

Landratsamt München

7.1.3 - BL 13193

Gemeinde Kirchheim

Über die

Abteilung 8

Don 28.4

und Gruppe 8.1.3

30.04

Fr. Lammert 08.6.5,98/6
J. Lintropfer

an Gruppe 8.1.1

Gr. 8.1.1

im Hause

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 74 der Gemeinde Kirchheim
für den alten Ortskern Heimstetten

Anlagen:

1 Bebauungsplan

1 Begründung

Die Gemeinde Kirchheim

hat den mit Bescheid vom 14.1.98

des Landratsamtes München Nr. 7.1.3 - BL 13193

der Regierung von Oberbayern Nr.

für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 30.1.98

gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den 28.4.98

Gruppe 7.1.3

Sachgebiet 7.2

Im Auftrag

Ulrich-Dinard

BL 13/93

Gemeinde

Kirchheim bei München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 74

Alter Ortskern Heimstetten

Planfertiger:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-66 Bearb.: BW

Plandatum

01.12.1997

Begründung

Das Planungsgebiet umfaßt ganz oder teilweise folgende Flurstücksnummern:

1, 1/1, 3, 4, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/9, 5, 9/2, 9/3, 10, 11, 13, 15, 15/2, 16, 16/2, 18, 18/2, 18/3, 19, 19/1, 19/2, 20/1, 21, 22, 22/1, 26, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 27/2, 27/3, 27/6, 27/7, 28, 30/2, 30/5, 30/6, 30/12, 35, 35/2, 36, 36/2, 36/3, 37, 39, 39/1, 41, 41/1, 41/2, 41/3, 42, 43, 44/2, 45, 45/1, 45/3, 45/4, 45/5, 45/7, 45/8, 48, 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/7, 50/2, 54, 54/2, 54/3, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 67, 67/1, 70, 104/3, 105/1, 105/2, 105/3, 105/4, 107/1, 148/23

1 Planungsanlaß und Verfahren

1.1 Planungsanlaß

Um eine schrittweise Umstrukturierung des alten Heimstettener Ortskerns zu lenken, hatte der Bau- und Umweltausschuß am 22.08.1988 beschlossen, für die Teilbereiche Hauptstraße und Blumenweg ein Bebauungsplan-Konzept auszuarbeiten unter Berücksichtigung der erhaltungswürdigen Gebäude, z.B. des »Eberlhauses« auf der Fl.Nr. 16 und der näheren Umgebung.

Vielfältige Veränderungen im Bereich der Landwirtschaft, auch bedingt durch die Agrarpolitik verursachen, daß die Landwirte nach zusätzlichen Erwerbsmöglichkeiten auf ihren zentralen Betriebsflächen suchen, für die mit dieser Planung eine rechtliche Absicherung gegeben werden soll.

1.2 Aufstellungsbeschluß und Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat am 13.01.1992 beschlossen, für den gesamten alten Ortskern Heimstetten einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die grundsätzlichen Ziele der Gemeinde, die mit diesem vorliegenden einfachen Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden sollen, können folgendermaßen zusammengefaßt werden:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung;
- Ermöglichung einer behutsamen Umwandlung - unter Erhaltung der Identität des alten Ortskerns - die bei landwirtschaftlicher Betriebseinschränkung bzw. -aufgabe alternative Erwerbsmöglichkeiten auf dem Grundstück zuläßt.
- Erhaltung der dorftypischen Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten auf den einzelnen Grundstücken;
- Orientierung der baulichen Entwicklung hinsichtlich Bauform, Höhenentwicklung, Gestaltung und Materialien am historischen Bestand;
- Sicherung einer Fuß- und Radwegverbindung vom Blumenweg zum Gangsteig abseits der Hauptverkehrsstraßen;
- Sicherung der erhaltenswürdigen Gebäude und wertvoller Gehölze.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Genehmigung mit Regierungsbescheid vom 07.07.1978) der Gemeinde Kirchheim entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den alten Dorfkern Heimstetten Dorfgebiet (MD), im östlich angrenzenden Bereich zur Rosenstraße allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Weiterhin kennzeichnet er zwei Baudenkmale. Diese sind die neugotische Kapelle St. Ulrich mit Dachreiter aus dem Jahr 1895 auf Fl.Nr. 44/2 und ein altes, eingeschossiges Bauernhaus in der Hauptstraße 7 auf Fl.Nr. 59.

