

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 für das Baugebiet südlich und östlich der Finkenstraße im Ortsteil Heimstetten

### Grund für die Wiederaufstellung des Bebauungsplans Nr. 24

Der vorliegende Bebauungsplan behandelt das bestehende Reihenhausesgebiet südlich und östlich der Finkenstraße, östlich des Heimstettener Mooswegs und nördlich des zentralen Grünzugs Kirchheim im Ortsteil Heimstetten. Immer häufiger werdende Anfragen und Bauanträge dort ansässiger Bürger zur Errichtung von Dachgauben sowie zur Erstellung verschiedener Anbauten wie Wintergärten, Pergolen, Gartenlauben usw. zwingen die Gemeinde Kirchheim, allgemein verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit derartiger baulicher Anlagen zu schaffen.

Die Regelungen in Form eines Bebauungsplans sollen den Bürgern sowie der Verwaltung ein Planungsinstrumentarium und eine Rechtsgrundlage geben, Bauabsichten innerhalb des bestehenden Reihenhausesquartiers in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken.

Die Existenz einiger ungenehmigter baulicher Anlagen (wie Wintergärten, Gerätehäuschen, Anbauten usw.) in dieser Siedlung unterstreicht einen entsprechenden Handlungsbedarf.

### Bisherige Verfahrensschritte

Die bestehende Reihenhausesbebauung gründet auf dem Bebauungsplan Nr. 24 in der letztgültigen Fassung vom 29.7.1975 zusammen mit dem Grünordnungsplan vom 31.7.1975.

Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 4.3.1976 von der Regierung von Oberbayern gem. § 11 des damals geltenden Bundesbaugesetzes - BBauG - unter verschiedenen Auflagen und Hinweisen genehmigt. Ein Einarbeitungsbeschluß der Auflagen sowie eine öffentliche Auslegung gem. § 12 BBauG war Bestandteil des Genehmigungsbescheids.

Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen ist jedoch die durch Beschluß vom 12.4.1976 geforderte Einarbeitung der Auflagen sowie die neuerliche öffentliche Auslegung unterblieben. Nachdem das Verfahren innerhalb der geforderten Fristen nicht wieder aufgenommen wurde, ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 24 in seiner aktualisierten Form erneut dem notwendigen Verfahren gem. BauGB zuzuführen, um ihm Rechtskraft zu verleihen.

### Behandlung der Festsetzungen und des Geltungsbereichs in der Fassung vom 29.7.75

Gegenüber der Bebauungsplanfassung vom 29.7.1975 wurde der Geltungsbereich östlich und südlich des Baugebiets zurückgenommen, um Überschneidungen mit dem derzeit in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan Nr. 75, welcher den 'Zentralen Grünzug Kirchheim' zum Inhalt hat, zu vermeiden.

Nachdem das Baugebiet bereits besteht und sämtliche Parzellen und öffentlichen Verkehrsflächen eingemessen sind, wurden nur noch Festsetzungen getroffen, welche den Gebäudebestand nach Art und Maß der Nutzung sichern und dessen bestehende Abmessungen als Grundlage für ergänzende Festsetzungen (z.B. Anbauzone) heranziehen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplans wurden auf die bestehenden Verhältnisse abgestimmt und in den Bebauungsplan mit eingearbeitet.

## Aktualisierung des Bebauungsplans Nr. 24

Gegenüber der Fassung vom 27.7.1975 wurde der Bebauungsplan um Festsetzungen für folgende drei Schwerpunkte ergänzt bzw. geändert:

1. Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachgeschoßausbauten und der damit verbundenen Errichtung von Dachgauben.
2. Festsetzungen über die Errichtung von Anbauten wie Wintergärten, Pergolen, Nebengebäuden usw. und
3. Festsetzungen über die Errichtung von Gerätehäuschen.
4. Änderung des Geltungsbereiches

## Erläuterung der Festsetzungen

### 1. Zur Errichtung von Dachgauben

Im Rahmen ausführlicher Diskussionen seitens der Genehmigungsbehörde sowie des Regierungspräsidenten von Oberbayern wurde einhellig die Auffassung vertreten, daß bei flach geneigten Dächern wie im vorliegenden Fall übliche Gaubenformen den gestalterischen Anforderungen nicht entsprechen würden. Ein gangbarer Weg wurde in der Errichtung von sogenannten Zwerchgiebeldreiecken gesehen, da diese sich besser in das gestalterische Gesamtkonzept der Reihenhäuser einfügen lassen und es auch nicht unbedingt notwendig machen, daß alle Reihenhäuser die Errichtung dieser Zwerchgiebeldreiecke sofort realisieren müssen.

