

## B E G R Ü N D U N G:

zum Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Kirchheim  
Landkreis München

Plangebiet: südwestlich der Merowingerstraße  
nördlich der Dieselstraße  
östlich des Kinaderweges

Fl.Nrn.: 175, 176 sowie Teilflächen aus den  
Fl.Nrn.: 160, 179, 143, 174

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kirchheim besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 7.7.78; Bekanntmachung der Genehmigung vom 10.10.79).

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist darin als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 BBauG aus dem Flächennutzungsplan. Weitergehende Aussagen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. zum Strukturplan sind nicht getroffen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt südlich des Ortskernes von Kirchheim.

Es grenzt im Westen an ein Allgemeines Wohngebiet (BL Nr. 7 d) und im Osten an ein Gewerbegebiet an. Im Süden befindet sich der Sportplatz Kirchheim.

Größe: Brutto: 11.800 m<sup>2</sup>

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen:

Bahnhof:	ca. 1.700 m
Kirche:	ca. 350 m
Versorgungs-	
läden	ca. 150 m
Grundschule:	ca. 450 m
Hauptschule:	ca. 450 m

Das Gelände ist eben und fällt leicht nach Nord-Osten ab.  
Das Grundwasser liegt ca. 4-6 m unter Gelände.  
Der Boden besteht aus Grobsand und Kies.

Baumbestand: z.T. Kleinbäume

Baubestand: Ein bis zwei Vollgeschosse, gewerblich genutzt. Der Bebauungsplan greift in den Bestandschutz nicht ein, die neuen Festsetzungen greifen erst für die Neubauten.

### C. Geplante bauliche Nutzung:

Das Baugebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Im Baugebiet wird vorgesehen:

Wohnungen (WE): 11 WE m<sup>2</sup> Geschoßfläche 1.080 m<sup>2</sup>

gewerbliche Räume: Geschoßfläche 4.130 m<sup>2</sup>

2 bzw. 3-geschoßige Gebäude

geschätzte Zeit für die Realisierung: für einen Teil ca. 2 Jahre

Dann werden 30 Einwohner mit 4 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Baulandgrößen:

Brutto 11.800 m<sup>2</sup>

2.630 m<sup>2</sup> + 120 m<sup>2</sup> öff. Straßenfl. + Begleitgrün

NettoBauland 9.050 m<sup>2</sup>

GFZ 0,80

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### D. Erschließung:

Das Baugebiet wird durch die Merowingerstraße und den Kinaderweg erschlossen. Die Dieselstraße wird im Zuge dieser Planung endgültig ausgebaut. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage (Anschluß an den Zornedinger Wasserversorungsverband). Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Mü.-Ost.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungswerk der Isar-Amper-Werke AG.

Die Abfallbeseitigung: Fa. Wilm

Der Ausbau der Dieselstraße erfolgt durch die Gemeinde.

#### F. Überschlägig ermittelte Kosten:

Die Kosten werden ausschließlich durch Abrechnung über gemeindliche Gebührensatzungen (mit Ausnahme der 10 %) gedeckt.

#### G. Städtebauliche Planungsziele:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der im Laufe der Jahre mehr oder weniger geordnet gewachsen ist. Die Gemeinde erachtet es deshalb für die Zukunft für notwendig, dem Gebiet durch eine exakte Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzugeben, zumal in der letzten Zeit vermehrt Bauabsichter an die Gemeinde herangetragen wurden. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan für dieses Planungsgebiet nicht angegeben, da es bereits vor 1974 größtenteils bebaut war. Aus städtebaulicher Sicht wird für das Gebiet ein GFZ-Wert, der sich an der westlich angrenzenden Wohnbebauung (GFZ 0,8) orientiert für vertretbar gehalten.

Die daraus entstehende Baumasse kann z.T. auch zur Abschirmung des Wohngebietes vom Gewerbegebiet dienen. Der Bestand auf Fl.Nr. 176 wird festgeschrieben um eine weitere Vergrößerung des dort ansässigen Gewerbebetriebes, d.h. also eine weitere Störung der Wohnbebauung, zu verhindern. Eine Teilumplanung als Wohnbaufläche scheidet derzeit aus Bestandsschutzgründen.

Die Gemeinde will auch das Mischungsverhältnis zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung, das momentan etwas zu ungunsten der Wohnbebauung besteht, neu festschreiben, um ein Abgleiten des Gebietes nach § 34 BBauG in ein Gewerbegebiet zu verhindern und den Flächennutzungsplanauftrag zu erfüllen.

H. Schallschutz:

Seitens des Schallschutzes sind planerische Maßnahmen nicht veranlaßt, da die angrenzenden Gebiete zueinander passen, d.h. ihre maßgeblichen Orientierungswerte unterscheiden sich jeweils um nicht mehr als 5 dB (A).

Für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des festgesetzten MI, d.h. vom gewerblichen Bestand zur geplanten Wohnbebauung, wird auf die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

Vom angrenzenden Sportgelände (z.B. Minigolf- und Sommerstockbahn) könnten zeitweise, falls die Gemeinde die dort befindliche bauliche Anlage beseitigen sollte, Immissionen ausgehen, die die zulässigen Lärmwerte überschreiten.


I. Kinderspielplätze:

Im süd-westlichen Bereich ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 60 m<sup>2</sup> für Kleinkinder vorgesehen. Für die Kinder über 6 Jahre können in unmittelbarer Nachbarschaft Spielmöglichkeiten in Anspruch genommen werden.

K. Stellplatznachweis:

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1,7 bei Wohnbebauung und bei gewerblicher Nutzung gemäß MABl festgesetzt.

Kirchheim, 4. 11. 1985

  
Schuster  
1. Bürgermeister