

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan 99/K „Westlich der Flurstraße“**

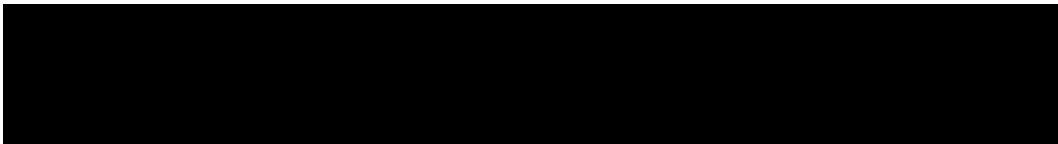
zwischen der

Gemeinde Kirchheim b. München,
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Herr Maximilian Böttl,
Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München,
vorbehaltlich der Genehmigung durch den Gemeinderat

-Gemeinde-

und der

1.



-Eigentümer zu 1)-

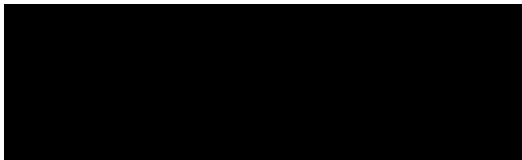
und dem

2. **KU Liegenschaftsverwaltung Kirchheim,**
vertreten durch den Vorstand, Herr Johannes Pinzel
Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München,
vorbehaltlich der Genehmigung durch den Verwaltungsrat

-Eigentümer zu 2)-

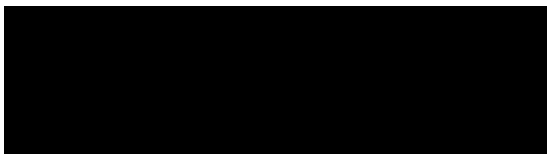
und

3.



-Eigentümer zu 3)-

4.



-Eigentümer zu 4)-

Eigentümer 1), 2), 3) und 4) werden nachfolgend zusammen auch „**die Eigentümer**“ genannt.

Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat am 04.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99/K für das Gebiet westlich der Flurstraße beschlossen. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans ist dieser Vereinbarung als **Anlage 1** beigefügt und wurde vom Ausschuss für Bau, Infrastruktur und Umwelt mit Beschluss vom 14.10.2019 erstmals gebilligt. Mit Datum vom 09.03.2020 wurde nach bisher erfolgter Träger- und Behördenbeteiligung eine erneute, verkürzte, Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Eigentümer zu 1) ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 82/7, der Eigentümer zu 2) Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 82 im Umgriff des Planentwurfs. Die Eigentümer zu 3) und 4) haben mit notariellem Tauschvertrag vom 25.10.2019 des Notars [REDACTED] [REDACTED] jeweils eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 82 erworben (nachfolgend: „**Vertrag vom 25.10.2019**“). Die Vermessung und Auflassung ist bislang nicht erfolgt und soll gemäß Vertrag vom 25.10.2019 erst nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 99/K erfolgen. Die Lage der Teilflächen der Eigentümer zu 3) und 4) ist aus dem Lageplan in der **Anlage 2** ersichtlich. Die Gemeinde ist Eigentümer der Verkehrsflächen der Flurstraße Fl.Nrn. 49 und 232. Die Eigentümer beabsichtigen die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, einem Dreispänner sowie einem Mehrfamilienhaus auf ihren Grundstücken.

Aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Wohngebietsausweisung entstehen aus der Bauleitplanung ursächlich bedingte Kosten und Lasten, die unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit von den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern gemäß § 11 BauGB zu übernehmen sind. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1

Bauleitplanung / Haftungsausschluss

- (1) Die Gemeinde betreibt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“ mit dem Ziel der Ausweisung von Wohnbauflächen. Der vom Ausschuss für Bau, Infrastruktur und Umwelt mit Beschluss vom 09.03.2019 erneut gebilligte, aktuelle Entwurf ist als **Anlage 1** beigefügt.
- (2) Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde als solche unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens oder zum Abschluss dieses Planverfahrens mit einem bestimmten Er-

gebnis wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

- (3) Die Eigentümer sind sich mit der Gemeinde darüber einig, dass die Gemeinde an einer unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen gegenüber offenen ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert ist. Ansprüche der Eigentümer gegenüber der Gemeinde – gleich aus welchem Rechtsgrund sie bestehen könnten – in Bezug auf die Bauleitplanung insgesamt werden umfassend ausgeschlossen, soweit diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Die Gemeinde haftet somit insbesondere nicht in Fällen, in denen Rechtsakte der Bauleitplanung durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen für nichtig oder rechtswidrig erkannt werden.
- (4) Die Eigentümer verpflichten sich, gegen den aufzustellenden Bebauungsplan weder im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB Einwendungen zu erheben, noch diesen mit öffentlich-rechtlichen und / oder zivilrechtlichen Mitteln anzugreifen.

§ 2

Erschließung

- (1) Für die plangemäße Erschließung der Baugrundstücke ist die finale Ersterstellung der Flurstraße im Umgriff des Bebauungsplangebietes sowie die Erstellung einer Stichstraße von der Flurstraße in das Baugebiet zwischen WA2 und WA3 erforderlich. Planung und Herstellung dieser Erschließungsanlagen werden von der Gemeinde übernommen. Die Erschließung umfasst insbesondere:
 - a. die Planung und erstmalige Herstellung bzw. den Ausbau der vorhandenen öffentlichen Straßen einschließlich der Eigentümerwege und der als Fußwege gewidmeten Verkehrsflächen, einschließlich Fahrbahnen, Parkflächen, Fußwege, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Begleitgrün;
 - b. die Planung und Herstellung der öffentlichen Parkplätze;
 - c. die Koordinierung der Arbeiten zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den zuständigen Versorgungsträgern;
 - d. die Planung und Herstellung der Kanal-Grundstücksanschlüsse jeweils mit Revisionsschacht ab Grenze öffentlicher Straße bzw. ab Hauptsammler;
 - e. die Erstellung eines Leerrohrnetzes;

- f. die Errichtung von Löschwasserhydranten;
- g. die Vermessung der öffentlichen Flächen (Bestands- und Erschließungsvermessung), die Absteckung der Grenzen und Spartenrassen (Kanal u.a.).

Art und Umfang der Erschließungsanlagen werden von der Gemeinde auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 99/K unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, einschlägigen technischen Regelwerke und den in der Gemeinde üblichen Standards festgelegt. Maßgebend ist der Bebauungsplan, wie er dem Satzungsbeschluss zugrunde liegt. Unter Beachtung dessen hat die Gemeinde ein Bestimmungsrecht nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).

- (2) Die **Flurstraße** ist im maßgeblichen Bereich noch nicht vollständig hergestellt. Die Herstellung des Abschnitts entlang der Flurstraße zwischen Römerstraße und Gotenstraße dient auch der Erschließung aller neuen Baugebiete im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 99/K und ist daher als planursächlich anzusehen. Der maßgebliche Erschließungsabschnitt ist in **Anlage 3** violett umrandet. Bei den Kosten der Herstellung der Erschließung handelt es sich mithin um Folgekosten der Bauleitplanung im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB. Die Kosten für die plangemäße Herstellung der Flurstraße werden auf die Eigentümer zu 1), 2), 3) und 4) anteilig wie folgt umgelegt:

- **33,14 %** werden von dem Eigentümer zu 1) übernommen,
- **30,13 %** werden von dem Eigentümer zu 2) übernommen und
- **36,73 %** werden von den Eigentümern zu 3) und zu 4) übernommen, wobei die Aufteilung intern zwischen den Eigentümern zu 3) und 4) hälftig gemäß der Vereinbarung in Ziff. 7.3 des Vertrags vom 25.10.2019 erfolgt.

Der prozentuale Anteil basiert auf der durch die Planung perspektivisch entstehenden Geschossfläche, bezogen auf die jeweiligen Baufelder im Eigentum der jeweiligen Eigentümer.

- (2a) Die Eigentümer zu 1), 2), 3) und 4) haben das Recht, den Kostenbeitrag gemäß Abs. (2) für die **planmäßige Herstellung der Flurstraße** im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Zahlung einer einmaligen Kostenpauschale in Höhe von:

- **33,14 %** der geschätzten Kosten, d.h. **€ 31.164,86** (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4**) abzulösen (**Ablöse Eigentümer zu 1)**) bzw.

- 30,13 % der geschätzten Kosten, d.h. € 28.334,25 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4**) abzulösen (**Ablöse Eigentümer zu 2**) bzw.
- 36,73% der geschätzten Kosten, d.h. € 34.540,89 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4; Ablöse Eigentümer zu 3) und zu 4)**).

Sofern die Eigentümer zu 1) und 2), 3) und 4) von diesem Recht Gebrauch machen, ist der Ablösebetrag innerhalb von 4 Wochen nach Einreichung der jeweiligen Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO zur Zahlung fällig. Für den Fall, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist er zwei Wochen nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Im Übrigen gilt für die Eigentümer zu 3) und 4) Ziff. 7.3 des Vertrags vom 25.10.2019.

