

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29

gefertigt	am 02.09.1981
geändert	am 21.03.1982
geändert	am 21.06.1982
geändert	am 21.11.1982
geändert	am 17.01.1983
geändert	am 02.05.1983
geändert	am 09.04.1984
geändert	am 17.09.1984
geändert	am 11.03.1985
geändert	am 01.07.1985

### DER GEMEINDE KIRCHHEIM, ORTSTEIL HEIMSTETTEN, LKR. MÜNCHEN

umfassend die Flurnummern 73, 74, 74/1, 75, 75/1, 75/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 71/2, 72, 73/3, 73/4, 73/5, 81/7, 84 der Gemarkung Heimstetten

### PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte am 21.06.1976 und 29.11.1976 durch die ehemalige Gemeinde Heimstetten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heimstetten vom 17.04.1978 und der Gemeinde Kirchheim vom 10.04.1978 - genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 07.07.1978 - entwickelt.

Bezüglich der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Unterscheidung der Art der Nutzung in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Reines Wohngebiet" (WR) wird ein Änderungsverfahren eingeleitet mit der Absicht, das gesamte Baugebiet in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) umzuwandeln.

Die Änderung erlangte Rechtskraft mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 21.12.1983.

Der im Flächennutzungsplan vorgesehene nördliche Grünbereich wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes umgelagert.

Die Summe der Geschoßflächen entspricht den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Werten.

Die nach § 2 a Bundesbaugesetz vorgeschriebene Bürgerbeteiligung wurde als vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 03.08. - 14.08.1981 durchgeführt.

Anregungen und Bedenken wurden geltend gemacht und werden im Zuge des weiteren Verfahrens gewürdigt.

## **LAGE UND GRÖSSE DES GEBIETES**

Das Planungsgebiet in einer Größe von 6,86ha befindet sich im Südwesten des Ortsteils Heimstetten, zwischen dem alten Ortskern, der Bundesautobahn und der S-Bahn. Die mittlere Fußwegentfernung zur S-Bahnstation beträgt ca. 500 m oder 7,5 Minuten und zum geplanten "Heimstettener Zentrum ca. 700 m oder 10,5 Minuten.

## **PLANERISCHE LEITGEDANKEN**

Gegenstand der Planung sind Wohnungen in Einfamilienhäusern bzw. in Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung als freistehende Häuser, Doppelhäuser und Winkelhäuser in geschlossener Anordnung.

Planerische Maßnahmen aus Gründen der Schallimmission sind erforderlich, da das Gelände Störungen von seiten der S-Bahn, der Bundesautobahn sowie der geplanten Westtangente ausgesetzt ist. Schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, daß eine geschlossene halbringförmige Bebauung in einer Höhe von mindestens 6 m ohne notwendige Fenster in Richtung zu den Störquellen ausreichenden Lärmschutz gewährleistet. Die zusätzliche Anordnung eines Lärmschutzwalles ist nicht erforderlich.

Die äußere, an drei Seiten des Geländes geschlossene Bebauung ermöglicht im Inneren die Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt einmal durch Anbindung an die Seestraße, einmal durch Anbindung an die geplante Westtangente.

Die innere Erschließung ist verkehrsberuhigt geplant. Sie besteht aus einem Ring mit Traversen in einer Abfolge von Plätzen, Verengungen und Aufweitungen. Zusätzlich wurden reine Fußwege zur Andienung der Gärten sowie zur Bereicherung des Wohnumfeldes eingeplant.

## **Städtebauliche Begründung zur Festsetzung A.4.8 des Bebauungsplanes:**

Der städtebauliche Leitgedanke zielt auf eine Abfolge von Straßen- und Platzräumen. Um solche Räume urban fassen zu können, ist es gelegentlich erforderlich, die Bebauung möglichst nahe an den Verkehrsflächen anzuordnen.

## **GELÄNDEVERHÄLTNISSE**

Das Gelände ist nahezu eben. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 4 m unter Geländeoberfläche. Der Boden besteht aus Kies. Maßnahmen zur Herstellung eines sicheren Baugrundes sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erforderlich.

