Hörgeräte vertreiben
2.5.1.6 Optikgeschäfte
2.5.1.7 Schuhhandel
2.5.1.8 Schmuckhandel
2.5.1.9 Eisdielen
2.5.1.10 Apotheken
2.5.1.11 Papier-, Büro-, Schreibwaren
2.5.1.12 Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel
2.5.1.13 Fahrräder und Sport
2.5.1.14 Blumen
2.5.1.15 Zoologischer Bedarf
2.5.1.16 Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)

2.5.2 Von den Nutzungsausschlüssen in Ziffer 2.5.1.1 bis 2.5.1.16 können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich die beantragten Nutzungen nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken.
Der Nachweis kann durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden.

2.5.3 Von den Nutzungsausschlüssen in Ziffer 2.5.1.1 bis 2.5.1.16 sind Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben nicht erfasst, sofern diese branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

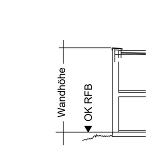
3.1 GR 500 Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 500 m²

3.2 Die zulässige Grundfläche darf, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, dies allerdings nur bis zu einer Flächengröße von maximal 90% der Grundstücksfläche.
In den Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch alle Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, dies allerdings nur bis zu einer Flächengröße von maximal 90% der Grundstücksfläche.

3.3 GF 1.500 Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 1.500 m²
In den Urbanen Gebieten (MU) darf die im Plan pro Bauraum festgesetzte, höchstzulässige Geschossfläche durch die Flächen von: a. Kinderwagen-, Rollatoren- und Fahrradabstellräumen; b. Gemeinschaftsräumen; c. Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe; d. Loggien, wenn diese aus Schallschutzgründen verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind; e. Gebäudedurchgängen und -fahrten einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden um maximal 6 m² je 100 m² Geschossfläche überschritten werden.

3.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

3.5 WH 7,5 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 7,5 m



Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

3.7 522,85 festgesetzte maximale Höhe je Bauraum und Bereichen unterschiedlicher Höhenentwicklung in m ü. NHN, z.B. 522,85 m

Bei Gebäuden mit Flachdach darf der höchstgelegene Wandabschluss (z.B. OK Attika) die festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach darf der Traufpunkt die festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten
Traufpunkt ist der traufseitige Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze

4.2 Im Urbanen Gebiet MU 3 und MU 4 dürfen die Baugrenzen an den zur Merowingerstraße gerichteten Fassaden für Balkone auf einer Länge von 50% der Fassade bis zu 1,20 m überschritten werden.

In den übrigen Quartieren dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von 50% der Fassaden überschritten werden: Für Balkone um bis zu 2,0 m, für Erker um bis zu 0,8 m, sofern ein Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück gewahrt bleibt.

Im Urbanen Gebiet MU 3; MU 4 sowie MU 2(4) dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von 50 % der Fassaden für Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden, sie müssen jedoch einen Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 3,0 m einhalten.

Vordächer :
die entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Baugrenzen dürfen für erdgeschossige Vordächer bis zu 3,0 m überschritten werden, sie dürfen nicht in den öffentlichen Raum ragen.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche durch die oben angeführten, außerhalb der Baugrenzen zugelassenen, Überbauungen wird nicht zugelassen.

4.3 Tiefgaragen mit Technikräumen, sowie zugehörige Aufgangsbauwerke, Lichtschächte und technische Anlagen wie z.Bsp. Lüftungs- und Entrauchungsschächte werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Tiefgaragenzufahrten sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen und an den durch Planzeichen entspr. gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig. Abweichend davon sind im MU 1(3) und im SO 3 eingehauste Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Baugrenzen für Tiefgaragenzufahrten zulässig. Die Wandhöhe der Einhausung darf max. 3,0 m betragen.