- (2b) Für die künftigen **Unterhaltskosten der Flurstraße** im Planumgriff haben die Eigentümer zu 1), 2), 3) und 4) das Recht einen einmaligen, pauschalierten Kostenbeitrag zu bezahlen.

Die Kostenpauschale beträgt:

- 33,14 % der geschätzten Kosten für den Unterhalt, d.h. € 7.370,49 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4**) abzulösen (**Ablöse Eigentümer zu 1**)
- 30,13 % der geschätzten Kosten für die Herstellung, d.h. € 6.701,05 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4; Ablöse Eigentümer zu 2**)), bzw.
- 36,73 % der geschätzten Kosten für den Unterhalt, d.h. € 8.168,92 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4; Ablöse Eigentümer zu 3) und 4)**).

Sofern die Eigentümer zu 1) und 2), 3) und 4) von diesem Recht Gebrauch machen, ist der Ablösebetrag innerhalb von 4 Wochen nach Einreichung der jeweiligen Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO zur Zahlung fällig. Für den Fall, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist er zwei Wochen nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Im Übrigen gilt für die Eigentümer zu 3) und 4) Ziff. 7.3 des Vertrags vom 25.10.2019.

- (3) Für die im Plangebiet vorgesehene **Grünfläche** fallen ebenfalls planungsursächliche Herstellungs- und Unterhaltskosten an. Die maßgebliche Fläche ist in **Anlage 3** braun umrandet. Die Eigentümer zu 1), 2), 3) und 4) tragen daher die der Gemeinde entstehenden Kosten ebenfalls anteilig im Verhältnis zu ihren unter Abs. (2) benannten Verursachungsbeiträgen, wobei für die interne Kostenaufteilung zwischen den Eigentümern zu 3) und 4) ebenfalls Abs. (2) Anwendung findet. Eine Aufschlüsselung der geschätzten Kosten ist ebenfalls in **Anlage 4** enthalten.

(3a) Die Eigentümer zu 1), 2), 3) und 4) haben das Recht, den **Kostenbeitrag für die Herstellungskosten** gemäß Abs. (3) durch Zahlung einer einmaligen Kostenpauschale in Höhe von:

- 33,14 % der geschätzten Kosten für die Herstellung, d.h. € 11.722,21 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4**) abzulösen (**Ablöse Eigentümer zu 1)**) bzw.
- 30,13 % der geschätzten Kosten für die Herstellung, d.h. € 10.657,52 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4; Ablöse Eigentümer zu 2)**), bzw.
- 36,73% der geschätzten Kosten für die Herstellung, d.h. € 12.992,06 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4; Ablöse Eigentümer zu 3) und 4)**).

Sofern die Eigentümer zu 1) und 2), 3 und 4 von diesem Recht Gebrauch machen, ist der Ablösebetrag innerhalb von 4 Wochen nach Einreichung der jeweiligen Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO zur Zahlung fällig. Für den Fall, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist er zwei Wochen nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Im Übrigen gilt für die Eigentümer zu 3) und 4) Ziff. 7.3 des Vertrags vom 25.10.2019.

(3b) Für die künftigen **Unterhaltskosten der Grünfläche** haben die Eigentümer zu 1), 3) und 4) das Recht einen einmaligen, pauschalierten Kostenbeitrag zu bezahlen. Der Eigentümer zu 2) leistet seinen Kostenbeitrag zum Unterhalt der Grünfläche durch unentgeltliche Bereitstellung des erforderlichen Grundstücks(teils) zu Herstellung derselben.

Die Kostenpauschale beträgt:

- 33,14 % der geschätzten Kosten für den Unterhalt zuzüglich anteilige Kosten, die rechnerisch auf die Eigentümerin zu 2) entfallen würden, d.h. € 9.177,83 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4**) abzulösen (**Ablöse Eigentümer zu 1)**) bzw.
- 36,73% der geschätzten Kosten für den Unterhalt zuzüglich anteilige Kosten, die rechnerisch auf die Eigentümerin zu 2) entfallen würden, d.h. € 10.172,17 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4; Ablöse Eigentümer zu 3) und 4)**).

Sofern die Eigentümer zu 1), 3) und 4) von diesem Recht Gebrauch machen, ist der Ablösebetrag innerhalb von 4 Wochen nach Einreichung der jeweiligen Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO zur Zahlung fällig. Für den Fall, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist er zwei Wochen nach Erteilung der jewei-

ligen Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Im Übrigen gilt für die Eigentümer zu 3) und 4) Ziff. 7.3 des Vertrags vom 25.10.2019.

(4) Die Eigentümer zu 2), 3) und 4) tragen ferner der Kosten der Stichstraße auf der Fl.Nr. 82 (interne Erschließung der Grundstücke der Eigentümer zu 2), 3) und 4)). Die Stichstraße ist in **Anlage 3** türkies umrandet. Der Eigentümer zu 2) stimmt der Errichtung der Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu. Die Kostenverteilung erfolgt auf Basis der den Eigentümern zu 2), 3) und 4) jeweils zuzuteilenden Geschossfläche und liegt derzeit bei:

- 45,07 % für die Eigentümerin zu 2)
- 54,93 % für die Eigentümer zu 3) und 4), wobei dieser Anteil auf die Eigentümer zu 3) und 4) ebenfalls hälftig aufzuteilen ist.

(4a) Die Eigentümer zu 2), 3) und 4) haben das Recht, den Kostenbeitrag gemäß Abs. (4) für die **planmäßige Herstellung der Stichstraße** im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in **Anlage 3** türkies umrandet ist, durch Zahlung einer einmaligen Kostenpauschale in Höhe von:

- 45,07 % der geschätzten Kosten, d.h. € 34.477,53 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4**) abzulösen (**Ablöse Eigentümer zu 2)**) bzw.
- 54,93% der geschätzten Kosten, d.h. € 42.022,47 (vgl. Kostenschätzung in der **Anlage 4; Ablöse Eigentümer zu 3) und zu 4)**).

Sofern die Eigentümer 2), 3) und 4) von diesem Recht Gebrauch machen, ist der Ablösebetrag innerhalb von 4 Wochen nach Einreichung der jeweiligen Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO zur Zahlung fällig. Für den Fall, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist er zwei Wochen nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Im Übrigen gilt für die Eigentümer zu 3) und 4) Ziff. 7.3 des Vertrags vom 25.10.2019.

(4b) Für die künftigen **Unterhaltskosten der Stichstraße**, die in **Anlage 3** türkies dargestellt ist, haben die Eigentümer 3) und 4) das Recht einen einmaligen, pauschalierten Kostenbeitrag in Höhe von € 18.092,25 zu bezahlen. Der Eigentümer zu 2) leistet seinen Kostenbeitrag zum Unterhalt der Stichstraße durch unentgeltliche Bereitstellung des erforderlichen Grundstücks(teils) zu Herstellung derselben. Es gelten die Fälligkeitsbestimmungen des Vertrags vom 25.10.2019.

- (5) Sofern die Eigentümer zu 1) und 2), 3) und 4) auf Basis dieses Vertrags Erschließungs- und Unterhaltskosten zu leisten haben, sind diese 4 Wochen nach Einreichung der jeweiligen Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO zur Zahlung fällig. Für den Fall, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist er zwei Wochen nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Im Übrigen gilt für die Eigentümer zu 3) und 4) Ziff. 7.3 des Vertrags vom 25.10.2019.
- (6) Mit der vollständigen ordnungsgemäßen Zahlung der anteiligen Kosten nach § 2 Abs. (1) bis (4b) ist die gesetzliche Erschließungsbeitragspflicht, soweit eine solche besteht, in Bezug auf die vertragsgegenständlichen Erschließungsanlagen abgegolten. Die Gemeinde wird für diese Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge mehr erheben. Unberührt bleibt das Recht, für weitere nicht vertragsgegenständliche Erschließungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge zu erheben sowie das Recht, für die Erschließung mit Wasser und Abwasser die nach BayKAG anfallenden Beiträge und Kostenerstattungen zu erheben. Die Herstellung der Versorgungseinrichtungen mit Wasser und Abwasser obliegt dem Gemeinsamen Kommunalunternehmen VE München-Ost. Auf Art. 5a Abs. 7 S. 2 BayKAG in der ab 01.04.2021 geltenden Fassung wird hingewiesen, nach dem eine Beitragspflicht für solche Straßen nicht mehr besteht, bei denen der Beginn der erstmaligen technischen Herstellung mehr als 25 Jahre zurück liegt.
- (7) Der Eigentümer zu 1) wird die innere Erschließung seines Grundstücks Fl.Nr. 82/7 unter Anpassung an die öffentliche Erschließung erstellen. Soweit auf Grund der privaten Erschließung auf dem Baugrundstück Anpassungsmaßnahmen an der öffentlichen Erschließung erforderlich werden sollten oder bei Herstellung Beschädigungen entstehen, verpflichtet sich der Eigentümer zu 1), der Gemeinde die Kosten für die Anpassungsmaßnahmen bzw. die Beseitigung der Beschädigungen zu erstatten. Alternativ kann der Eigentümer zu 1) die Beseitigung der Schäden auch durch ein mit der Gemeinde abzustimmenden Fachunternehmer auf eigene Kosten durchführen lassen.
- (8) Die Gemeinde und die Eigentümer werden sich bezüglich des zeitlichen und technischen Ablaufs der Herstellung der Flurstraße sowie der Stichstraße untereinander abstimmen. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die Baustelleneinrichtung und der Bauablauf auf den Grundstücken der Eigentümer über die Flurstraße möglich ist. Bis zur Fertigstellung der Flurstraße gemäß Bebauungsplan und Widmung als öffentliche Verkehrsfläche gewährt die Gemeinde den Eigentümern zu 1), 3) und 4) und ihren möglichen Rechtsnachfolgern im Eigentum an dem Grundstück ein Überfahrrecht auf dem gemeindlichen Grünstreifen (Fl.Nr. 232, Gemarkung Kirchheim) auf Höhe des künftigen

Plangebietes. Die Eigentümer haben die Inanspruchnahme des gemeindlichen Grünstreifens jedoch mit angemessener Frist der Gemeinde gegenüber anzukündigen. Sofern aus rechtlichen Gründen für die Benutzung des gemeindlichen Grünstreifens eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich ist, wird die Gemeinde diese entsprechend erteilen. Der Ankündigung der Inanspruchnahme ist dann ein entsprechender Antrag auf Erteilung der Sondernutzungserlaubnis beizufügen.