## BODENORDNUNG

Zur Durchführung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Baugebiet wird durch Anschluß der Gemeinde Kirchheim an das Netz des Zweckverbandes der Zornedinger Gruppe sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an das Kanalnetz des Zweckverbandes für die Abwasserbeseitigung München-Ost.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Isar-Amperwerke AG München.

## DICHTE

Entsprechend dem Flächennutzungsplan ist eine Gesamtgeschoßfläche von 16.600 m<sup>2</sup> zulässig. Darauf errechnet sich ein Einwohnerkontingent von ca. 395 Personen, das entspricht einer Einwohnerdichte von 58,0 Personen pro ha.

## ZAHLENÜBERSICHT

<b>Bruttobaugebiet</b> (ingsgesamt planimetriert)	<u>68.660 m<sup>2</sup></u>
- Straßenflächen mit Begleitgrün	18.110 m <sup>2</sup>
- öffentliches Grün	7.740 m <sup>2</sup>
- Nettobauland	34.972 m <sup>2</sup>
- Erwerbsgärtnerei	8.120 m <sup>2</sup>
- meßtechn. Differenz	- 282 m <sup>2</sup> (0,4%)

<b>Bruttogeschoßfläche</b>	<u>16.585 m<sup>2</sup></u>
- durchschnittliche Geschoßflächenzahl	0,5 GFZ
- Einwohner	395 E
- Bruttowohndichte	58,0 E/ha
- Nettowohndichte	113,2 E/ha
- Wohneinheiten	94 W
- Autoabstellmöglichkeiten - gefordert für	165 PKW
- Autoabstellmöglichkeiten - möglich für	<del>301</del> PKW
- Stellplatzschlüssel	1,75 PKW/whg.

E → 277 } ?

### ZAHLENÜBERSICHT NACH BAUQUARTIEREN

Bauquartier	Geschoßfläche	Nettobauland	GFZ
1	810	2.272	0,35
2	800	1.760	0,40
3	200	470	0,43
4	800	1.830	0,44
5	400	1.000	0,40
6	1.600	3.520	0,45
7	800	1.450	0,55
8	650	920	0,65
9	800	1.240	0,65
10	850	1.440	0,56
11	2.050	3.700	0,57
12	640	1.360	0,51
13	480	1.020	0,51
14	2.465	4.770	0,55
15	800	1.730	0,50
16	1.120	2.200	0,55
17	1.120	2.570	0,54
18	200	1.720	0,12
Summen	16.585	34.972	0,49

### SPIELPLATZNACHWEIS NACH DIN 18.034

bezogen auf 395 Einwohner

Kinder 0 - 5 Jahre                      0,75 m<sup>2</sup>/E = 296 m<sup>2</sup>

Kinder 6 - 11 Jahre                      0,75 m<sup>2</sup>/E = 296 m<sup>2</sup>

Jugendliche 12 - 18 Jahre              0,75 m<sup>2</sup>/E = 296 m<sup>2</sup>

---

888 m<sup>2</sup>

Ausgewiesene Fläche:

915 m<sup>2</sup>

=====

Spielflächen für Erwachsene in einer erforderlichen Größe von 628 m<sup>2</sup> sind nicht ausgewiesen, da nördlich anschließend an das Planungsgebiet größere Einrichtungen für Spiel und Erholung geplant sind. Ebenso stehen für die im Planungsgebiet nach ihrer Größe nicht einzuhaltenden Spielplätze für Jugendliche im nördlich anschließenden Gelände Flächen zur Verfügung.

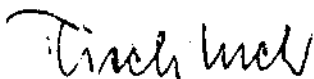
#### PLANVERWIRKLICHUNG

Mit der Verwirklichung der Planung soll unverzüglich begonnen werden.

#### HINWEIS ZUM SCHALLSCHUTZ

Dem Bebauungsplan liegt ein Schallschutzgutachten des Planungsbüros Müller - BBM vom 19.10.1981 Bericht Nr. 7696/2 zugrunde. Da alle relevanten Schallschutzmaßnahmen in der Plan- und Textteil eingearbeitet wurden, wurde auf die Festsetzung des Gutachtens verzichtet.

München, den 2. 05. 1983



Dipl.-Ing. Ludwig Rischbeck

Dipl.-Ing. Herman Wenzel