

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde / Stadt Kirchheim bei München  
vom 1. Dezember 1981 für das Gebiet siehe weitere Erläuterungen

umfassend die Grundstücke siehe weitere Erläuterungen

Entwurfsverfasser: Planungsabteilung der Firma Deutsches Heim

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — ~~entwickelt~~ — gen. am 7.7.1978 — bekanntgem. am 10.10.1979 — entwickelt.

~~oder:~~

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ..... ab.  
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: .....

~~oder:~~

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG): .....

~~oder:~~

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

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt ca. 800 m — ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Kirchheim  
Es grenzt an das Baugebiet — ~~das Baugebiet~~ — Schule im Westen

Es hat eine Größe von ..... ha.

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

Bahnhof	i.M. 1.250 m	Volksschule angrenzend i.M.	400 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle vorhandene	innerhalb i.M. 900 m	Versorgungsläden	..... m
geplante	Kirche: i.M. 500 m	eine Ladengruppe im Geltungsbereich	..... m

3. Das Gelände ~~ist eben~~ — ~~steil~~ — fällt nach Norden leicht — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 4-5 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Grobsand - Kies  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

\*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — ~~Bestand~~ — Bebauung vorhanden: .....
- Es ist kein — ~~Bestand~~ — Baumbestand vorhanden: .....

### C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet	12,7045 ha	) siehe weitere Erläuterungen
Äußere Erschließung ( Straßen B3, B4 u.Schallschutz St. 2082)	1,7226 ha	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

- 3    3-4    -geschoßige Wohngebäude mit ca.    90    Wohnungen
- 4    3    -geschoßige Wohngebäude mit ca.    32    Wohnungen
- 255    2u. 2-3    -geschoßige Wohngebäude mit ca.    255    Wohnungen
- 2    1    "    Ladenbauten    1    2-geschoßige Gaststätte
- 275    Garagen und    346    PKW-Stellplätze.    Stellplatzschlüssel 1:1,5

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3-6 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
Dann werden ca. 1.703 Einwohner mit ca. 138 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.  
(9 Jg. je 0,9 % Kinder je Jg.)

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

umfaßt	6,9877	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen einschl. Wohnwege 0,8222 m <sup>2</sup>	2,8204	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		9,8081 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		2,5900 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		0,3064 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		12,7045 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	77,20 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	20,39 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	2,41 %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	71,24 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	28,76 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 31,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
Nettowohnungsdichte von 40,8 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.







### G. Weitere Erläuterungen

Das Plangebiet liegt südlich der geplanten Staatsstraße 2o82 (neu), östlich der geplanten östlichen Zentrumstangente, westlich des Feldweges Fl.Nr. 16o und nördlich des Feldweges Fl.Nr. 165.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flur-Nr. 139, 14o, 141 sonst Teilflächen aus Fl.Nr. 156/1, 156/2, 157, 158, 128, 129/2, 13o, 13o/1, 131, 132, 132/2, 136, 142, 148, 156, 16o, 165, 172, 173.

#### Zu A) Planungsrechtliche Voraussetzungen Plandaten

- 22.12.1971 Aufstellungsbeschluß  
Beteiligung gem. § 2 Abs. 5 BBauG (i.d.F.v. 3. 1.1973)
- 4. 2.1974 Änderungsbeschluß
- 31. 1.1975 Beteiligung gem. § 2 Abs. 5 BBauG (i.d.F.v.1o.12.1974)
- 8. 3.1976 Billigungsbeschluß (i.d.F.v. 8. 3.1976)
- 1. 4.1976 bis
- 5. 5.1976 Auslegung - Anhörung gem. § 2 Abs. 6 BBauG  
(i.d.F.v. 8. 3.1976)
- 17.11.1976 Billigungsbeschluß (i.d.F.v.17.11.1976)
- 7. 3.1977 Satzungsbeschluß (i.d.F.v. 7. 3.1977)
- 17. 8.1981 bis
- 18. 9.1981 erneute Auslegung gem. § 2a Abs.6 BBauG  
7.12.1981 Satzungsbeschluß
- 2. 4.1982 Genehmigung durch das LRA München (i.d.F.v. 1.12.1981)
- 19. 8.1983-
- 19. 9.1983 erneute Auslegung gem. § 26 Abs.6 BBauG /i.d.F.v.30.5.83)  
3.10.1983 Satzungsbeschluß (i.d.F.v. 3.10.1983)