Zur Bahnlinie hin ist ein Schutzgrün ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher wirksamen Bebauungspläne Nr. 104 und 105 und den Baulinienänderungsplan vom 05.05.1961.

1.4 Verfahren

Der Gemeinderat von Kirchheim beschloß am 12.11.1990, für das Gebiet beidseitig der Hauptstraße im Ortsteil Heimstetten, den Bebauungsplan Nr. 74 aufzustellen.

Die Bürgerbeteiligung zu diesem Bebauungsplan-Vorentwurf fand von 03.06.1991 bis 28.06.1991 in der Gemeinde statt, die Planung wurde am 13.06.1991 den Bürgern vorgestellt.

Der Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuß hat die Bedenken und Anregungen

der Bürger in seiner Sitzung vom 11.11.1991 behandelt und den Planungsverband beauftragt, den Bereich südlich der Feldkirchner Straße mit in die Planungen einzubeziehen.

Am 13.01.1992 beschloß der Gemeinderat, für den gesamten alten Ortskern Heimstetten einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB für den Teilbereich südlich der Feldkirchner Straße fand am 27.04.1993, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.03.1993 bis 03.05.1993 statt.

Der Gemeinderat behandelte am 22.11.1993 und 29.11.1993 die eingegangenen Anregungen und Bedenken.

Der Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuß billigte am 08.05.1995 den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung, die vom 13.07.1995 bis 16.08.1995 durchgeführt wurde.

Die Anregungen und Bedenken hierzu wurden am 13.11.1995 und am 20.11.1995 im Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuß diskutiert und beschlossen und wurden in die Fassung des Entwurfs vom 20.11.1995 eingearbeitet.

Am 20.01.1997 billigte der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf für die erneute öffentliche Auslegung.

Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.06.1997, in den die Gemeinderatsbeschlüsse vom letzten Verfahrensschritt eingearbeitet wurden, lag erneut für eine eingeschränkte öffentliche Auslegung vor.

Am 01.12.1997 faßte der Gemeinderat den Satzungsbeschluß, nachdem die Änderungen aus dem letzten Verfahren beschlußmäßig behandelt worden waren. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens erfolgte am 30.01.1998, damit trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.1997 in Kraft.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt im wesentlichen den alten Dorfkern Heimstetten zu beiden Seiten der Hauptstraße und die Fläche südlich der Feldkirchner Straße. Er umschließt zusätzlich weitere Flächen hin zur Rosenstraße, die zum Teil noch unbebaut sind bzw. in jüngerer Zeit bebaut wurden. Nach Süden wird das Gebiet durch die Bahnlinie München - Simbach begrenzt.

Der Planungsumgriff hat eine Größe von ca. 11,45 ha.

Das Gelände ist eben, der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut. Neben der dorftypischen Mischnutzung - Landwirtschaft - Gewerbe - Wohnen - an der Hauptstraße und Feldkirchner Straße hat sich in den Bereichen am Blumenweg und an der Von-Pienzenauer-Straße reine Wohnnutzung auf den Grundstücken entwickelt (ebenso um den angrenzenden, jedoch außerhalb des Umgriffs liegenden Teilbereich des Zieglerwegs).