§ 3

Widmung als öffentlicher Eigentümerweg

- (1) Die Gemeinde wird die in der **Anlage 3** türkies markierte Stichstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. 82 als öffentlichen Eigentümerweg widmen. Der Eigentümer zu 2) stimmt bereits heute der Widmung zu und verpflichtet sich, diese Zustimmung, soweit erforderlich, zu wiederholen.
- (2) Soweit der Eigentümer zu 2) seiner Unterhalts-, Verkehrssicherungs-, Reinigungs- und Winterdienst-Verpflichtung nicht nachkommt, hat die Gemeinde das Recht, die Aufgaben nach angemessener Fristsetzung selbst auf Kosten des Eigentümers zu 2) wahrzunehmen und die Kosten erstattet zu bekommen. Die Gemeinde und von ihr ermächtigte Personen haben das Recht, zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten und zu befahren.
- (3) Der Eigentümer zu 2) gestattet der Gemeinde, sowie den Eigentümer zu 3) und 4) sowie den Versorgungsunternehmen in den in seinem Eigentum stehenden öffentlich zu widmenden Verkehrsflächen die Verlegung von Versorgungsleitungen jeglicher Art (z.B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.a. Medien, Gas/Fernwärme). Sollte hierfür eine flankierende dingliche Sicherung erforderlich sein, wird der Eigentümer zu 2) diese in grundbuchtauglicher Form abgeben.

§ 4

Sozialbindung nach SOBON

- (1) Nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SOBON – „Kirchheimer Modell“) sind bei Neuausweisung von Wohnbauland grundsätzlich 30 % der entstehenden Geschossfläche sozial zu binden. Die Sozialbindung teilt sich grundsätzlich auf

in eine Mietbindung von 20 % und eine Eigentumsbindung von 10 % der Geschossfläche. Das vorliegende Baugebiet eignet sich jedoch nicht gut für die Errichtung von sozial gebundenem Wohnraum nach dem Kirchheimer Modell, weil es sich um ein kleines Baugebiet mit nur 14 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus auf relativ großen Grundstücken handelt. Dies rührt aus der städtebaulichen Konzeption her, wonach am Ortsrand im Übergang zum Kirchheimer Moos nur eine geringe Dichte angestrebt werden soll und hier der Bedarf nach größeren Baugrundstücken befriedigt werden soll. Eine Mietbindung nach EOF ist auf Grund der staatlichen Förderbestimmungen hier nicht realisierbar. Bindungen nach gemeindeeigenen Kriterien wären zwar möglich, es entstünden wenige, angesichts der Grundstücks- und Gebäudegrößen immer noch relativ teure Wohneinheiten. Dem Ziel der sozialen Wohnraumversorgung kann daher besser gedient werden, wenn die Verpflichtung zur Realisierung von Wohnungen entsprechend den Grundsätzen der SoBoN im Plangebiet an zentraler Stelle im Bereich des Grundstücks des Eigentümers zu 2) erfolgt und im Übrigen die Verpflichtung zur Errichtung von sozialgebundenem Wohnraum durch Zahlung einer Ablöse bewirkt wird.

(2) Der Eigentümer zu 1) verpflichtet sich daher, an Stelle der Errichtung von sozialgebundenem Wohnraum im Baugebiet einen Beitrag zu dem von der Gemeinde ab dem Jahr 2020 zu errichtenden Wohnanlage mit Mietwohnungen an der Rosenstraße folgende Beiträge zu leisten:

- Bei 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums soll die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Erstbezug auf einen Betrag von € 2,50 pro m² (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete von derzeit € 15,00, also € 12,50 (netto kalt) pro qm Wohnfläche begrenzt werden. Die Ablöse hierfür beträgt € 135,00 pro m² der gesamt geschaffenen Wohnfläche (Wohnfläche = Geschossfläche x 0,78).
- Bei weiteren 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums soll die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Erstbezug auf einen Betrag von € 5,00 pro m² (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete von derzeit € 15,00, also € 10,00 (netto kalt) pro qm Wohnfläche begrenzt werden. Die Ablöse hierfür beträgt € 270,00 pro m² der gesamt geschaffenen Wohnfläche (Wohnfläche = Geschossfläche x 0,78).
- Bezogen auf die gesamte geschaffene Wohnfläche ergibt sich daher ein Ablösebetrag in Höhe von EUR 405, 00 (EUR 135,00 + EUR 270,00).

Daraus ergibt sich folgender Ablösebetrag:

€ 250.695,00

(619 m² Wohnfläche (794 m² GF x 0,78) x EUR 405,00)

- (3) Die Eigentümer zu 3) und 4) trifft jeweils keine Verpflichtung zur Leistung von Beiträgen für die Errichtung von sozial gebundenem Wohnraum, da die jeweils in den jeweils gemäß Vertrag vom 25.10.2019 zugeteilten Baufelder 9 und 10 (Eigentümer zu 3)) und 7 und 8 (Eigentümer zu 4)) der Schwellenwert der SoBoN zur Herstellung von gefördertem Wohnraum (500 m² Geschossfläche) nicht erreicht wird. Allerdings verpflichten sich die Eigentümer zu 3) und 4) den entstehenden Wohnraum nur selbst zu nutzen, oder durch Familienmitglieder des jeweiligen Eigentümers in gerader Linie bis zum dritten Grad benutzen zu lassen. Eine Benutzung durch Pflegepersonen des jeweils ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 99/K lebenden jeweiligen Eigentümers oder von Familienmitgliedern, die Wohnraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99/K zur Nutzung erhalten haben und benutzen, ist ebenfalls zulässig. Überdies zulässig ist eine mietweise Zwischennutzung des entstehenden Wohnraums durch nicht mit den Eigentümern verwandte Dritte, wenn an dem überlassenen Wohnraum zeitlich absehbar zukünftig Eigenbedarf der Eigentümer und / oder Familienmitglieder des jeweiligen Eigentümers in gerader Linie bis zum dritten Grad bestehen wird (z.B. aufgrund perspektivischer Begründung eines eigenen Hausstandes).
- (4) Der Eigentümer zu 2) erfüllt seine Verpflichtung zur Errichtung von sozialgebundenem Wohnraum innerhalb des Plangebiets dadurch, dass er entsprechend des „Kirchheimer Modells“ Wohnungen im Plangebiet errichtet, oder ebenfalls eine Ablöse zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau an anderer Stelle im Gemeindegebiet leistet. Für den Fall dass die Verpflichtung durch Zahlung einer Ablöse erfüllt werden soll, sind folgende Beiträge zu leisten:
- Bei 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums soll die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Erstbezug auf einen Betrag von € 2,50 pro m² (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete von derzeit € 15,00, also € 12,50 (netto kalt) pro qm Wohnfläche begrenzt werden. Die Ablöse hierfür beträgt € 135,00 pro m² der gesamt geschaffenen Wohnfläche (Wohnfläche = Geschossfläche x 0,78).
 - Bei weiteren 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums soll die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Erstbezug auf einen Betrag von € 5,00 pro m² (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete von derzeit € 15,00,

also € 10,00 (netto kalt) pro qm Wohnfläche begrenzt werden. Die Ablöse hierfür beträgt € 270,00 pro m² der gesamt geschaffenen Wohnfläche (Wohnfläche = Geschossfläche x 0,78).

- Bezogen auf die gesamte geschaffene Wohnfläche ergibt sich daher ein Ablösebetrag in Höhe von EUR 405, 00 (EUR 135,00 + EUR 270,00).

Daraus ergibt sich folgender Ablösebetrag:

€ 228.015,00

(563 m² Wohnfläche (722 m² GF x 0,78) x EUR 405,00)

- (5) Der Ablösebetrag ist spätestens zwei Wochen nach Erteilung der ersten Baugenehmigung bzw. Mitteilung, dass das Bauvorhaben im Freistellungsverfahren errichtet werden kann, zu bezahlen. Der Bauherr verpflichtet sich, mit der Ausführung von Bauvorhaben nicht zu beginnen, bis die jeweils fällige Ablösesumme bezahlt ist.