Am 22.12.1971 hat der Gemeinderat beschlossen, für das Gebiet Kirchheim-Süd, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes liegt, einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 3o BBauG aufzustellen. Der Bebauungsplanentwurf wurde aus dem Flächennutzungsplan vom Oktober 1971 - am 25.1o.71 vom Gemeinderat gebilligt und zur Auslegung angeordnet - entwickelt. Durch die Änderungen, die der Flächennutzungsplan aufgrund behördlicher Einsprache im weiteren Verfahren erfuhr, wurde auch eine Änderung des Bebauungsplanes unumgänglich.

Der zur Genehmigung vorgelegte Bebauungsplan i.d.Fassung vom 7.3.1977 wurde vom Landratsamt nicht genehmigt. Vor allem deswegen, weil über die Höhe der sogenannten Folgekosten und die Abfassung der entsprechenden Verträge zur Sicherung der Finanzierung dieser Folgekosten noch Unklarheit herrschte.

In der Zwischenzeit im Zuge des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens wurde vom Planfertiger (Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München) eine Ermittlung der Folgekosten durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Berechnung wurden sogen. Nachfolgelastverträge zwischen der Gemeinde Kirchheim und den jeweiligen Grundstückseigentümern geschlossen.

### G. Weitere Erläuterungen

Aufgrund der inzwischen erfolgten Flächennutzungsplan-Änderung und verschiedenen Beschlüssen des Gemeinderates wurden Änderungen des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplanes in solchem Umfang erforderlich, daß eine erneute Auslegung und Anhörung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG erforderlich wurde.

Darüberhinaus hat das Landratsamt München (Besprechung vom 20.7.81 zwischen dem Planfertiger und dem Landratsamt München, vertreten durch Herrn Beckerbauer) die Herausnahme der sogen. zweiten Entwicklungsstufe gem. Strukturplan der Gemeinde Kirchheim aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes empfohlen. Lediglich die Einbeziehung eines Teils, soweit dieser innerhalb des Schlehenrings (Ringstraße B 6 gem. Bebauungsplan) liegt, soll in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 einbezogen werden. Der abgespaltene Bebauungsplan-Geltungsbereich wird im weiteren Verfahren als Teilbebauungsplan Nr. 8a fortgeführt.

Zur Erfüllung von Auflagen im Gen.Bescheid des Landratsamtes München waren erneute Änderungen von Teilbereichen (Baulose P1 u. P) sowie redaktionelle Änderungen erforderlich. Die Änderungen machten eine erneute Auslegung des Planes nach § 2a Abs. 6 erforderlich.

#### Hinweise zum Schallschutz:

Der Nachweis ausreichenden Schallschutzes nach DIN 18005 wurde von der Ing.Gesellschaft Niggel in Ottobrunn mit dem Gutachten Nr. 242-6 vom 16.11.1981 geführt. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß die Planungsrichtpegel im wesentlichen eingehalten werden. Die im Nachtbereich auftretenden Überschreitungen liegen bis auf eine Ausnahme unter 10 dB(A).

Zum Schutz des gesamten Baugebietes vor dem Kfz-Lärm der angrenzenden Hauptstraßen wurde ein umfassendes System von Lärmschutzwällen, teilweise mit aufgesetzten Wänden, geplant. Einzelheiten über Lage und Höhe der Lärmschutzeinrichtungen sind im Bebauungsplan festgelegt.

Es wird weiterhin empfohlen, für das außerhalb des Geltungsbereichs geplante Gewerbegebiet eine Emissions-Begrenzung vorzusehen. Dazu wird als Obergrenze der Planungsrichtpegel für Mischgebiet gleich 60/45 dB(A) vorgeschlagen.

Bei der Einhaltung der geplanten Schallschutzmaßnahmen werden die Lärmpegel innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 nicht oder nur unwesentlich überschreiten.