TG Baugrenze für Tiefgaragenzufahrten
Gebäudeseiten mit der Zulässigkeit von Tiefgaragenzufahrten

4.4 Nebenanlagen werden außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen, außer in den eigens hierfür ausgewiesenen Bauräumen

M Bauraum für Nebenanlagen - Mülleinhausung

EF Bauraum für Nebenanlagen - Einhausung für Einkaufswägen und Fahrräder
die Höhe der Nebenanlage darf 3,0 m, gemessen vom geplanten Gelände bis zum höchstgelegenen Abschluss der Nebenanlage, nicht überschreiten

Bereich mit der Zulässigkeit von Zaunanlagen am MU 1(3)
hier dürfen nicht vollflächig geschlossene Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 1,5 m errichtet werden

Von dieser Festsetzung ausgenommen werden Transformatoren, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.5 Baugrenze für offene bauliche Anlagen

Zulässig sind fest mit dem Erdboden verbundenen bauliche Anlagen ohne allseitig umschließende Wände und ohne durchgehende Überdachung mit einer Höhe von bis zu 12 m.

5. Abstandsflächen

Gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO regelt der Bebauungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, dieses ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und festgesetzten Wandhöhen.
Allgemein ist die Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 m einzuhalten, außer zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen als Parkanlage (im Privatbesitz) (Festsetzung Nr. 8.2) - d.h. überall dort wo Baugrenzen keine bzw. geringere Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen / öffentlichen Grünflächen aufweisen, dürfen Gebäude ohne bzw. mit einem geringeren Grenzabstand, wie dem Mindestabstand von 3,0 m, errichtet werden.
Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kirchheim findet hier keine Anwendung.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
6.2 Öffentliche Verkehrsfläche
6.3 Öffentliche Verkehrsfläche (s.a. Hinweis Nr. 8)
6.4 G+R Öffentlicher Fuß- und Radweg
6.6 Sichtdreieck

7. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Im MU 3 und MU 4 sind befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7.2 Im MU 1 und MU 2 sind befestigte Flächen, die nicht unterbaut sind, mit Ausnahme von Wegen sowie dem Quartiersplatz sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7.3 Im SO 1, SO 2 und SO 3 sind befestigte Flächen, die nicht unterbaut sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und Verkehrsflächen sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Grünordnung allgemein

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus findet die Freiflächengestaltungssatzung sowie die Baumschutzverordnung der Gemeinde Kirchheim, in der zum Zeitpunkt der Einreichung des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung, Anwendung.

8.1.1 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

8.1.2 Alle nachfolgend grünordnerisch zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung in der festgesetzten Mindestpflanzqualität nachzupflanzen.

8.1.3 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

8.1.4 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

8.1.5 Abweichend von § 5 der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim sind die entspr. Bäume in Nähe der Stellplätze, max. 3,0 m entfernt, zu pflanzen. Die entspr. Bäume müssen nicht zu Beginn und am Ende der Stellplatzreihe bzw. zwischen den Stellplätzen liegen.
Je 5 Stellplätze sind 12 m² große und 1,5 m tiefe spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen und mit einem Baum (STU 20/25 cm) anzulegen.

8.2 Grün- und Freiflächen im MU 1 und MU 2

öffentliche Grünfläche als Parkanlage

Innerhalb der Grünfläche zulässig sind Spielplätze, offene bauliche Anlagen (s. Festsetzung 4.5), sowie Zaunanlagen (s. Festsetzung 4.4). Ebenso zulässig sind Tiefgaragen mit Technikräumen, sowie zugehörige Aufgangsbauwerke, Lichtschächte und technische Anlagen wie z.Bsp. Lüftungs- und Entrauchungsschächte (s. Festsetzung 4.4)

8.3 Grün- und Freiflächen im SO

Zu begrünender Grundstücksanteil zur Randeingrünung

Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig. Die Flächen dürfen durch Zuwege oder Zufahrten unterbrochen werden - maximale Zufahrtsbreite 11,00 m

8.4 Baumpflanzungen

8.4.1 Zu pflanzender Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung
mehr als 20 m Endwuchshöhe (1. Wuchsordnung)
oder zwischen 10 und 20 m Endwuchshöhe (2. Wuchsordnung)

Die Standorte der planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind, parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen, um bis zu 10 m veränderbar, soweit der Charakter (z.B. Baumreihe, Baumgruppe) erhalten bleibt.
Zulässig sind heimische Laubbäume des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland'.
Mindestqualität Laubbaum: Solitär, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Bereits bestehende Laubbäume 1. Wuchsordnung oder 2. Wuchsordnung und mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm können bei Erhalt angerechnet werden.