§ 5

Folgelasten

- (1) Durch die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 99/K werden Folgelasten für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten und Kindergärten, Kinderhort und Grundschule) ausgelöst. Die Gemeinde wird diese außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung stellen.
- (2) Die Eigentümer zu 1), 3) 4) leisten als Kostenbeteiligung für die Bereitstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur eine pauschalierte Ablöse in Höhe von € 119,25 pro m² der gesamt geschaffenen Geschossfläche für ihr jeweiliges Grundstück. Mit dieser Ablöse sind alle Kosten für die soziale Infrastruktur gemäß Abs. (1) abgegolten. Danach ergeben Sie voraussichtlich folgende Ablösebeträge, wobei der Beitrag der Eigentümer zu 3) und 4) auf diese hälftig entfällt:

Eigentümer zu 1):	€ 94.684,50
Eigentümer zu 2):	€ 86.098,50
Eigentümer zu 3) und 4):	€ 104.940,00

- (3) Sofern die Eigentümer zu 1) und 2), 3) und 4) auf Basis dieses Vertrags Kostenbeiträge für die Bereitstellung der ursächlichen Infrastruktur zu leisten haben, sind diese 4 Wochen nach Einreichung der jeweiligen Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO zur Zahlung fällig und für den Fall, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist er zwei Wochen nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zur Zahlung fällig. Im Übrigen gilt für die Eigentümer zu 3) und 4) Ziff. 7.3 des Vertrags vom 25.10.2019.
- (4) In dem neu geschaffenen Wohngebiet soll kein Spielplatz errichtet werden. Östlich der Flurstraße, an der Gotenstraße, ist bereits ein Kinderspielplatz vorhanden, der auch von den künftigen Bewohnern des Plangebietes mitbenutzt werden kann, im Übrigen kann auch die im Plangebiet anzulegende Grünfläche als Aufenthaltsbereich genutzt werden. Die Gemeinde wird die Eigentümer bei der Erlangung einer Abweichung von Art. 7 Abs. 3 BayBO unterstützen, sofern eine solche im Baugenehmigungsverfahren dennoch erforderlich sein sollte.

§ 6

Förderung erneuerbarer Energien

- (1) Die Gemeinde beabsichtigt in dem Baugebiet die Umsetzung eines Energiekonzepts, mit dem Ziel einer möglichst umwelt- und klimaschützenden Energieversorgung Rechnung getragen wird. Dies beinhaltet insbesondere die Erzeugung von Strom mittels Photovoltaik.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf eigene Kosten mindestens 20 % der Dachflächen der von ihm zu verwirklichenden Wohnbauvorhaben mit Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung auszustatten oder eine entsprechende Fläche an anderer Stelle, z.B. im Rahmen eines Bürgermodells nachzuweisen. Die Nennleistung (Leistungsstärke) der Anlagen ist auf die jeweils verfügbare Nutzdachfläche abzustimmen. Die Verpflichtung kann dadurch erfüllt werden, dass der Grundstückseigentümer die Dächer selbst oder durch Dritte, z.B. ihre Käufer, mit Photovoltaik ausstattet oder die Dächer einem Dritten für die Umsetzung eines nachhaltigen und dem Allgemeinwohl dienlichen Gebäudestromkonzepts zur Verfügung gestellt werden und diese(r) die Anlagen errichtet und betreibt. Der Dritte muss gewährleisten, dass sich die Bewohner an dem Gebäudestromkonzept beteiligen können und somit von dem erzeugten, selbstgenutzten Strom direkt profitieren.

- (3) Zum Nachweis der Umsetzung dieser Verpflichtung werden die Eigentümer der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung des Rohbaus geeignete Unterlagen vorlegen. Die Photovoltaikanlagen müssen mit Nutzungsaufnahme der Gebäude betriebsbereit hergestellt sein.

§ 7

Grundstücksneuordnung

- (1) Die Eigentümer zu 1) und 2) verpflichten sich, jeweils bis zur Nutzungsaufnahme der ersten Wohneinheit in Ihrem Eigentum einen Antrag auf Vermessung (Zerlegungsvermessung) ihrer jeweiligen Grundstücke gemäß den im Planteil des beschlossenen Bebauungsplans Nr. 99/K vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zu stellen und ggf. erforderliche Erklärungen in diesem Zusammenhang in grundbuchtauglicher Form abzugeben. Die zugehörigen Fortführungsnachweise sind unverzüglich nach Erhalt der Gemeinde vorzulegen.
- (2) Für die Aufteilung der künftig im Eigentum der Eigentümer zu 2) und 3) durch den Eigentümer zu 2) gelten ausschließlich die Regelungen in Ziff. 2.2 des Tauschvertrags vom 25.10.2019 mit der Maßgabe, dass der Eigentümer zu 2) die herauszuteilenden Flächen auch dann nicht rückverschmelzen darf, wenn die Übertragung auf die Eigentümer zu 3) und 4) – gleich aus welchem Grund – scheitert.

§ 8

Gestaltung

- (3) Um der Gemeinde eine Beurteilung der geplanten Hochbaumaßnahme hinsichtlich der gestalterischen Ausprägung zu ermöglichen, werden die Grundstückseigentümer entweder selbst oder über die Verpflichtung eines etwaigen anderen Bauwerbers folgende Unterlagen zur Abstimmung vorlegen:
- a) Fassadenschnitt (einschließlich Dachanschluss, Sockel) vermaßt, Darstellung im Maßstab 1:20, Profilierungen, Vor- und Rücksprünge sind explizit darzustellen;
 - b) Darstellung aller Ansichten im Maßstab 1:100 (Anforderung: Leistungsstand Entwurfsplanung);

- c) Materialkonzept und -beschreibung aller verwendeten Baustoffe im Bereich der Fassade/Dach/Sockel, Angabe zu den Oberflächenausbildungen und Tekturen, Farbkonzept; die Angaben können auch in die Fassadenschnitte im Maßstab 1:20 eingetragen werden;
 - d) Darstellung/Verweis/Angabe bezüglich der betreffenden Übereinstimmung der Fassaden, Sockel- und Dachausbildung mit den (zukünftigen) Festsetzungen des Bebauungsplans;
 - e) Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 (Anforderung: Leistungsstand Entwurf) mit Angabe der Oberflächenausbildung / Materialien und der Begrünung / Bepflanzung.
- (4) Die Eigentümer verpflichten sich mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an dem Grundstück, frühestens 2 Monate nach Eingang der o.g. Unterlagen bei der Gemeinde einen Bauantrag oder einen Antrag im Freistellungsverfahren einzureichen, es sei denn, die Gemeinde teilt dem Grundstückseigentümer zuvor mit, dass sie dem Bauvorhaben in der dargestellten Form zustimmt. Stimmt sie nicht zu, ist die Planung in Abstimmung mit der Gemeinde zu überarbeiten und vor Antragstellung erneut zur Beratung vorzulegen. Wird dann erneut kein Einvernehmen erzielt, ist die Gemeinde verpflichtet, auf ihre Kosten Vorschläge für die Gestaltung erstellen zu lassen, die in der Umsetzung wirtschaftlich vergleichbar sind. Das Gleiche gilt für etwaige Bau- oder Freistellungsanträge Dritter. Der Grundstückseigentümer wird nur unter den o.g. Voraussetzungen die Zustimmung zur Antragstellung durch Dritte erteilen.

§ 9

Kostenerstattung

- (1) Kosten, welche die Eigentümer gemeinsam zu tragen haben werden, wenn hierzu keine explizite Regelung in diesem Vertrag getroffen wurde, werden anteilig nach der zulässigen Geschossfläche aufgeteilt. Das Verhältnis beträgt voraussichtlich:

Eigentümer zu 1):	33,14%
Eigentümer zu 2):	30,13 %
Eigentümer zu 3) und 4):	36,73 % (je 18,365 %)

Maßgeblich ist der künftige rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 99/K.

- (2) Die Eigentümer tragen die Kosten, für die Erstellung des Bebauungsplans und die zur Aufstellung notwendigen Fachgutachten sowie die Kosten der rechtlichen Beratung der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erstellung dieses Vertrages jeweils gemäß den in Abs. (1) genannten Verursachungsbeiträgen. Dies gilt auch für solche Kosten, die der Gemeinde bereits im Vorfeld des Abschlusses dieses Vertrags entstanden sind. Diese Kosten belaufen sich zum Tage des Vertragsschlusses auf EUR 76.138,45, wobei dieser Betrag lediglich informatorischen Charakter hat.
- (3) Die Kosten nach Abs. (2) sind innerhalb von 2 Wochen nach Rechnungsstellung durch die Gemeinde zur Zahlung fällig.
- (4) Sollte der Bebauungsplan aus Gründen, welche die Gemeinde nicht zu vertreten hat, nicht zu Stande kommen, sind die Kosten gleichwohl durch die Eigentümer an die Gemeinde zu erstatten.

§ 10

Sicherheitsleistungen

- (1) Die geschätzten Kosten der Erschließung einschließlich Grünfläche gem. § 2 betragen EUR 270.594,51 (vgl. **Anlage 4**), davon entfallen
- | | |
|--------------------------------|---------------|
| auf den Eigentümer zu 1): | € 59.435,39 |
| auf den Eigentümer zu 2): | € 85.170,35 |
| auf die Eigentümer zu 3 und 4) | € 125.988,76, |
- Die geschätzten Kosten für die Ablöse der Sozialbindung gem. § 4 betragen
- | | |
|---------------------------|--------------|
| für den Eigentümer zu 1): | € 250.695,00 |
| für den Eigentümer zu 2): | € 228.015,00 |
- Die geschätzten Kosten für Folgekosten gem. § 5 betragen
- | | |
|--------------------------------|--------------|
| auf den Eigentümer zu 1): | € 94.684,50 |
| auf den Eigentümer zu 2): | € 86.098,50 |
| auf die Eigentümer zu 3 und 4) | € 104.940,00 |
- (2) Für die vertragsgemäße Zahlung der o.g. Kosten haben die Eigentümer zu 1), 3) und 4) der Gemeinde Sicherheiten für in Abs. (1) genannten Beträge zu leisten. Für den Eigentümer zu 2) ist auf Grund der Eigenschaft als Kommunalunternehmen der Gemeinde eine Sicherheitsleistung nicht erforderlich, so lange sich die Grundstücke im Eigentum des

Eigentümers zu 2) befinden. Im Falle einer Weiterveräußerung an eine natürliche oder juristische Person des Privatrechts sind vor Auflassung Sicherheiten für die in Abs. (1) genannten Beträge zu leisten. Die Eigentümer zu 3) und 4) haben Sicherheiten jeweils in Hälfte des auf sie gemeinsam entfallenden Betrags zu leisten.

- (3) Die Sicherheiten sind der Gemeinde rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB zu übergeben. Die Übergabe von Sicherheiten ist nicht erforderlich, wenn die zu besichernden Beträge – abweichend von den gesonderten Fälligkeitsregelungen – rechtzeitig vor Satzungsbeschluss an die Gemeinde bezahlt werden.

- (4) Die Sicherheiten sind zu leisten durch Übergabe einer gesonderten selbstschuldnerischen, unbefristeten und unwiderruflichen Bürgschaft von in der Europäischen Union oder einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) bzw. WTO-Dienstleistungsabkommens zugelassenen Kreditinstituten bzw. Kredit- oder Kautionsversicherern, welche nach Maßgabe des als Anlage 5 beiliegenden Musters erteilt wird. Abweichungen vom Muster sind nur zulässig, soweit sie geringfügig sind und inhaltlich keine Änderungen darstellen. Zur Absicherung der Leistungen können auch Einzelbürgschaften gestellt werden, die den genannten Anforderungen entsprechen. Auf die Einreden der Aufrechenbarkeit und Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) sowie auf das Recht, sich durch die Hinterlegung von der Verpflichtung zu befreien, ist vom Bürgen ausdrücklich zu verzichten. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit soll nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen der Beteiligten gelten. Die Verjährung darf nicht vor Ablauf der Verjährungsfrist der abzusichernden Hauptforderung eintreten. Die Sicherheiten dürfen lediglich dahin eingeschränkt sein, dass sie sich um jeweils geleistete Zahlungen ermäßigen.

Alternativ ist die Leistung der Sicherheit durch Hinterlegung von Bargeld in Euro bei der Gemeinde oder Verpfändung von (Spar)einlagen bei öffentlichen Sparkassen und bei sonstigen, vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen zur Ausübung von Bankgeschäften zugelassenen Geldinstituten möglich, wenn dem Pfandrecht keine anderen Rechte vorgehen. Gleiches gilt für die Verpfändung ausreichend werthaltiger Wertpapierdepots, wobei seitens des jeweiligen Eigentümers als Sicherungsgeber gegenüber der Gemeinde der Nachweis der Werthaltigkeit zu führen ist.

Alternativ kann die Sicherheit auch durch Bestellung einer Grundschuld an einem Grundstück des jeweiligen Eigentümers Sicherheit geleistet werden, wobei (ggf. gutachterlich) zu belegen ist, dass das Grundstück entsprechend werthaltig ist. Die Grundschuld muss in Abt. III erstrangig eingetragen werden. Wertmindernde Dienstbarkeiten in Abt. II sind bei der Prüfung der Werthaltigkeit zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bestellung muss sichergestellt werden, dass die Grundschuld vollständig vollstreckbar ist.

§ 11

Rücktrittsrecht

- (1) Die Eigentümer sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn nicht bis spätestens zum 31.12.2020 ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, der für die in der Vorbemerkung genannten Grundstücke Wohnbaurecht ausweist oder mindestens eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für ein Wohngebäude erteilt ist.
- (2) Der Rücktritt ist binnen 3 Monaten nach Eintritt des Rücktrittsgrundes schriftlich gegenüber der Gemeinde zu erklären.

§ 12

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen, sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt, zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform gemäß Art. 58 BayVwVfG. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. In diesem Fall sollen die gesetzlichen Regelungen gelten. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame, gesetzlich nicht geregelte Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
- (3) Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass die Gemeinde diesen Vertrag unter Schwärzung personenbezogener Daten veröffentlichen darf.

jeweilige Eigentümer wird von seinen Verpflichtungen nur mit deren Erfüllung oder ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Gemeinde frei. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen für sich verbindlich übernommen hat und keine Gründe dafür sprechen, dass er zu ihrer Erfüllung nicht in der Lage oder willens ist.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99/K (Planzeichnung, textliche Festsetzungen)
- Anlage 2: Teilflächen Eigentümer zu 3) und 4)
- Anlage 3: Lage Erschließungsflächen
- Anlage 4: Aufstellung planungsursächliche Kosten nach Verursachungsbeiträgen
- Anlage 5: Muster Bürgschaft

Kirchheim, 08.04.2020
Ort, Datum


Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister für die Gemeinde
Kirchheim b. München


Ort, Datum

Kirchheim, 08.04.2020
Ort, Datum


Johannes Rnz für KU Liegenschaftsverwaltung
Kirchheim vorbehaltlich der Genehmigung des Ver-
waltungsrates am 21.04.2020


Ort, Datum


Ort, Datum

BEBAUUNGSPLAN NR. 99/K

"WESTLICH DER FLURSTRASSE"

Gemeinde Kirchheim (bei München)
Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim (bei München)



Übersichtsplan M 1:2000

Ausgefertigt:
Kirchheim b. München, den.....

Planverfasser:

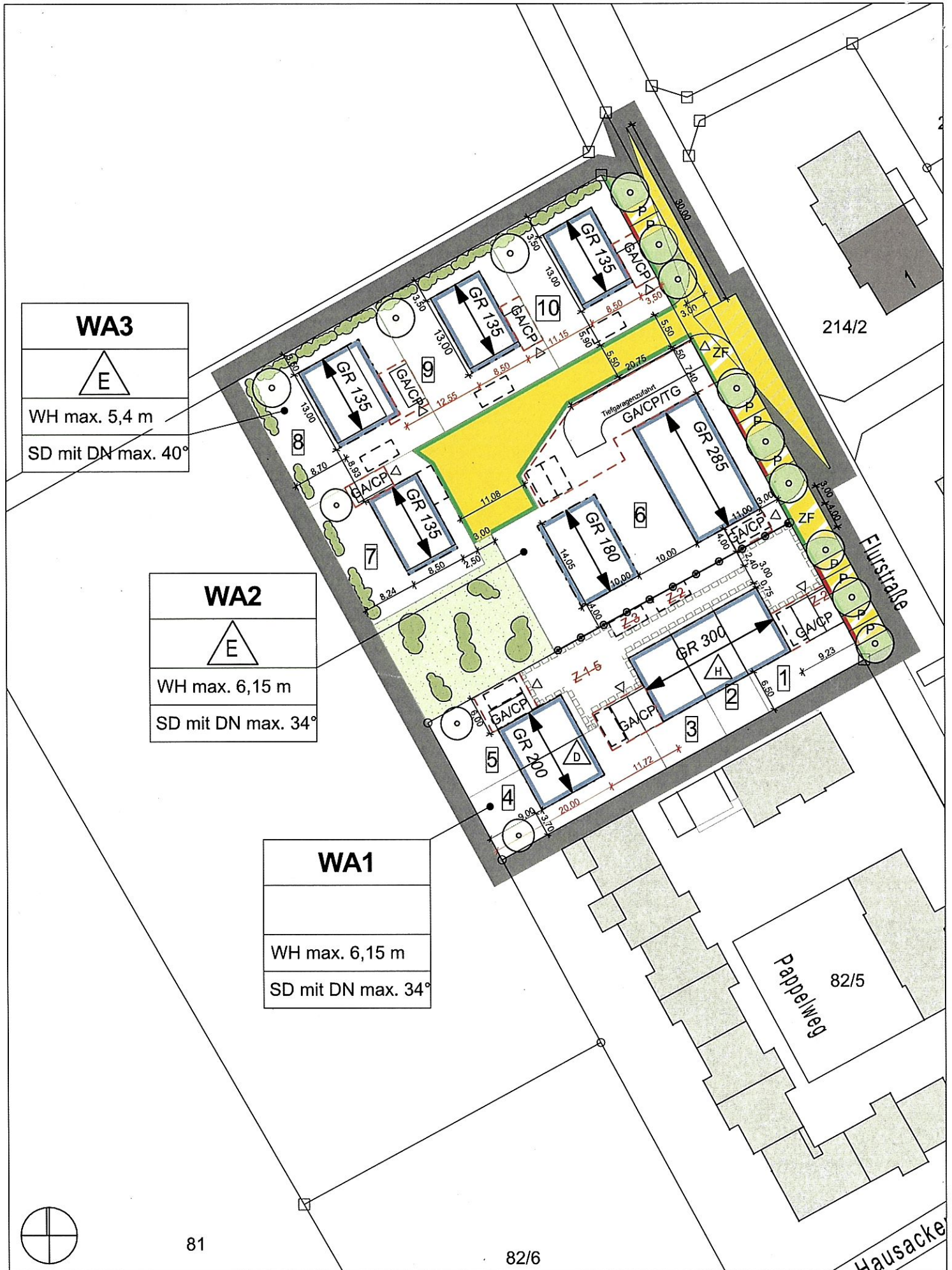
**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

Börtl, 1. Bürgermeister

Erding, den.....

Plandatum: 09.03.2020



WA3
WH max. 5,4 m
SD mit DN max. 40°

WA2
WH max. 6,15 m
SD mit DN max. 34°

WA1
WH max. 6,15 m
SD mit DN max. 34°

BEBAUUNGSPLAN NR.99/K "WESTLICH DER FLURSTRASSE"


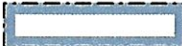










M 1:500; FASSUNG VOM 09.03.2020

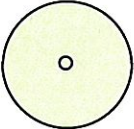






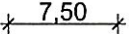

Die GEMEINDE KIRCHHEIM bei MÜNCHEN

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" als Satzung.

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- | | | |
|------|---|---|
| A.01 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| A.02 |  | Baugrenze |
| A.03 |  | Baugrenzen für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO |
| A.04 |  | Baugrenzen für Garagen, Carports, oberirdische Teile von Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO |
| A.05 |  | Private Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche: Die Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten. Die Fläche kann ausnahmsweise in ihrer Geometrie noch angepasst werden. |
| A.06 |  | Öffentliche Verkehrsfläche: Straße |
| A.07 |  | Öffentliche Parkfläche |
| A.08 |  | Öffentliche Verkehrsfläche: Ein-/ Ausfahrt |
| A.09 |  | freizuhaltendes Sichtdreieck |
| A.10 |  | öffentliche Grünfläche |
| A.11 |  | öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün |
| A.12 |  | zu pflanzende Strauchgruppen |

A.13		zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
A.14		zu pflanzende Bäume 2. Ordnung
A.15	WA	Allgemeines Wohngebiet, nummeriert (1 bis 3), z.B. WA1
A.16	WH	zulässige max. Wandhöhe in m, z.B. WH max. 6,15 m
A.17	GR	zulässige max. Grundfläche pro Bauraum in m ² , z.B. GR 200
A.18	SD	Satteldach
A.19	DN	maximal zulässige Dachneigung, z.B. DN max. 34°
A.20		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche
A.21		nur Doppelhäuser zulässig
A.22		nur Hausgruppen zulässig
A.23		nur Einzelhäuser zulässig
A.24		Hauptfirstrichtung
A.25	z.B. 	Maßangabe in m
A.26		Straßenbegrenzungslinie

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

B.1 Art der baulichen Nutzung:

WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen.

B.2 Maß der baulichen Nutzung:

- B.2.1 Die bezogen auf die Bauräume festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO folgendermaßen überschritten werden:
In WA1 um bis zu 120%
In WA2 um bis zu 100%
In WA3 um bis zu 70%

Für Kelleraußentreppe darf die festgesetzte Grundfläche pro Hauptgebäude um bis zu 10 m² überschritten werden.

- B.2.2 Die maximal zulässige Grundfläche pro Bauraum ist bei Hausgruppen und Doppelhäusern gleichmäßig aufzuteilen.

B.2.3 Zulässige Wandhöhen:

WA1: maximal 6,15 m,
gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus der Flurstraße bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der Firstachse bzw. traufseitigen Gebäudemitte zur Flurstraße.

WA2: maximal 6,15 m,
gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus der Flurstraße bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der traufseitigen Gebäudemitte zur Flurstraße.

WA3: maximal 5,4 m,
gemessen von der Oberkante des zugehörigen Straßenniveaus der Flurstraße bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Das dazugehörige Straßenniveau liegt jeweils in der Verlängerung der traufseitigen Gebäudemitte zur Flurstraße.

B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

B.3.1 Es gilt die offene Bauweise.

B.3.2 Zugelassen sind in

WA1: Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (konkrete Festsetzung im jeweiligen Bauraum der Planzeichnung)

WA2: Einzelhäuser

WA3: Einzelhäuser

B.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und oberirdische Garagen/Carports/Tiefgaragenzufahrten sind durch im Plan eingezeichnete Baugrenzen festgesetzt:

Hauptgebäude und oberirdische Garagen/Carports und Tiefgaragenzufahrten müssen grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Baugrenzen (Planzeichen A.02, A.03 bzw. A.04) liegen. Offene Stellplätze und Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen zu liegen kommen.

Gleiches gilt für unterirdische Teile von Tiefgaragen in WA2, soweit sie mind. 3 m von Nachbargrundstücken entfernt bleiben, ausgenommen auf diesen liegen öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen.

Kelleraußentreppen und Treppen-Aufgänge aus Tiefgaragen sind ebenfalls außerhalb von Baugrenzen zulässig, solange sie nach den Regelungen von Art. 6 BayBO selber keine Abstandsflächen auslösen.

B.3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in WA1 und WA3 bis zu einer Größe von 6 m² pro Hauptgebäude, in WA2 bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nach BayBO nicht abstandsflächenpflichtig sind.

B.3.5 Balkone und eingeschossige Erker dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter überschreiten, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,00 Meter entfernt bleiben und in der Länge nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

B.3.6 Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu 0,5 m überschreiten.

B.3.7 Terrassenüberdachungen und Wintergärten im Erdgeschoss (keine Wohnraumerweiterungen!) sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig, soweit die Abstandsflächen nach BayBO zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Maximale Tiefe außerhalb der Baugrenzen: 3,0 m, bei Hausgruppen 2,0 m.

Maximale Wandhöhe: 2,8 m über Erdgeschosebene

Ausnahme: Bei Grenzbebauung (bei Hausgruppen und Doppelhäusern) müssen die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Überdachungen bzw. Wintergärten müssen bei Hausgruppen zwingend an eine Nachbargrenze angebaut werden und dürfen sich über die gesamte Hausbreite erstrecken. Bei nur einseitigem Grenzanbau

soll bei **Mittelhäusern** ein Abstand von mind. 2,0 m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze eingehalten werden.

B.3.8 Dachterrassen auf eingeschossigen Anbauten sind zulässig. Jedoch sind hier die Abstandsflächen nach BayBO zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dachterrassen auf Grenzgaragen sind nicht zulässig.

B.3.9 Die öffentliche Grünflächen (Planzeichen A.10) ist von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten. Ausgenommen davon sind Trafo-Stationen bzw. andere der Erschließung des Baugebiets dienende notwendige Anlagen.

B.4 Äußere Gestaltung:

B.4.1 Gebäude:

WA1:

Dachneigung: maximal 34° (gilt für Hauptgebäude einschließlich Anbauten sowie Nebenanlagen)

Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.

Aufbauten: Zulässig ist eine Dachgaube pro Dachseite eines Hauptgebäudes mit einer maximalen Breite von jeweils 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.

WA2:

Dachneigung: maximal 34° (gilt für Hauptgebäude einschließlich Anbauten sowie Nebenanlagen)

Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Nebengebäuden dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.

Aufbauten: Zulässig sind 2 Dachgauben pro Dachseite eines Hauptgebäudes mit einer maximalen Breite von jeweils 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.

Ab einer Gebäudelänge von 18 m sind 3 Dachgauben pro Dachseite eines Hauptgebäudes mit o.g. Maßen zulässig.

Alternativ für maximal eine Dachseite bei Hauptgebäuden mit mind. 18 m Länge:

2 Quergiebel mit einer maximalen Breite von insgesamt 1/3 der Gebäudelänge. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdachneigung. Im Bereich des Quergiebels darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden.

WA3:

- Dachneigung: maximal 40° (gilt für Hauptgebäude einschließlich Anbauten sowie Nebenanlagen)
- Dachform: Für sämtliche Hauptgebäude sind nur geneigte Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer ausgebildet werden.
- Aufbauten: Zulässig sind zwei Dachgauben pro Dachseite eines Hauptgebäudes mit einer maximalen Breite von jeweils 2,0 m. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst, Dachneigung maximal wie Hauptdach.

Alternativ für maximal eine Dachseite:

1 Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Firsthöhe mind. 0,5 m unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdachneigung. Im Bereich des Quergiebels darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden.