Der Entwurfsverfasser

den 03.10.1983



Kirchheim

Gemeinde Kirchheim

(Stadt / Markt / Gemeinde)

den 08.08.1984

*[Handwritten signature]*

**Anlage 1a  
zur Begründung**

**rechnerischer Nachweis  
- Maß der baulichen Nutzung -**

*Plan hierzu  
S. Ordner*

**Bebauungsplan Nr. 8  
Gemeinde Kirchheim b. München  
in der Fassung vom 03.10.1983**

**Planfertiger:**

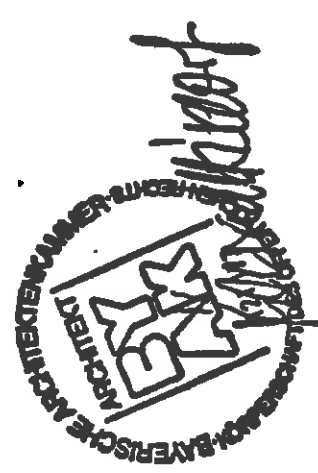
**Planungsabteilung der Firma  
DEUTSCHES HEIM  
Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH  
Nymphenburger Straße 90e  
8000 München 19**



Baubereich	Nettobauland- fläche gm	Zahl der Vollgeschosse	Z/GRZ § 17.1 BauNVO	GF zulässig	GF vorhanden	FPZ vorhanden	Grundfl. vorhanden	GRZ vorh.	Einwohner
A	7.175	II-III	0,90 / 0,4	6.457	6.300	0,88	2.880	0,40	180
B	5.535	II-III	0,90 / 0,4	5.042	4.725	0,85	2.160	0,39	135
C	6.001	II-III	0,90 / 0,4	5.401	5.075	0,85	2.320	0,39	145
D	7.263	III-IV	1,05 / 0,4	7.626	5.050	0,87	1.955	0,26	167
Gewerbe D		I			775				
E	4.932	III-IV	1,05 / 0,4	5.541	2.350	0,85	2.080	0,42	67
Gewerbe E		I u. II			1.850				
F	5.327	II-III	0,90 / 0,4	4.794	4.725	0,89	2.160	0,40	135
F 1	1.657	III	1,00 / 0,4	1.657	1.665	1,00	640	0,39	47
G	3.881	II-III	0,90 / 0,4	3.493	3.325	0,86	1.520	0,39	95
G 1	2.665	III	1,00 / 0,4	2.530	2.530	0,95	1.010	0,38	79
H	2.570	II-III	0,90 / 0,4	2.313	2.660	0,88	1.950	0,37	64
H 1	1.110	III	1,00 / 0,4	1.110	980	0,80	400	0,36	28
J	6.249	II-III	0,90 / 0,4	5.666	5.600	0,90	2.520	0,40	160
K	6.878	II-III	0,90 / 0,4	6.190	6.200	0,90	2.760	0,40	177
O	3.010	III-IV	1,05 / 0,4	3.161	2.100	0,69	660	0,22	60
P	1.242	II-III	0,90 / 0,4	1.117	1.050	0,84	460	0,40	
	1.496	II-III	0,90 / 0,4	1.346	1.230	0,82	560	0,39	
	1.655	II-III	0,90 / 0,4	1.490	1.430	0,86	620	0,40	
P 1	1.200	III	1,00 / 0,4	1.200	1.170	0,97	460	0,39	140
S	1.419	II	0,80 / 0,4	1.135	840	0,59	520	0,37	24

Insgesamt 71.265 0,9 / 0,4 67.269 62.430 0,87 26.635 0,38 1703

München, den 03.10.1983  
H1/hf



**Anlage 1b  
zur Begründung**

**Planblatt  
- Maß der baulichen Nutzung -**

**Bebauungsplan Nr. 8  
Gemeinde Kirchheim b. München  
in der Fassung vom 03.10.1983**

**Planfertiger:**

**Planungsabteilung der Firma  
DEUTSCHES HEIM  
Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH  
Nymphenburger Straße 90e  
8000 München 19**

**Anlage 2a  
zur Begründung**

**rechnerischer Nachweis  
- PKW-Stellplätze -**

*Plan  
liefern S. Ordner*

**Bebauungsplan Nr. 8  
Gemeinde Kirchheim b. München  
in der Fassung vom 03.10.1983**

**Planfertiger:**

**Planungsabteilung der Firma  
DEUTSCHES HEIM  
Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft bM  
Nymphenburger Straße 90e  
8000 München 19**