8.4.2 Zu erhaltender Baum, bei Ausfall gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzen

9 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

9.1 Nistkästen
Je Hauptgebäude ist in mindestens 3 m Höhe über Gelände 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten an der Fassade anzubringen, alternativ ist an Dachvorsprüngen ein Nistkasten für Mauersegler oder Mehlschwalben anzubringen. Ab einer Fassadenlänge von 100 m ist je angefangenene 100 m ein weiterer Nistkasten anzubringen. Als geeignete Fassaden kommen hierfür lediglich die Nord-, Ost- oder Südostseiten der Gebäude in Frage. Ferner dürfen sich keine Äste oder andere Hindernisse in der „Anflugschneise" befinden.

9.2 Verwendung von insektenfreundlichem Licht
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grundstücksflächen zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

10 Immissionsschutz

10.1 Bauschalldämm-Maß
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß erreichen:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.
- MU: $R'_{w,ges}$ = 39 dB
- SO 2(MU) und SO 3(MU): $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Für Büroräume und Ähnliches
- MU: $R'_{w,ges}$ = 34 dB
- SO 1 (GE): $R'_{w,ges}$ = 36 dB
- SO 2(MU) und SO 3(MU): $R'_{w,ges}$ = 35 dB

10.2 Grundrissorientierung (Architektonische Selbsthilfe) hinsichtlich Verkehrslärm

Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.

Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:

a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält.

oder

b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau wie (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder glw. vorgesehen wird, die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

c. In begründeten Ausnahmefällen ist der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentrale oder dezentrale) zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,innen}$ = 30 dB(A) unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Punkt a) oder b) genannte Maßnahme nicht erreicht werden kann.
In Büroräumen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage grundsätzlich als passive Schallschutzmaßnahme zulässig.

10.3 Grundrissorientierung im MU 1(3) und MU 2(3) hinsichtlich Gewerbelärm

Entlang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen gem. DIN 4109 nicht zulässig.

Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden.
Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden (siehe hierzu Hinweis Nr. 13 c)).

10.4 Grundrissorientierung im SO 1 bis SO 3 hinsichtlich Gewerbelärm

Entlang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Büros, Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen gem. DIN 4109 nicht zulässig.

Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im MU und SO 2/SO 3 eingehalten werden (siehe hierzu Hinweis Nr. 13 c).

10.5 Für Betriebe und Anlagen im MU und SO gilt:
Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm, bzw. dessen Irrelevanz nach TA Lärm vorzulegen.

11 Sonstiges

11.1 G Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
11.2 G+R Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
11.3 G+F Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
11.4 G+R+L+FfS Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens
Mit Fahrrechten für Sonderfahrzeuge zu belastende Fläche zugunsten der Kommune

11.5 Die unter 11.1 bis 11.3 mit Dienstbarkeiten zu belastenden Flächen sind in ihrer Lage und Form veränderbar, sofern ihre Zweckbestimmung weiterhin gewahrt bleibt.

11.6 Abgrenzung unterschiedlicher Bau- und Teilbaugebiete

11.7 14 Maßangabe in Metern, z.B. 14 m

12 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

12.1 Dächer

12.1.1 Dachform/-neigung

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

12.1.1.1 S Bereiche mit abweichender Zulässigkeit von Satteldächern

Abweichend sind in den durch Planzeichen entspr. gekennzeichneten Bereichen über die Schmalseite des Gebäudes gezogene, gereihte Satteldächer mit einer Mindestgiebelbreite von 5,0 m und einer maximalen Giebelbreite von 8,0 m sowie einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Die Dächer müssen mind. 36° geneigt sein (s.a. Hinweis Nr. 15).
Dachüberstände bei geneigten Dächern werden nicht zugelassen.

12.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung

Dächer sind entspr. der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim zu begrünen.
Abweichend von § 4 Abs. 1 Satz 3 dieser Satzung sind auch Dächer zu begrünen die zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommen werden.

Alle übrigen Dachdeckungen sind in Farben mit einem Hellbezugswert von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von <20 ist ein 'Total Solar Reflectance'-Wert von > 25 nachzuweisen.
Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen oder alternativ mit Filteranlagen auszustatten.