Die Hauptstraße ist in den vergangenen Jahren mit einer nahezu durchgängigen Alleebepflanzung begrünt worden. Die vorhandenen Grünbereiche beschränken sich auf das öffentliche Grün um die St.-Ulrichs-Kapelle am Beginn der Haupt-

das private Grün des ehemaligen Biergartens gegenüber der Kapelle und das des Nutzgartens am Fußweg westlich der Hauptstraße zum Baugebiet »Im Castell«.

3 Geplante Nutzung und Flächenbilanz

Auf der als Dorfgebiet festgesetzten Fläche soll die Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen auch nach weiterer Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe durch Umstrukturierung in Handwerks- bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gewährleistet sein.

Ziel der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie Gebäudeanordnung ist der landwirtschaftlichen Nutzung Priorität einzuräumen, jedoch bei Bedarf eine behutsame Umwandlung des alten Ortskerns zu ermöglichen und dabei die historisch gewachsene Struktur, das überkommene Ortsbild zu erhalten und Neues sorgfältig einzufügen. Aus diesem Grund werden auch Tankstellen im Bereich des alten Ortskerns für nicht zulässig erklärt.

3.1 Art der Nutzung

Entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan und Bestand wurden die ausgewiesenen Dorfgebietsflächen als solche festgesetzt. Nutzungen gemäß § 5 (2) 1-8 BauNVO sind zulässig. Tankstellen sind u. a. auch für unzulässig erklärt, da ins Dorfgebiet kein zusätzlicher Verkehr hereingezogen werden soll.

Desweiteren sind aus diesem Grunde Speditionen und Getränkedepots ausgeschlossen. Reine Lagerhaltung, d.h. Lagerung, die nicht einem hier tätigen Betrieb zugeordnet werden kann und die erhebliches Verkehrsaufkommen im Ortskern verursachen würde, ist ebenfalls unzulässig, da sie nicht zur Funktionsvielfalt des Dorfgebietes beiträgt und zudem unerwünschten LKW-Verkehr in den alten Ortskern zöge.

Lagerhaltung, die einem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet werden kann, ist je Grundstück mit max. 300 m² Geschoßfläche zulässig. Mit dieser Zulässigkeit soll den Landwirten bei Umstrukturierung ihrer Betriebe ein breiteres Angebot an zusätzlichen Erwerbsmöglichkeiten gesichert werden.

Die Durchsetzung der Zielvorstellung, eine Mischnutzung im Dorfgebiet zu erhalten, stützt sich ausschließlich auf die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude.

Durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen nach Art der Gebäude sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden. Mit der Festsetzung u.a. von max. 6 Wohneinheiten je Hausgruppe soll erreicht werden, daß durch Errichtung einer zu großen Anzahl von Wohnungen - unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens - eine Beeinträchtigung der intakten, vorhandenen Strukturen ausgeschlossen wird.

Abweichungen von der zulässigen Anzahl von 6 Wohneinheiten je Hausgruppe sind in Absprache mit der Gemeinde möglich, wenn hierdurch die Höchstzahl der Wohneinheiten nicht überschritten wird.

Vielmehr soll durch eine behutsame Umstrukturierung, die mehr Wohnraum anbietet (derzeit Anteil der Wohnnutzung auf den landwirtschaftlichen Grundstücken bei

ca. 15 %) das Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück beibehalten werden können.

Die Festsetzung maximaler Größen für Ladenflächen (max. 150 m²) sowie der maximalen Anzahl der Pensionsbetten (max. 30 je Beherbergungsbetrieb) ist auf ihre städtebauliche Verträglichkeit abgestellt. In diesen Größenordnungen ist ihr zu erwartendes Verkehrsaufkommen mit den notwendigen Flächen für Stellplätze wie auch die bauliche Gestaltung insgesamt ortsbildverträglich umsetzbar.

Spielsalons und ähnliche Einrichtungen stellen im alten Ortskern Beeinträchtigungen dar (Kinder - Schulweg), sie sind als nichttypische Elemente für unzulässig erklärt.