Doppelhäuser, Hausgruppen und Grenzgaragen sind jeweils mit der gleichen Wandhöhe, der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung (profilgleich) auszuführen. ~~Die Parameter werden mit Genehmigung des ersten Bauantrags festgelegt. Dies gilt auch im Freistellungsverfahren.~~

B.4.2 **Dachflächen:** Dachdeckungen aus Kupfer und Blei sind für Hauptgebäude nicht zulässig.

B.4.3 **Photovoltaik - und Kollektorplatten** sind nur zulässig, wenn sie auf der Ebene der Dachflächen montiert werden. Aufständereien sind nicht zulässig.

B.5 Stellplätze und Garagen:

B.5.1 Über die festgesetzten Baugrenzen für oberirdische Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten hinaus gilt die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der aktuell gültigen Fassung. **Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.**

B.5.2 Zufahrten, offene Stellplätze und nicht überdachte Bereiche von Tiefgaragenzufahrten müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. durch wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

B.6 Einfriedungen:

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der aktuell gültigen Fassung.

B.7 Grünordnerische Festsetzungen:

- B.7.1. Je 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder zwei standortgerechte heimische Laubbäume 3. Ordnung oder 2 standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall sind die Bäume zu ersetzen. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume werden beim Nachweis angerechnet.
- B.7.2. Nicht überbaute Flächen sind durch Rasenansaat, Stauden-, oder Strauchpflanzungen zu begrünen.
- B.7.3. Öffnungslose Wände von Garagen und Nebengebäuden in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.
- B.7.4. Beim Straßenbegleitgrün ist außer den festgesetzten Baumpflanzungen mit autochthonem Regio-Saatgut (30% Kräuter - 70% Gräser) anzusäen und durch 2-malige Mahd zu pflegen (1. Frühjahr 5 cm, Schnittgut nicht liegenlassen, aber Samen ausschütteln, eventuell 2. im Sommer je nach Vegetation zur Förderung der Nachblüte).
- B.7.5. Die öffentliche Grünfläche am Ende der Stichstraße (gem. Planzeichen A.10) ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Arten autochthonem Regio-Saatgut (Schmetterlings-Wildbienensaum: 90% Kräuter -10% Gräser) festgesetzt. Eine Einzäunung Richtung Westen ist nicht zulässig. Der Schmetterlings-Wildbienensaum ist durch max. 1 Mahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr zu pflegen. Für optimalen Artenreichtum sollte der Mahdzeitpunkt jedes Jahr variieren und das Schnittgut entfernt werden. Bei Ausfall ist die betroffene Fläche nachzusäen.
- B.7.6. Geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen ~~entlang der Grundstücksgrenzen~~ sind zulässig. Exotische Koniferen (= Nadelgehölze, z.B. Thuja) sind als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- B.7.7. Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraßen muss mind. 2,2 m über Straßenniveau liegen.
- B.7.8. Entfällt (jetzt Hinweis C.26)
- B.7.9. Die gemäß Planzeichen oder textlicher Festsetzung zu pflanzenden Gehölze haben folgende Mindestpflanzqualitäten zu erfüllen:
Laubbäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
Laubbäume 3. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: versetzter Strauch, 6-8 Triebe, 100-150 cm Höhe
Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

B.8 Immissionsschutz: Schallimmissionen

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.

B.9 Müllentsorgung:

Im Straßenbegleitgrün (Plansymbol A.11) können Aufstellflächen für Mülltonnen für die wöchentliche Mülltonnenabholung von der Gemeinde nach Bedarf vorgesehen werden. Bedingung hierfür ist Wurzelschutz für angrenzende Bäume. Die Ausführung muss ausdrücklich wasserdurchlässig gestaltet sein.

C. HINWEISE:

C.01  Vorgeschlagene Grundstücksteilung

C.02  Vorgeschlagener Baukörper

C.03  Vorgeschlagene private Parkfläche: offener Stellplatz

C.04  Bestehender Baukörper

C.05 z.B.  Grundstücksnummerierung

C.06 z.B. 49 bestehende Flurnummer

~~C.07 z.B. Z 1 Grundstück mit Zuordnungsvorschlag zu Bauparzellen (z.B. Z1 = Zuordnung zu Parzelle 1)~~

C.08  bestehende Grundstücksgrenzen

C.09  vorgeschlagene Einfahrtsrichtung in Garagen

C.10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

C.11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das öffentliche Kanalsystem (Trennsystem) anzuschließen.
Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Für Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft anzuwenden.

C.12 Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Bereich eines kartierten Bodendenkmals: D-1-7836-0489

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C.13 Auf möglicherweise auftretende Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Feldbewirtschaftung wird hingewiesen.

C.14 Die Verwendung von Kupfer und Blei für Oberflächen, deren Abwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

- C.15 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-Ausgabe August 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

~~Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.~~

- C.16 In Hinsicht auf Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- C.17 Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen, welche einzuhalten sind.
- C.18 Brandschutz:
Für Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, wird hinsichtlich der Herstellung von Zu- und Durchfahrten für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf Art. 5 Abs. 1 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung verwiesen. Die Zu- und Durchfahrten sind, soweit erforderlich, im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.
- C.19 Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) hat durch das Büro Längst & Voerkelius (Einschätzung des Vorkommens von Feldbrütern vom 20.07.2018) stattgefunden.
- C.20 Vorsorgender Bodenschutz: Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 empfohlen. Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern, Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen. Bei einer Lagerdauer von mehr als 8 Wochen sollen diese begrünt werden.
- C.21 Aufgrund vermehrt und verstärkt auftretender Starkregenereignisse wird eine wasserdichte Ausführung der Gebäude bis 15 cm über Gelände empfohlen.
Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- C.22 Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten und keine Einfriedungen, Sichtschutzzäune oder Wälle errichtet werden. Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso

wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert und hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Unter überhängenden Baumkronen ist der Sichtbereich bis 2,2 m über Straßenniveau freizuhalten.

- C.23 Es wurde durch die Müller BBM GmbH eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (Bericht Nr. M151510/01 v. 16. September 2019).
- C.24 Durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Lärmsituation im Baugebiet untersucht und beurteilt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (Bericht Nr. 700-5828 v. 24.10.2019).
- C.25 Hinweis zur Errichtung von profilgleichen Doppelhäusern, Hausgruppen und Grenzgaragen:
Die Parameter (Wandhöhe, Dachform, Dachneigung) werden mit Genehmigung des ersten Bauantrags festgelegt. Dies gilt auch im Freistellungsverfahren.
- C.26 Bepflanzung: Die Artenauswahl der Pflanzungen soll sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Kugel-, und Hängeformen sind nicht zugelassen.

Als Bäume sind zu pflanzen:

Acer campestre Elsrijk Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss (nicht auf Parkplätzen)
Quercus robur - Stieleiche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aria Magnifica Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde (nicht auf Parkplätzen)

Als Sträucher sind zu pflanzen:

Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia Rosmarin-Weide

Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball
und weitere heimische Sträucher

Kletterpflanzen:

Clematis spec.- Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix - Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt
Parthenocissus spec. - Wilder Wein in Arten und Sorten)
Polygonum aubertii - Schling-Knöterich
Rosa spec. - Kletterrosen in Arten und Sorten

C.27 Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim bei München hat in seiner Sitzung am **04.12.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99/K für das Gebiet "Westlich der Flurstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.12.2017** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Billigung und Auslegungsbeschluss:

Am **09.07.2018** wurde durch den Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt der Gemeinde Kirchheim b. München der vorliegende Planentwurf, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung in der Fassung vom **09.07.2018** gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.07.2018** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **27.07.2018** bis **07.09.2018** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **13.07.2018** ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

4. Behörden- und Trägerbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.07.2018** einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.07.2018** bis **07.09.2018** beteiligt.

5. Erneute Billigung und Auslegungsbeschluss:

Am **14.10.2019** wurde durch den Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt der Gemeinde Kirchheim b. München der vorliegende Planentwurf, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung in der Fassung vom **14.10.2019** gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

6. Erneute Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.10.2019** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

7. erneute Behörden- und Trägerbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.10.2019** einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ... erneut beteiligt.

8. Erneute Billigung und Auslegungsbeschluss (für die 3. Auslegung):

Am **09.03.2020** wurde durch den Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt der Gemeinde Kirchheim b. München der vorliegende Planentwurf, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung in der Fassung vom **09.03.2020** gebilligt und die Durchführung

der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

4. erneute öffentliche Auslegung (3. Auslegung):

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.03.2020** wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom bis □ □ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am □ □ ... ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

5. erneute Behörden- und Trägerbeteiligung (3. Beteiligung):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.03.2020** einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom □ □ bis □ □ □ .. erneut beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss vom □ □ ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kirchheim bei München, den

Siegel

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □
Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigung:

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am □ ausgefertigt.