12.1.3 Dachaufbauten, Dachterrassen, Absturzsicherungen (Umwehrungen)

Sämtliche Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Solaranlagen, dürfen den Durchstoßpunkt durch die Dachfläche um maximal 3,0 m überschreiten. Sie sind um das ihren Durchstoßpunkt durch die Dachfläche übersteigende Maß von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Dachaufbauten und Dachterrassen dürfen gemeinsam höchstens 30% der Dachfläche einnehmen. Von dieser Flächenbeschränkung nicht betroffen sind Anlagen für die aktive Solarenergienutzung.

Technische Dachaufbauten sind vollständig einzuhausen soweit die technische Zweckbestimmung dem nicht entgegenstehen, z.B. Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen.

Absturzsicherungen (Umwehrungen) müssen transparent ausgeführt werden, ihre Höhe, gemessen von der OK Flachach, darf max. 1,10 m betragen, sie müssen vom Dachrand mind. 0,5 m abgerückt werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche durch Dachaufbauten wird zugelassen.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Dachaufbauten wird ebenfalls zugelassen.

12.2 Fassaden

12.2.1 Fassadenmaterialien und -farben
Die Materialien bzw. Farben der Fassaden sind zu 80% mit einem Hellbezugswert (HBW) von >20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von <20 ist ein 'Total Solar Reflectance'-Wert von > 25 nachzuweisen.
Rein weiße Putzfassaden werden nicht zugelassen.

12.3 Werbeanlagen

12.3.1 Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen, die sich entlang einer Gebäudefassade befinden, darf 10 % der Wandfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage darf eine Höhe von 2 m und eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

12.3.2 Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage, ein Mast oder ein Ausleger an Gebäuden unterhalb der Umfassungswandhöhe zulässig, soweit die Höhe über Gelände auf maximal 6 m und ihre Ansichtsfläche auf maximal 10m² begrenzt sind. Freistehende Werbeanlagen sowie Ausleger müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2m einhalten. Je Zufahrt ist maximal eine Anlage zulässig. Beleuchtete Werbeanlgen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, bewegliche sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laseranlagen sind unzulässig.

12.3.3 Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.

12.3.4 Je Grundstück sind zusätzlich zu anderen Werbeanlagen zwei Fahnenmasten zulässig. Die Oberkante von Fahnen darf die Höhe von 8 m nicht überschreiten. Andere bewegte oder bewegliche Werbeanlagen als Fahnen sind nicht zulässig.

12.3.5 Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht gestört wird.

12.3.6 Werbeanlagen und Hinweisschilder werden innerhalb der Anbauverbotszone nicht zugelassen.

12.4 Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern

12.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante und des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zulässig. Weitere Geländemodellierungen an Tiefgaragenzufahrten (Errichtung einer Schwelle, notwendige Abgrabungen etc.), bei Baumpflanzungen auf unterbauten Bereichen, auf öffentlichen oder privaten Spielplätzen oder -flächen und für Flut- oder Sickermulden sind zulässig. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes aus Belichtungsgründen freigelegt werden. Sonstige Abgrabungen für Kellerzugänge, Lichtschächte oder technische Anlagen sind davon nicht betroffen. Lichtschächte und Belüftungsanlagen müssen geländebündig ausgeführt werden.

12.4.2 Böschungen dürfen max. 1 : 2 (Höhe : Breite) geneigt sein. Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß bzw. ihrer Böschungsoberkante einen Abstand von mind. 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Ausnahmsweise dürfen Auffüllungen und Abgrabungen bis zur Grundstücksgrenze geführt werden, sofern auf den Nachbargrundstücken profilgleiche Auffüllungen bzw. Abgrabungen vorgenommen werden.

12.4.3 Stützmauern werden ausschließlich innerhalb des entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichs zugelassen.

Bereich mit der Zulässigkeit von Stützmauern

12.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig.

Im MU 2(4), MU 3 und MU 4 sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sowie Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig.
- Zäune sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit für Kleintiere von mind. 10 cm auszuführen.
- Im MU 2(4) darf die Höhe von Einfriedungen max. 1,40 m über Gelände betragen.
  Im MU 3 und MU 4 darf die Höhe von Einfriedungen max. 1,20 m über Gelände betragen.
  Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände bis zu einer Länge von 3,0 m. Sie werden mit einer max. Höhe von 2,0 m über Gelände zugelassen und dürfen vollflächig errichtet werden.
- Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen als Einfriedung mit einer max. Höhe von 2,0 m über Gelände sind zulässig.