Die bestehenden gemeindlichen bzw. kirchlichen Versorgungseinrichtungen wurden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt; es sind dies die

- Fläche an der Von-Pienzenauer-Straße mit dem Gebäude der Feuerwehr und dem restaurierten Bauernhaus auf Fl.Nr. 59 und
- die baumbestandene Fläche mit der Kapelle am Beginn der Heimstettener Hauptstraße auf Fl.Nr. 44/2 festgesetzt.

Die Baudenkmäler wurden gekennzeichnet. Es handelt sich um (Auszug aus der Denkmalliste)

- das restaurierte eingeschossige Bauernhaus in der Hauptstraße 7 auf Fl.Nr. 59,
- die neugotische Kapelle St. Ulrich mit Dachreiter aus dem Jahre 1895.

Als historisch wesentliche Bestandteile des alten Ortskerns wurden die Anwesen ehemaliger »Alter Wirt« mit Biergarten an der Feldkirchener Straße, das Gebäude mit Wohnhaus Fl.-Nr. 65 und die Wohnhäuser auf Fl.-Nr. 9/2, 13 und 15 gekennzeichnet.

Die im Umgriff enthaltenen, von der Rosenstraße erschlossenen Grundstücke sind gemäß Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für diese Grundstücke verlieren die alten Baulinienpläne mit der neuen Planung ihre Rechtskraft.

Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dieser Bereiche aus dem allgemeinen Wohngebiet mit Bezug zum Dorfgebiet zu gewährleisten, wurden diese Grundstücke, die teilweise noch unbebaut sind, mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das im Flächennutzungsplan nördlich der Bahnlinie ausgewiesene Schutzgrün wurde in Form eines 15 m breiten Streifens privater Grünfläche - als Bestandteil des Baugrundstücks - festgesetzt, da hier im Hinblick auf die Erschütterungen eine Bebauung nach BImSchG als unzulässig anzusehen ist.

3.2 Maß der Nutzung

Die überwiegende Anzahl der landwirtschaftlichen Anwesen beiderseits der Hauptstraße weist relativ homogene Grundflächenzahlen zwischen GRZ 0,26 und 0,32 auf, Spitzen liegen bei 0,35, die niedrigste GRZ wird einmal mit 0,17 auf ungünstig geschnittenem Grundstück erreicht.

Die ermittelte GFZ, in die die landwirtschaftlich/gewerblich genutzten Geschoßflächen mit Geschoßhöhen von 3,50 m eingegangen sind, bewegt sich zwischen 0,34 und 0,50, Spitzenwert auf Fl.Nr. 60 GFZ 0,90. Südlich der Feldkirchner Straße liegen die GRZ-Werte - mit Ausnahme des Eckgrundstücks auf Fl.Nr. 35 mit GRZ 0,32 - deutlich niedriger und schwanken zwischen GRZ 0,08 und 0,25. Die ermittelte Geschoßflächenzahl liegt zwischen 0,15 und 0,54.

Zur Steuerung des baulichen Zuwachses auf den landwirtschaftlichen Grundstücken wurden im Hauptstraßenbereich im wesentlichen und auf einem ca. 40 m tiefen Grundstückstreifen südlich der Feldkirchner Straße eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Fl.-Nrn. 19, 21 und 22 sind hierbei als zusammenhängende Bezugsgröße zu rechnen, d. h. evtl. höhere Dichte auf dem kleineren Grundstück muß auf der großen Fläche (Fl.-Nr. 22) kompensiert werden. Auf den Grundstücken am Blumenweg und an der von-Pienzenauer-Straße wurde das Maß der Nutzung unter Angabe der Geschoßflächen festgesetzt. Für Fl.-Nr. 13 wurden 750 m² Geschoßfläche (= ca. GFZ 0,7) festgesetzt, um für das Vordergebäude eine zweigeschossige Bebauung und damit ein höheres Maß der Nutzung zu ermöglichen.

