



**GEMEINDE KIRCHHEIM  
B. MÜNCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 50 - 1. ÄNDERUNG**

**„entlang der Poinger Straße, Wendelstein-  
straße, Watzmannstraße und Zugspitzstraße“**

**BEGRÜNDUNG  
Entwurf**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 05.03.2018

geändert am: 30.07.2018

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 50 - 1. ÄNDERUNG „entlang der Poinger Straße, Wendelsteinstraße, Watzmannstraße und Zugspitzstraße“**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Der Gemeinde Kirchheim b. München liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses, östlich des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 126/12 vor. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben im Prinzip, der seit dem 23.09.1996 rechtskräftige Bebauungsplan lässt jedoch eine derartige Bebauung nicht zu, da diese den Bauraum auf der Ostseite massiv überschreiten würde.

Aus diesem Grund sieht sich die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan für den Bereich östlich der Wendelsteinstraße zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das angefragte Bauvorhaben zu schaffen und zusätzlich moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den nördlich benachbarten Grundstücken zu ermöglichen.

Der Gemeinderat hat hierzu die entsprechende Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes in seiner Sitzung am 06.11.2017 beschlossen.

### **2) Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### *2.1. Lage, Erschließung*

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Heimstetten, etwa 5 Gehminuten östlich der S-Bahnstation Heimstetten. Der Planungsbereich stellt den östlichsten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 50 dar und besteht aus den Fl.Nrn. 126/9, 126/10, 126/11 und 126/12, welche derzeit alle von der Wendelsteinstraße aus erschlossen werden. Fl.Nr. 126/12 schließt mit seiner Südgrenze zudem an die Poinger Straße an und verfügt somit über eine weitere Erschließungsmöglichkeit von Süden.

#### *2.2 Vorhandene Bebauung*

Bis auf Fl.Nr. 126/11, welches noch unbebaut ist, sind die Grundstücke mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen auf gleich großen Grundstücken mit jeweils 1070 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bebaut. Die Grundflächen der bestehenden Gebäude betragen zwischen 93 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup> was einer GRZ von ca. 0,09 ohne Terrassen entspricht.

Die Bebauung der östlich benachbarten Grundstücke besteht aus 2 Hausgruppen mit 5 Häusern in der südlichen Hausgruppe und 7 Häusern in der nördlichen Hausgruppe. Südlich dieser Hausgruppen existiert ein Garagenhof mit 12 Garagen in dem der ruhende Verkehr der Hausgruppen untergebracht ist. Der Garagenhof liegt vis a vis dem Bereich des Flurstücks Nr. 126/12 gegenüber, das mit einem zusätzlichen Wohngebäude bebaut werden soll.

#### *2.3 Topographie, Baumbestand*

Das Gelände des Geltungsbereiches kann als eben angenommen werden. Die Grundstücke sind mit kleineren Bäumen und Strauchgruppen gut durchgrünt, erhaltenswerter Baumbestand existiert nur im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 126/10 beidseits des dortigen Bestandsgebäudes.

Auf der noch unbebauten Fl.Nr. 126/11 hat sich im Laufe der Jahre ein Bewuchs mit wilden Pioniergehölzen gebildet, der im Fall der Bebauung jedoch gerodet werden muss, damit das dortige Baurecht realisiert werden kann.

### **3) Erläuterung der vorgesehenen Bebauungsplanänderungen**

#### *3.1 Baugrenzen, Grenzabstände*

Die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches wird auf der Ostseite etwas erweitert und mit einem Abstand zur Ostgrenze von 5 m statt 10 m festgesetzt. Die festgesetzte Eingrünung entlang der Nachbargrenze verschmälert sich entsprechend.

Im Bereich des östlich benachbarten Garagenhofs südlich der Reihenhauszeilen wird der Abstand der Baugrenze zur Ostgrenze auf 1,5 m verkürzt, um innerhalb des Bauraums eine grenznahe Garage realisieren zu können (siehe Bebauungsvorschlag). In diesem Bereich wird kein Eingrünungsgebot mehr festgesetzt.

Damit trotz der letztgenannten knappen Grenzabstände die Anforderungen an Belichtung und Belüftung der nachbarlichen Bebauung gewährleistet sind, wurde die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung angeordnet.

#### *3.2 Sonstige Festsetzungen und Hinweise*

Von den textlichen Festsetzungen wurden zum einen jene Teile geändert, welche nicht mehr den gemeindlichen Satzungen entsprechen.

Dies betrifft den Stellplatznachweis in Ziff. A.2.6.1 der nun nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung vorzunehmen ist.

Festsetzung B.2.1.4 wurde ersatzlos gestrichen, da es keine gemeindliche Baumschutzverordnung mehr gibt.

Zum anderen wurden Festsetzungen durch Planzeichen und Text dort geändert und ergänzt, wo diese nach Auffassung des Landratsamts München in der bisherigen Fassung nicht eindeutig, ergänzungswürdig oder in anderer Weise verbesserungswürdig sind.

Dies betrifft die Anordnung des Abstandsflächenrechts in Ziff. A.4.1 sowie die Festsetzung der offenen Bauweise in Ziff. A.4.2.1, um für Ziff. A.4.2.2 rechtliche Wirksamkeit zu entfalten. Die Festsetzung in Ziff. A.5.2 wurde durch eine Überschreitungsregelung für die Wandhöhe der Zwerchgiebel ergänzt.

Die Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen in Ziff. B.2.1.3 und der quantitativen Pflanzausstattung der privaten Gartenflächen in Ziff. B.2.2.1 wurden neu formuliert.

Ziff. B.2.3.0 wurde bezüglich der Zufahrtsbreite zu Garagen an die geänderte Stellplatzfestsetzung angepasst.

Die Hinweise wurden durch zusätzliche Hinweise zu Fällverbotszeiten und zum Bodenschutz ergänzt.

#### *3.3 Sonstiges*

Die festgesetzte GRZ und GFZ wurde beibehalten, da diese für eine moderate Nachverdichtung völlig ausreichend sind. Bezüglich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 wurde die Überschreitungsmöglichkeit von 50 v.H. auf 70 v.H. angehoben, damit die erhöhten Anforderungen an den Stellplatzbedarf erfüllt werden können.

#### 4) **Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung schafft die Gemeinde in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 50 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung.

Da die festgesetzten Eingrünungsgebote sich auf die Grenzbereiche der Grundstücke beziehen haben, ist kein nennenswerter Eingriff in vorhandene Gehölzstrukturen zu erwarten.

Das bisher festgesetzte Baurecht, das der Bebauungsplan Nr. 50 enthält, wurde in keinem Fall ausgeschöpft, so dass sich im Zusammenwirken mit der vorgenommenen Baugrenzerweiterung eine realistische Nachverdichtungsmöglichkeit auf den sehr großen Grundstücken ergibt.

München, den 30.07.2018

.....  
der Planer

Kirchheim b. München, den 31.07.2018

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister