

LANDRATSAMT MÜNCHEN



Landratsamt München · Postfach 95 02 80 · 8000 München 95

Gegen PZU
An die
Gemeinde Kirchheim
Z.Hd.d.Herrn
1. Bürgermeister o.V.i.A.

8011 Kirchheim

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	(089) 66 30 81 Net.	Zimmer Nr.	München
		7a/76-BL 9/78 Kirchheim	162 Keine Durchwahl	216	25.2.83

Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet "Gruber-Bruch" im Ortsteil
Heimstetten

Anlagen: 1 Bündel Schriftverkehr
1 Grünordnungsplan
1 Bebauungsplan
1 Schallschutzgutachten
1 Begründung

Der von der Gemeinde am 6.9.82 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 30 für das o.a. Gebiet wird hiermit in der Fassung vom 24.11.82 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BBauG und zum Städtebauförderungsgesetz (Zus. BBauG/StBauFG) in der Fassung vom 6.7.82 (GVBl S.450) unter nachstehenden Auflagen und Hinweisen

g e n e h m i g t:

A. Auflagen:

- 1) Die Abstandsflächenregelung (Ziffer B.3.1) ist den Bestimmungen der neuen BayBO anzugleichen. Die Begründung ist auch entsprechend zu berichtigen.
- 2) Die Grundstücke nordwestlich des Wendehammers sind alle an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

- 2 -

Dienstgebäude
Ludmillastraße 26
Ecke Schönstraße

Sprechzeiten
Mo., Di., Do., Fr. 8.00-12.00 Uhr
und Do. 14.00-17.30 Uhr

Telex
5 22 468

Konten
PSchA München (BLZ 700 100 80) Nr. 481 85-804
Kreissparkasse München (BLZ 702 501 50) Nr. 109

- 3) Bei Ziffer A.4.4 sowie entsprechend im Grünordnungsplan ist der Rechtscharakter des Straßenbegleitgrüns anzugeben. Bei den Garagen zwischen den Bauquartieren i und o ist entsprechend der vorgenannten Ergänzung die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen.
- 4) Alle Stellplätze, die im Stauraum der Garagen festgesetzt sind, sind herauszunehmen.
- 5) Bei Festsetzung B.5.2 ist der konstruktive Kniestock auf ein Maß von 25 - 30 cm zu reduzieren.
- 6) Beim Garagenhof im Bauquartier n ist die Breite der Durchfahrt von 18 auf 19 m zu erweitern.
- 7) Bei Festsetzung B.5.8 ist sinngemäß zu ergänzen, daß auf den Grundstücken mit einer Garagentiefe von 9 m Garten- gerätehäuschen nicht mehr zulässig sind.;
- 8) In der Präambel sowie beim 3. Verfahrensvermerk ist die neue BayBO bzw, die neue Zuständigkeitsverordnung zu zitieren.
- 9) Die neue Festsetzung A.4.10 ist bei den Hinweisen aufzunehmen.;
- 10) Für die nach dem letzten Auslegungsverfahren vorgenommenen und die vorgenannten Änderungen ist zumindest ein Verfahren gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG durchzuführen. .

B. Hinweise:

- 1) Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 12 BBauG) sind § 44 c Abs. 3 und § 155 a Abs. 1 und 3 BBauG zu berücksichtigen.

- 2) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 3) Die Abwasserbeseitigung muß im Trennsystem durch Anschluß sämtlicher Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug erfolgen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksenwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

C. Gründe:

Gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVBBauG/StBauFG bedarf der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung des Landratsamtes München als der hierfür zuständigen Verwaltungsbehörde. Die Genehmigung war zu erteilen, da das Aufstellungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde und der Bebauungsplan den Bestimmungen des BBauG und den aufgrund des BBauG erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht (§§ 11 Satz 2, 6 Abs. 2 BBauG).

Die Auflagen rechtfertigen sich aus folgenden Gründen:

Auflage 1:

Die Anpassung der Abstandsflächenvorschriften ist bedingt durch die inzwischen im Kraft getretene BayBO. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß materiell keine Änderung erforderlich ist, es soll nur die von der Gemeinde beabsichtigte, jetzige Planung durch die neuen Vorschriften ausgedrückt werden.

Auflage 2:

Diese Auflage soll eine ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke bewirken.

Auflage 3:

Diese Auflage dient der Rechtsklarheit, da ansonsten nicht zu erkennen ist, wer für Erstellung usw. zuständig ist.

Auflage 4:

Stellplätze im Stauraum vor Garagen sind grundsätzlich unzulässig, da eine derartige Nutzung der Funktion des Stauraums (Verhinderung der Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, Möglichkeit zum kurzfristigen Anhalten und Öffnen der Garagentor, keine Behinderung und Gefährdung des Fußgängerverkehrs usw.) widerspricht. Außerdem könnte ein Stellplatz im Stauraum höchstens dann anerkannt werden, wenn es sich nur um 1 Wohneinheit handelt, also ohnehin nicht bei Einliegerwohnungen.

Auflage 5:

Die Reduzierung des Kniestocks erfolgt aus gestalterischen Gründen, da ein höherer Kniestock nicht mehr vertretbar erscheint.

Auflage 6:

Die Erweiterung um 1 m ist erforderlich, um die erforderliche Mindesttiefe der Durchfahrt zu erreichen (vgl. RAST-E).

Auflage 7:

Die Ergänzung der Festsetzung erfolgt aufgrund der teilweise geänderten Tiefe der Garagen, da dann die Geräte dort untergebracht werden können.

Auflage 8:

Hier handelt es sich nur um eine redaktionelle Berichtigung.

Auflage 9:

Für diese Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage, es reicht hier auch ein Hinweis aus.

Auflage 10:

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, genügt hier ein vereinfachtes Verfahren.

D. Weiteres Verfahren:

Die Auflagen sind zu erfüllen und durch Beschluß festzulegen. Sofern sich aufgrund des durchzuführenden Verfahrens keine - über die Genehmigung hinausgehende - Änderungen ergeben, bedarf es keiner erneuten Genehmigung des Bebauungsplanes.

Der genehmigte Bebauungsplan (Planzeichnung mit Text) ist mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen (§ 12 BBauG). Der wesentliche Inhalt des Genehmigungsbescheides ist in die Bekanntmachung aufzunehmen (Beschluß des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes vom 21.2.72 Nr. 50 I 70, BayVBl 1972 S. 270).

Die Gemeinde hat spätestens mit dem Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Danach sind mindestens fünf Ausfertigungen des Bebauungsplanes - mit dem Bekanntmachungsvermerk versehen - mit fünf Ausfertigungen der Begründung zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes vorzulegen. Das Landratsamt München wird zwei Exemplare des Bebauungsplanes für seine Sammlung, ein weiteres für die Regierung von Oberbayern entnehmen. Von den noch verbleibenden Ausfertigungen ist eine für das Staatl. Vermessungsamt bestimmt.

Den Plänen mit Begründung ist außerdem ein beglaubigter
Beschlusbuchauszug über die Änderungen/Ergänzungen (1-fach)
sowie ein Abdruck bzw. eine Abschrift (1-fach) der nach § 12
BBauG erforderlichen Bekanntmachung beizufügen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt München, Mariahilfplatz 17 a, 8000 München 90 einzulegen. Zur Wahrung der Widerspruchsfrist außerhalb der Dienststunden steht ein Nachbriefkasten am Amtsgebäude Mariahilfplatz 17 a, 8000 München 90 zur Verfügung.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in der Bayerstraße 30, 8000 München 2 schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid sollte in Kopie oder in Abschrift beigefügt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Im Auftrag



Dr. Wegmann

Landratsamt München

7a/76-BL 9/78
Kirchheim

Über die Abteilung 8
an die Gruppe 811
im Hause

LC 2175

Anbringung des Genehmigungsvermerkes

Anlagen: 1 Bebauungsplan
1 Begründung
1 Abdruck des Genehmigungsbescheids
1 Grünordnungsplan

Das Landratsamt München hat mit Bescheid vom 25.2.83

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom
Nr.

den o.g. Bebauungsplan genehmigt.

Der Genehmigungsvermerk wurde am 16.9.86 angebracht.

Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den 16.9.86

Sachgebiet 76

Im Auftrag

Beckerbauer

(5)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 30, "Gruber - Bruch", der Gemeinde Kirchheim,
Ortsteil Heimstetten, Landkreis München.

Bebauungsplanung: Dipl. Ing. Ludwig Rischbeck, Kirchheim
Grünordnungsplan: Regine Kühne, Unterhaching
Lärmschutzgutachten: Dipl. Ing. Peter Niggli, Ottobrunn

München, den 24. November 1982

10. Oktober 1984

7. April 1986

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 30, "Gruber - Bruch", der Gemeinde Kirchheim, Landkreis München, vom 6. November 1978, umfassend die Grundstücke 115, 116, 116/2 sowie Teilflächen aus den Grundstücken 103, 114, 118, 122/2, 122/3, 121 und 122 der Gemarkung Heimstetten.