12.6 Abfall- und Wertstoffbehälter
Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren

12.7 Spielplätze
Die gem. Art. 7 BayBO geforderten Spielplätze können auch auf den öffentlichen Grünflächen als Parkanlage (Festsetzung Nr. 8.2) ausgebildet werden.

12.8 Stellplatznachweis (Pkw/Fahrräder)
Es gelten die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in ihrer zum Einreichungszeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Abweichend hiervon kann entspr. Mobilitätskonzept "Campus Kirchheim, Mobilitätskonzept - Reduzierung von Stellplätzen im SO 1 (Einzelhandel Lidl)" der "stattbau münchen GmbH" vom 05.05.2023, für die Verkaufsflächen im SO 1, die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze um bis zu 20 % reduziert werden.
Ebenso dürfen die Stellplätze in den Sondergebieten mit einem in die zu begrünenden Grundstücksanteile gem. Festsetzung 8.3 einragenden Überhangstreifen von max. 0,50 m Tiefe ausgebildet werden.

3. HINWEISE

1 Flurkarte / Amtliches Kataster

1.1 176/1 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 176/1
1.2 bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer, Nebengebäude und Überdachungen
2 aufzuhebende Flurstücksgrenze
3 zurückzubauendes Haupt- und Nebengebäude
4 geplante Gebäude mit unterschiedlicher Geschossigkeit
5 vorgeschlagener Standort für die Pflanzung von heimischen Laubbäumen
6 Gehölzbestand
7 Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereiches
8 E (Öffentliche Verkehrsfläche) als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
9 P (öffentliche Grünfläche als Parkanlage) im Privatbesitz

10 Es sind die Vorgaben der Bayerischer Bauvorlagenverordnung (BayBauVorlV) zu beachten, insbesonders:
- die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Entsorgung von Abwasser (§ 3 Nr. 6 BayBauVorlV)
- eine Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Nr. 7 BayBauVorlV)
- die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 7 Abs. 3 Nr. 9 BayBauVorlV)
- die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr (§ 7 Abs. 3 Nr. 12 BayBauVorlV)
- die Berechnungen müssen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen (§ 12 BayBauVorlV)

Darüber hinaus sind nach Aufforderung der Baugenehmigungsbehörde dem Bauantrag gegebenenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit vorgesehener Nutzung der nicht bebauten Flächen, dem Nachweis des Versiegelungsgrades und Maßnahmen zur Grünordnung, insb. Vegetationsplanung, beizufügen.

11 Starkregen-Ereignisse
Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Errichtung von Schwellen bei Tiefgaragenzufahrten, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc.

12 Schutz von Versorgungsleitungen bei Pflanzmaßnahmen
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die Vorschriften gemäß dem DVGW-Regelwerk: „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" in der jeweils aktuellsten Fassung einzuhalten. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß vorgenanntem DVGW-Regelwerk zu treffen.

13 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

13.1 Fledermausschutz: Kontrolle vor Gebäudeabriss
Die Gebäude bzw. Lagerhallen sind vor Abriss von einer fledermauskundigen Person auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Wird dabei ein Besatz festgestellt, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

13.2 Vogelschutzglas
Bei zusammenhängenden Glasflächen von > 2 m², ohne Leistenunterteilung, ist reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.
Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

13.3 Gehölzbeseitigung
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. Oktober bis Februar zu erfolgen. Falls die Gehölzbeseitigung außerhalb des o. g. Zeitraumes, d. h. zwischen März und September erfolgt wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen werden müssen, welche vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

14 Immissionsschutz

a) Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung (SU) zum Bebauungsplan 14/K (CHC-Pr.Nr. 2272-2022 SU V01, 23.06.2022) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Kirchheim b. München eingesehen werden.

b) Im Rahmen des Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 10.1 bis 5 der Festsetzung der Gemeinde Kirchheim b. München vorzulegen. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Bauantrags mit anderen Immissionsbelastungen zu rechnen ist als in der o.g. SU zugrunde gelegt wurden.

c) Die Immissionsbelastung an den Fassaden durch die vorhandenen Betriebe ist Kapitel 6.2 und Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung (CHC-Pr.Nr. 2272-2022 SU V01, 23.06.2022) zu entnehmen.

d) Die Überschreitung an der Ostfassade von SO 1 wird durch den Betrieb im Erdgeschoss in Verbindung mit der gewerblichen Vorbelastung hervorgerufen. Auf die Auflage nach Festsetzung Punkt 10.4 kann verzichtet werden, wenn es sich im Erdgeschoss um den eigenen Betrieb handelt bzw. rechtlich Prüfung vorgelegt wird.

e) Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

f) Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen:
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen stationärer Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen sowie Mini-Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, Stand 28.08.2023) heranzuziehen.
Basierend auf diesem Leitfaden sollen geeignete Standorte für die Anlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestabstände zu schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) festgelegt werden.

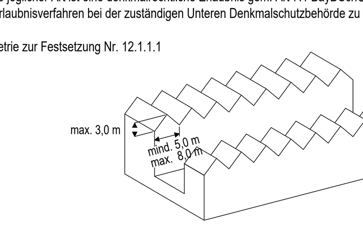
Sollten die lokalen Gegebenheiten die Einhaltung der im Leitfaden fest-gelegten Mindestabstände nicht erlauben, ist eine fachliche Begutachtung durch einen nach § 29b BImSchG qualifizierten Sachverständigen erforderlich. Diese Untersuchung soll gewährleisten, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm in ihrer aktuell gültigen Fassung an schutzbedürftigen Räumen der Nachbarschaft nicht überschritten werden

15 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

16 Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten.
Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LFU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

17 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

18 Erläuternde Isometrie zur Festsetzung Nr. 12.1.1.1



4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Anbauverbotszone an der St 2082

2 Denkmalschutz
D D-1-7836-0354 Bodendenkmal mit Nummer, z.B. D-1-7836-0354

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2019 sowie 21.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der jeweilige Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2019 sowie am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2022 hat in der Zeit vom 15.07.2022 bis 25.08.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2022 hat in der Zeit vom 07.07.2022 bis 25.08.2022 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2023 bis 28.07.2023 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 09.08.2024 bis 13.09.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 09.08.2024 bis 13.09.2024 erneut beteiligt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 20.01.2025 bis 07.02.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

9. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 20.01.2025 bis 07.02.2025 erneut beteiligt.

10. Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

11. Ausgefertigt
Kirchheim, den ....

....
Stephan Keck
Erster Bürgermeister
Siegel

12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

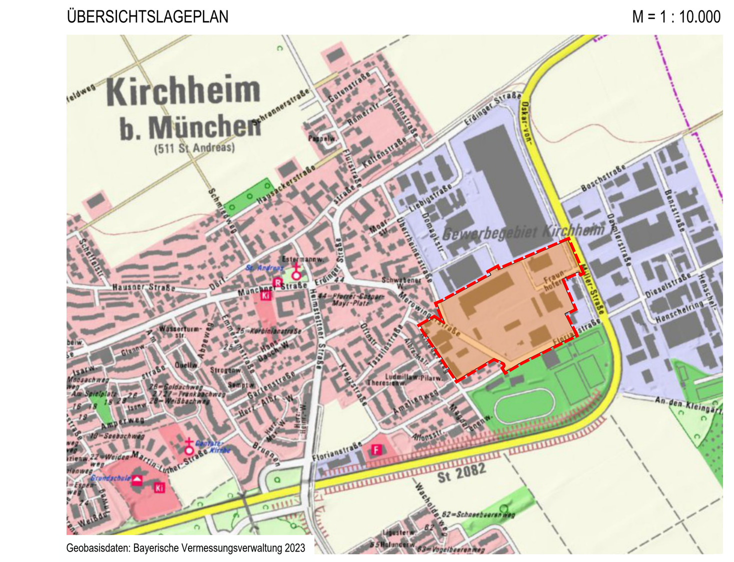
Kirchheim, den ....

....
Stephan Keck
Erster Bürgermeister
Siegel

GEMEINDE KIRCHHEIM
LANDKREIS MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14/K "CAMPUS KIRCHHEIM"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 21.06.2022
GEÄNDERT, DEN 21.03.2023
DEN 16.05.2023
DEN 18.06.2024
DEN 17.12.2024
DEN 08.07.2025

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de