Kirchheim bei München, den

Siegel

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □
Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom wurde am □ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 99/K □Westlich der Flurstraße□und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Kirchheim b. München zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kirchheim bei München, den

Siegel

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ..
Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister

Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 99-K, Westlich der Flurstraße.
 Teilflächen-Eigentümer zu 3) und 4) ¶

WA3

E

WH max. 5,4 m

SD mit DN max. 40°

WA2

E

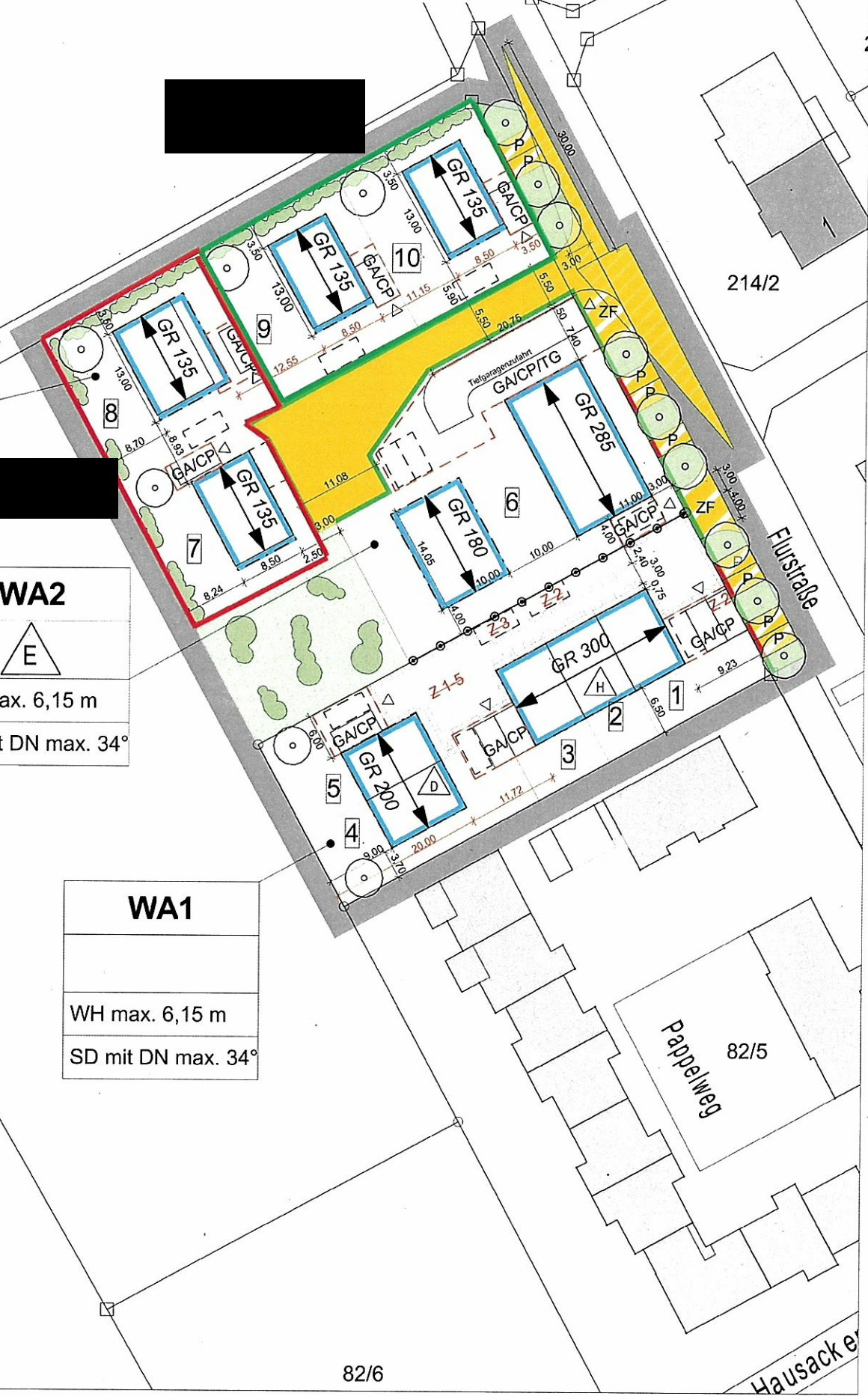
WH max. 6,15 m

SD mit DN max. 34°

WA1

WH max. 6,15 m

SD mit DN max. 34°



81

82/6

BEBAUUNGSPLAN NR.99/K "WESTLICH DER FLURSTRASSE"

M 1:500; FASSUNG VOM 09.03.2020

Anlage 3 zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 99-K „Westlich der Flurstraße“

Erschließungsbereiche



Anlage 4 zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 99-K „Westlich der Flurstraße“
 Aufstellung planungsursächliche Kosten nach Verursachungsbeiträgen

I. Erschließung

1. Flurstraße (Ablöse Herstellung + Unterhalt)

		KU	
Herstellung	EUR 31.164,86	EUR 28.334,25	EUR 34.540,89
Unterhalt	EUR 7.370,49	EUR 6.701,05	EUR 8.168,92
Summe	EUR 38.535,35	EUR 35.035,30	EUR 42.709,81

2. Grünfläche (Ablöse Herstellung + Unterhalt)

		KU	
Herstellung	EUR 11.722,21	EUR 10.657,52	EUR 12.992,06
Unterhalt	EUR 9.177,83	---	EUR 10.172,17
Summe	EUR 20.900,10	EUR 10.657,52	EUR 23.164,23

Anm. KU stellt Fläche zur Verfügung und zahlt im Gegenzug keine Unterhaltsabläse

3. Stichstraße (Ablöse Herstellung + Unterhalt)

		KU	
Herstellung	---	EUR 34.477,53	EUR 42.022,47
Unterhalt	---	---	EUR 18.092,25
Summe	---	EUR 34.477,53	EUR 60.114,72

Anm.:

- KU stellt Fläche zur Verfügung und zahlt im Gegenzug keine Unterhaltsabläse;
- [REDACTED]

4. Zwischensumme Erschließung

		KU	
Flurstraße	EUR 38.535,35	EUR 35.035,30	EUR 42.709,81
Grünfläche	EUR 20.900,10	EUR 10.657,52	EUR 23.164,23
Stichstraße	---	EUR 34.477,53	EUR 60.114,72

Summe	EUR 59.435,45	EUR 80.170,35	EUR 125.988,76
--------------	----------------------	----------------------	-----------------------

II. Ablöse SoBoN

		KU	
Betrag	EUR 250.695,00		EUR 228.015,00

Anm:

III. Folgelasten

		KU	
Betrag	EUR 94.684,50	EUR 86.098,50	EUR 104.940,00

Anm. Ablöse basierend auf EUR 119,25 / m² GF

IV. Sicherheitsleistung

		KU	
Erschließung	EUR 59.435,45	EUR 80.170,35	EUR 125.988,76
SoBoN	EUR 250.695,00	EUR 228.015,00	---
Folgelasten	EUR 94.684,50	EUR 86.098,50	EUR 104.940,00
Summe	EUR 404.814,95	EUR 394.283,85	EUR 230.928,76

V. Planungskosten Stand 03.04.2020 (Umlegung gem. Kostenschlüssel)

	Summe		KU 30,13 %	
	EUR 13.613,70	EUR 4.511,58	EUR 4.101,81	EUR 5.000,31
	EUR 9.401,00	EUR 3.115,49	EUR 2.832,52	EUR 3.452,99
	EUR 4.414,90	EUR 1.463,10	EUR 1.330,21	EUR 1.621,59
	EUR 2.796,50	EUR 926,76	EUR 842,59	EUR 1.027,15

	EUR 773,50	EUR 256,34	EUR 233,06	EUR 284,10
	EUR 45.138,85	EUR 14.959,01	EUR 13.600,34	EUR 16.579,50
Summe	EUR 76.138,45	EUR 25.232,28	EUR 22.940,53	EUR 27.965,64

Anm. Die Aufstellung ist vorläufig – die finalen Beträge stehen erst fest, wenn sämtliche Kosten nach Abschluss des BPlan-Verfahrens abgerechnet sind.

Anlage 5 zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 99-K „Westlich der Flurstraße“
Bürgschaftsmuster

[Briefkopf der Bank]

Bürgschaft

[Verpflichteter]

[Strasse]

[Ort]

- nachfolgend „Verpflichteter“ –

hat aufgrund des städtebaulichen Vertrag vom [...]

gegenüber

[Gemeinde]

[Strasse]

[Ort]

- nachfolgend „Gemeinde“ –

diverse Verpflichtungen [ggf. konkretisieren] übernommen. Zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen hat der Verpflichtete der Gemeinde eine Bankbürgschaft in Höhe von € [...] zu stellen.

Wir übernehmen hiermit für alle bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Ansprüche, die die Gemeinde aus dem oben genannten städtebaulichen Vertrag gegen den Verpflichteten hat oder haben wird, die unbedingte, selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaft bis zum Betrag von

[€ ...]

(in Worten: Euro ...).

Wir verzichten auf die Einrede der Vorausklage (§ 771 BGB) sowie das Recht zur Hinterlegung des verbürgten Betrages.

Unsere Verpflichtungen aus dieser Bürgschaft erlöschen mit Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Unsere Bürgschaftsverpflichtung unterliegt deutschem Recht. Als Gerichtsstand wird [...] vereinbart.

.....
- Ort -

.....
- Datum -

.....
(Unterschriften)