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Heimstetten hat am 21. Juni 1976 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Poinger Straße, der späteren Heimstettener Straße aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden Kirchheim und Heimstetten vom 1. März 1973, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 15. Februar 1974, entwickelt. Die Planaussagen des Bebauungsplanes sind auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes in der Neufassung vom 2. 10. 1978 abgestimmt.

LAGE DES GEBIETES

Das Baugebiet "Gruber - Bruch" liegt in Verbindung mit dem Grüngürtel an der nördlichen Begrenzung des Baubereiches des Ortsteils Heimstetten. Es erstreckt sich nördlich und südlich der Kreuzung Gruber Straße / Hermann - Hesse Straße und schließt im Süden unmittelbar an die Bebauungspläne 20 und 20a an ("Stockäcker I + II"). Die Entfernung zum Ortskern von Alt - Heimstetten beträgt ca. 1000 m.

Die Lage des Gebietes zu den wichtigsten Gemeindebedarfseinrichtungen und zu den vorgesehenen Hauptstraßenzügen geht aus dem beigefügten Flächennutzungsplanausschnitt - M = 1 : 5000 - hervor.

PLANERISCHE LEITGEDANKEN

Das Baugebiet "Gruber - Bruch" bildet den nordöstlichen baulichen

Abschluß des Ortsteils Heimstetten zum Grüngürtel hin.

Zur Abschirmung der Baubereiche vor dem Verkehrslärm der im Süden liegenden Heimstettener Straße wurde hier eine eingeschossige Bebauung (Winkelhäuser) in Verbindung mit Schallschutzmauern vorgesehen. Die übrige Bebauung ist zweigeschossig, wobei die einzelnen Haustypen jeweils zu Gruppen zusammengefaßt wurden.

GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Das Gelände ist nahezu eben; das Grundwasser liegt ca. 4 m unter Gelände; der Boden besteht aus Kies. Maßnahmen zur Herstellung eines sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich.

BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung der Bebauung nicht erforderlich.

ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Der Anschluß des Baugebietes an das bestehende Straßennetz geht aus der beigefügten Lageübersicht - M = 1 : 5000 - und aus dem Bebauungsplan hervor.

Das Baugebiet erhält über die Heimstettener Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz. Die Haupteerschließung erfolgt über die Dr. - Johanna - Decker Straße und über die Thomas - Mann Straße. Das Netz der öffentlichen Fußwege ist so gestaltet, daß alle Gebäude mit Notfahrzeugen unmittelbar zu erreichen sind. Als Feldwege zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dienen die Gruber - und die Hermann - Hesse Straße sowie der Weg mit der Fl. Nr. 103.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet wird ebenso wie diejenige für die übrigen Baugebiete durch Anschluß der Gemeinde Kirchheim an das Netz des Zweckverbandes der Zornedinger Gruppe sichergestellt. Die

Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an das Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes München-Ost.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Zentrale Müllabfuhr.

MASS DER NUTZUNG

Die Höchstzahl der Einwohner beträgt für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 419 (siehe Beiblatt). Die GFZ beträgt im Durchschnitt 0,50, die GRZ 0,26.

ABSTANDSFLÄCHEN

In fast allen Bauräumen wurden die Abstände stellenweise auf die Mindestabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO verringert.

Begründung :

Die Einhaltung der vollen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO könnte in diesen Fällen nicht ohne unbillige Härte erfolgen; mit der Verringerung der Abstandsflächen soll einer besseren Ausnutzung der Grundstücke Rechnung getragen werden, da dies der Freifläche auf der Wohnseite zugute kommt.

Die der Gemeinde bisher bekannt gewordenen Bauabsichten sehen an diesen Stellen Gebäude vor, die hier maximal ein notwendiges Fenster von Aufenthaltsräumen pro Geschöß haben.

Die Belange des Brandschutzes, die Belichtung und Belüftung werden durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt. Ein Licht - einfallwinkel von 45° ist in jedem Falle gesichert.

Lediglich an folgenden Stellen liegt eine Unterschreitung der Mindestabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO vor:

- Bauraum a; gegenüber dem Kleinkinderspielplatz von 60 qm an der Ludwig - Ganghofer Straße;

Begründung:

Die oben bereits angeführte Begründung gilt entsprechend.

- Baureum l; zwischen der Reihenhausgruppe und der Gemeinschafts - garage an der Thomas - Mann Straße;
- Baureum m und n; zwischen den Reihenhausgruppen an der Gruber Straße.

