

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 54 Gemeinde — Markt — Stadt Kirchheim b. München
für das Gebiet Gewerbegebiet an der Feldkirchner Straße

umfassend die Grundstücke Fl.-Nr. 169/4*, 170*, 171/2, 172, 173, 175, 175/1, 176, 177

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Udo Vierck, Maillingerstr. 34, 8000 München 19

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
Gem. Kirchheim b. München vom 2.10.1978 entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
— vom ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern
(§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschluss vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschluss vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Der Bereich soll zukünftig entsprechend den Ausweisungen des
Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet genutzt werden.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 1.000 m ~~westlich~~ — südlich — westlich — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Ortsteil
Heimstetten, Gem. Kirchheim b. München
 Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete —
südlich S-Bahn-Linie, westlich Autobahn A 99

Es hat eine Größe von 11 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof S-Bahn	<u>1.500</u> m	Volksschule	ca. <u>2.200</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>ca. 1.000</u> m	Versorgungsläden	ca. <u>1.000</u> m
katholische Kirche:	<u>ca. 2.000</u> m		

3. Das Gelände ~~steil~~ ~~abfällt~~ — ~~steil~~ ~~ansteigt~~ — fällt nach Norden leicht — ~~steil~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 4 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~sonstige~~ — ~~sonstige~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

Es ist noch keine ~~sonstige~~ ~~sonstige~~ — ~~sonstige~~ ~~sonstige~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein ~~sonstige~~ ~~sonstige~~ — ~~sonstige~~ ~~sonstige~~ — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	FL-Nr. (die mit § bezeichneten teilweise)
Gewerbegebiet Gem. § 8 BauNVO	ca. 11 ha	169/4, 170, 171/2, 172 173, 175, 175/1, 176, 177

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Für zusammenfassen, wenn die Fortsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen)

- _____ -geschossige Wohngebäude mit ca. _____ Wohnungen
- _____ -geschossige Wohngebäude mit ca. _____ Wohnungen
- _____ -geschossige Wohngebäude mit ca. _____ Wohnungen

Garagen und _____ PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. _____ Einwohner mit ca. _____ volkschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen:

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	_____	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	_____	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	_____	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	_____	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfeinrichtungen umfassen	_____	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	_____	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	_____ %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	_____ %
die Flächen für Gemeinbedarfeinrichtungen (5)	_____ %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	_____ %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	_____ %
	100 %

d) Es ergibt sich eine
 Bruttowohnungsdichte von _____ Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von _____ Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~notwendig~~ —
~~notwendig~~ — notwendig: _____

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Feldkirchner Straße und die M 1 Straße
Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: ab 1982

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale
 Wasserversorgungsanlage ~~des Grundbesitzers~~ ~~Städt~~
 — des Zweck- Verbandes Zorneding
 Der Anschluß ist sofort — ~~möglich~~ — möglich.

- Die Abwässer werden abgeleitet durch
 — Anschluß an die vorhandene — ~~zentrale Kanalisation~~ ~~Städt~~
 — des Zweck- Verbandes München-Ost
 Der Anschluß ist sofort — ~~möglich~~ — möglich.

~~notwendig~~
~~notwendig~~

- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für _____ qm à _____ DM . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: _____

c) Herstellung der Fahrbahnen, Gehbahnen u. Beleuchtung

1.300 lfm in 12 m Breite à 850,- DM . . .

_____ lfm in _____ m Breite à _____ DM . . .

_____ lfm in _____ m Breite à _____ DM . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

_____ lfm in _____ m Breite à _____ DM . . .

_____ lfm in _____ m Breite à _____ DM . . .

d) Beleuchtung: _____ Einheiten à _____ DM . . .

e) Straßenenwässerung 1.300 lfm à 120,- DM . . .

f) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) - f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: _____

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. _____ DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 3.600 qm à 35,- DM . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: _____

c) Anlage der Parkflächen _____ qm à _____ DM . . .

d) Anlage der Grünanlagen 3600 qm à 30,- DM . . .

e) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) - d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: _____

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. _____ DM

V. Sonstige Kosten:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
1.105.000,-	
156.000,-	
	1.134.900,-
126.000,-	
108.000,-	
	210.600,-
1.495.000,-	1.345.500,-

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-8, § 9 a BBauG)

München, den 2.6.1980

Ort, Tag

7. 10. 1985

Der Entwurfsverfasser

UDO VIERCK
DIPL. ING. ARCHITEKT
MAILLINGERSTR. 34
8000 MÜNCHEN 19
TELEFON 19 94 67

Kirchheim, den 2.6.1980

Ort, Tag

7. 10. 1985

Gemeinde Kirchheim b. München

Dienststelle

8011 Gemeinde Kirchheim

b. München

~~Der Bürgermeister~~

i.A. Wechsler

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 3.8.1982

mit 3.9.1982 in der Bauabteilung der Gemeinde Kirchheim öffentlich ausgelegt.

Kirchheim, 8.2.1983

Ort, Tag

Gemeinde Kirchheim

Ober-/Bürgermeister

I.A.

Andres