**Anlage 2b  
zur Begründung**

**Planblatt  
- PKW-Stellplätze -**

**Bebauungsplan Nr. 8  
Gemeinde Kirchheim b. München  
in der Fassung vom 03.10.1983**

**Planfertiger:**

**Planungsabteilung der Firma  
DEUTSCHES HEIM  
Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH  
Nymphenburger Straße 90e  
8000 München 19**

## Nachweis Garagen- und Stellplatzbedarf, Bebauungsplan B 8 Kirchheim

Bau- gruppe	n.Plan ausgew. Stellpl./Garagen Längen (m)	Garagen- achsmaß	Stellplatz- achsmaß	Anzahl Garagen	Anzahl Stellpl.	Summe	Anzahl WE lt. BebPl.
A	99,00 m 20,70 m	2,75	2,30	36	9		36
Insges.				36	9	45	
B	77,00 m	2,75		28			30
Insges.				28		28	
C	93,50 m 6,90 m	2,75	2,30	34	3		29
Insges.				34	3	37	
D	232,50 m		2,50		93		53
Insges.					93	93	
F	71,50 m 20,70 m	2,75	2,30	26	9		35
Insges.				26	9	35	
G	74,25 m 13,80 m	2,75	2,30	27	6		33
Insges.				27	6	33	
H	71,50 m	2,75		26			25
Insges.				26		26	
J	29,00 m 16,50 m 36,80 m	2,90 2,75	2,30	10+10 6	16		32
Insges.				26	16	42	
K	104,50 m	2,75		38			36
Insges.				38		38	

Nachweis Garagen- und Stellplatzbedarf, Bebauungsplan B 8 Kirchheim

Bau- gruppe	n.Plan ausgew. Stellpl./Garagen Längen (m)	Garagen- achsmaß	Stellpl. achsmaß	Anzahl Garagen	Anzahl Stellpl.	Summe	Anzahl WE lt.Beb.Pl.
O	65,50	2,75	2,50	26	26		
	72,50		2,50				
insges.						55	
P	79,75	2,75		30	14		28
insges.				30	14	44	
B	13,75	2,75		5			4
insges.						5	

Summe ruhender Verkehr innerhalb der Baugrundstücke	481
Summe ruhender Verkehr im Straßenraum	185
Gesamtsumme Stellplätze und Garagen im Geltungsbereich	666
- Gesamtsumme der Wohnungen	378

Aufgestellt: München, den 03.10.1983

DEUTSCHES HEIM  
Technische Abteilung



**Anlage 3a  
zur Begründung**

**rechnerischer Nachweis  
- Spielplätze -**

**Bebauungsplan Nr. 8  
Gemeinde Kirchheim b. München  
in der Fassung vom 03.10.1983**

*Plan erstellt  
S. Orduer*

**Planfertiger:**

**Planungsabteilung der Firma  
DEUTSCHES HEIM  
Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH  
Nymphenburger Straße 90e  
8000 München 19**

**Ermittlung der Kinderspielplätze nach DIN 18034**

**Berechnungsgrundlage 0,75 qm/Einwohner für Spielplatz**

Quartier	vorhandene Spielplatzgrößen für Kleinkinder bis 6 Jahren	für Kinder 6-12 Jahre	Jugendliche 12-18 Jahre	Einwohner	Mindestgröße n.DIN 18034
A	322	-	-	180	135
B	150	-	-	135	101
C	266	-	-	145	109
D	1384	-	-	167	125
E	564	-	-	80	60
F + F1	267	-	-	182	137
G + G1	593	-	-	174	131
H + H1	220	-	-	92	69
J	351	-	-	160	120
K	583	-	-	177	133
O	1136	-	-	60	45
P + P1	184	-	-	140	105
S	-	-	-	24	-
<b>Insgesamt</b>	<b>6020</b>	<b>625</b>	<b>625</b>	<b>1716</b>	<b>1112</b>

**Aufgestellt: München, den 03.10.1983**

**DEUTSCHES HEIM  
Technische Abteilung**





**Anlage 3b  
zur Begründung**

**Planblatt  
- Spielplätze -**

**Bebauungsplan Nr. 8  
Gemeinde Kirchheim b. München  
in der Fassung vom 03.10.1983**

**Planfertiger:**

**Planungsabteilung der Firma  
DEUTSCHES HEIM  
Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH  
Nymphenburger Straße 90e  
8000 München 19**