Um sicherzustellen, daß das einheitliche Gesamtbild der Reihenhausanlage auch in Zukunft, nach Errichtung der Zwerchgiebel, erhalten bleibt, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, welche die Lage, Form und Ausführung festlegen.

Die Größe der Dachflächenfenster wurde im Vergleich zur alten Bebauungsplanfassung auf 1,2 qm angehoben, um die Möglichkeit eines 2. Rettungswegs zu schaffen, da dieser über die Zwerchgiebeldreiecke nicht in ausreichender Größe gewährleistet ist.

Um eventuellen zusätzlichen Belastungen der vorhandenen Infrastruktur (insbesondere der vorhandenen Straßen und Parkmöglichkeiten) durch eine intensivere Nutzung der Dachgeschosse entgegenzuwirken wurde eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt, welche die Zahl der Wohneinheiten auf 1 WE pro Parzelle begrenzt.

### 2. Zur Errichtung von Gerätehäuschen

Die Zulässigkeit für die Errichtung von Gartengerätehäuschen ist notwendig, da die überwiegend große Entfernung zwischen Wohngebäuden und Garagen eine Unterbringung der Gartengeräte beim Fahrzeug unzumutbar bzw. unpraktikabel erscheinen läßt.

Eine Begrenzung der Größe sowie Festsetzungen bezüglich der Aufstellung derartiger Gerätehäuschen an den Nachbargrenzen sollen schutzwürdige Belange der Bewohner sowie der Öffentlichkeit sichern.

### 3. Zur Errichtung von Anbauten

Räumliche Expansionsbedürfnisse sowie der Wunsch nach Einbeziehung des Gartens in den Wohnraum und nicht zuletzt energietechnische Gesichtspunkte mehrten den Wunsch der Bewohner nach Anbauten in Form von Wintergärten, verglasten Pergolen und dergleichen.

Die eng gefaßten Festsetzungen in Bild und Text sollen diesen Wünschen einerseits Rechnung tragen, andererseits aber sicherstellen, daß bei Errichtung derartiger Anbauten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an eine harmonische Gestaltung ausreichend berücksichtigt werden.

Die ergänzenden Festsetzungen, insbesondere im Anbaubereich, eröffnen den Bewohnern zukünftig die Gelegenheit, einem sich in der Siedlung permanent wiederholenden Haustyp (ca. 80 identische Häuser!) eine eigene Identität zu verleihen.

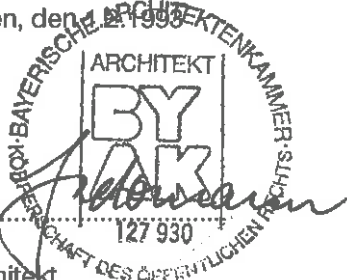
#### 4. Schallschutz

Nachdem es durch die Lärmemissionen der Räterstraße, des Heimstettener Moosweges und der Autobahn A 99 zu erheblichen Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete zugelassenen Orientierungswerte kommt, wird mit der Errichtung von Wintergärten und Glaserkern eine gute Möglichkeit zur Verbesserung des Schallschutzes geschaffen.

#### 5. Zur Änderung des Geltungsbereiches

wird auf Satz 1 des 3. Absatzes der Begründung verwiesen (Behandlung der Festsetzungen und des Geltungsbereiches in der Fassung vom 29.7.75)

München, den 1.2.1993

  
der Architekt

Kirchheim, den 1.2.1993

  
der 1. Bürgermeister **Heinz Hilger**  
1. Bürgermeister