Begründung:

Mit der Unterschreitung der Mindestabstandsflächen an diesen Stellen werden folgende städtebauliche Gründe beabsichtigt :
zum einen soll hiermit eine bessere Gruppierung der Baukörper, zum anderen soll zur Gruber Straße bzw. zur Thomas - Mann Straße ein klarer Abschluß erreicht werden (Straßen - und Wegeführung); an den Fußgängerdurchlässen jeweils an den angesprochenen Stellen soll der Eindruck einer Vorsituation entstehen.

ZAHLENÜBERSICHT

(siehe Beiblatt)

Die Flächenwerte der Zahlenübersicht wurden aus dem von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katasterplan (Lichtpause) ermittelt.

SPIELPLÄTZE

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 ist eine Gesamtfläche an Spielplätzen für Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre sowie für Erwachsene von 1575 qm gefordert. Vorhanden ist mit 5478 qm eine Fläche, die fast 3,5mal so groß ist (siehe Beiblatt).

SCHALLSCHUTZ

Das Schallschutzgutachten wurde durch das Ingenieurbüro Peter Niggli, Ottobrunn, erstellt und ist der Begründung beige - fügt.

PLANVERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet liegt im Bereich des Entwicklungsabschnittes I.
Mit der Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung ist unmittelbar
nach Planreife zu rechnen.

Kirchheim, den 7. April 1986



Dipl. Ing. Ludwig Rischbeck
Beratender Architekt

ZAHLENÜBERSICHT zum Bebauungsplan Nr. 30 / Kirchheim, Ortsteil Heimstetten

Bruttobaugebiet	66 360,55 qm
Straßenflächen	7 354,9 qm
Gehbahnen, Fußwege u. landwirtsch. Erschließ. Str.	7 564,4 qm
Wege - und Straßenbegleitgrün	552,65 qm
Verkehrsflächen gesamt	15 471,95 qm
Öffentliche Grünflächen	16 271,6 qm
(darin enthalten Spielplätze	5 478,3 qm)
Sonstige Flächen	47,4 qm
Nettowohnbauland	33 294,70 qm
Gemeinschaftsgaragen und - stellplätze	1 274,9 qm
Geschoßfläche	16 784,0 qm
GFZ / GRZ	0,50 / 0,26
Wohneinheiten	90 (119)
(in Klammern : bei Doppelhäusern auf b,c,d,e,l)	
Einwohner	419
Einwohnerdichte brutto	63 E/ha
Einwohnerdichte netto	126 E/ha
Garagenplätze (Ga und GGa)	119
Stellplätze (GSt)	9
Öffentliche Parkplätze	30
Pkw - Abstellplätze gesamt	158
Pkw - Abstellplätze / WE	1,76 (1,33)

Spielplätze :	gefordert :	vorhanden :
1	0 - 6 J. 0,75 qm/E = 315 qm	1 286 qm
2	6 - 12 J. 0,75 qm/E = 315 qm	} 4 192 qm
3	12 - 18 J. 0,75 qm/E = 315 qm	
4	Erwachs. 1,5 qm/E = 630 qm	

Bebauungsplan Nr. 30 / Kirchheim, Ortsteil Helmstetten

Baugebiet qm	Nettobauland qm	Geschoßfläche qm	GFZ	Gesch.	WE	Ga	GGa	GSt	P	Überbaubare Fläche qm	GRZ	
a	2 810,1	1 395	0,50	II	9	9		7		697,5	0,25	
b	1 006,4	544	0,54	II	2 (4)	4				260,0	0,26	
c	3 991,7	1 996	0,50	II	8 (16)	16				960,0	0,24	
d	5 216,23	2 086	0,40	II	8 (16)	16				1 025,0	0,20	
e	4 892,13	1 820	0,37	II	7 (14)	14				910,0	0,19	
f	2 689,1	1 240	0,46	II	8	8				620,0	0,23	
g	786,5	575	0,73	II	4		} 20	} 22		310,0	0,39	
h	889,58	717	0,81	II	5						372,5	0,42
i	919,0	575	0,63	II	4						310,0	0,34
k	1 241,94	1 001	0,81	II	7					510,0	0,41	
l	2 625,8	1 040	0,40	II	4 (8)	8				520,0	0,20	
m	1 789,8	1 110	0,62	I+II	7	1	} 11	} 6		645,0	0,36	
n	856,08	690	0,81	II	5						345,0	0,40
o	695,3	465	0,67	II	3		3	2	} 2	232,5	0,33	
p	1 391,3	990	0,71	II	6	5	1				495,0	0,36
r	1 489,0	540	0,36	I	3	3				540,0	0,36	
Summe	33 294,70	16 784	0,50		90(119)	84	35	9	30	8 752,5	0,26	