Die Flächen an der Bahnlinie wurden mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4 festgesetzt, dem Schall- und Erschütterungsschutz rechnungstragend.

Für die Fl.-Nr. 26/1 wurde eine etwas höhere Dichte mit GRZ 0,40 und GFZ 0,65 festgesetzt. Es ist das Ziel der Gemeinde, der hier ansässigen Metzgerei den notwendigen Erweiterungsraum zu sichern. Ebenso wurde für das Eckgrundstück Fl. Nr. 30/12 eine GRZ von 0,40 festgesetzt, um den Bestand zu sichern. Mit der GFZ von 0,75 ist noch ein Zuwachs von 40 m² Geschoßfläche möglich.

Die hohe Dichte auf Fl.-Nr. 60, die durch frühere Grundstücksteilung entstanden ist, wurde im Hinblick auf eine zusätzliche Dachgeschoßnutzung - unter Angabe von Grund- und Geschoßfläche festgesetzt. Diese grundstücksbezogene hohe Dichte als Einzelfall kann keine planerische Vorgabe für den Ortskern darstellen. Für das rückwärtig angrenzende Grundstück (Fl.-Nr. 63), das nur unzureichend über eine Dienstbarkeit auf Fl.-Nr. 65 erschlossen werden kann, wurde noch ein Zuwachs von 500 m² Geschoßfläche festgesetzt. Im Mittel ergibt sich für diese beiden Grundstücke ein Wert von GRZ 0,30 und GFZ 0,64. Auf der Fläche des ehemaligen "Alten Wirts" wurde der Bestand festgesetzt.

Die eingeschossige Bebauung am Blumenweg mit unzureichender Erschließung wurde mit niedrigerer Dichte unter Angabe der Grund- und Geschoßflächen festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen - aufgrund der engen Stichstraßensituation und zum Erhalt dieses kleinmaßstäblichen Teilbereichs im alten Ortskern - ist auf den Grundstücken am Blumenweg und an der von-Pienzenauer-Straße nur Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Damit können die notwendigen Stellplatzanforderungen noch maßstabsgerecht integriert werden.

Für die Wohnbebauung im verbleibenden Umgriff wurden GFZ-Werte von 0,50, dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechend unter Berücksichtigung von Arrondierungszuwachs oder Dachgeschoßausbau festgesetzt.

Die bauliche Höhenentwicklung ist mit Festsetzung der max. Wandhöhen von 6,60 m, in Teilbereichen von 4,00 m, zu steuern.

Zuwachs an Geschoßfläche ist mit der Festsetzung der max. Geschoßflächen auch auf Grundstücken ohne Grundflächen-Zuwachs möglich in Form von Umstrukturierungen und den damit verbundenen niedriger angesetzten Geschoßhöhen. Des weiteren ist der Dachgeschoßausbau in ortsbildverträglichem Rahmen berücksichtigt; d. h. die Dachlandschaft hat sich dem Fassadengesicht absolut unterzuordnen.

Raumgrößen im Dachgeschoß sollen mit der max. zulässigen Größe und Anzahl der Dachgauben abgestimmt werden. Die notwendige Belichtungsfläche von 1/8 der Grundfläche von Aufenthaltsräumen läßt damit eher kleinere Räume zu, wie z.B. Schlafräume. Aus diesem Grund soll hier auch der Bau von zweigeschossigen Wohnungen für das 1. Obergeschoß und das Dachgeschoß angeregt werden.

Die Anrechnung von Geschoßfläche in Nichtvollgeschossen soll die reale Nutzungsdichte und damit den Einwohner- bzw. Arbeitsplatzzuwachs mit evtl. Auswirkungen auf die notwendigen Stellplätze, die Infrastruktur bzw. die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen aufzeigen.

Der mit dieser Planung mögliche Zuwachs an Geschoßfläche liegt um 16.400 m² d. h. ca. 41 % im gesamten Umgriff (bei angenommener Nutzung für Wohnen von ca. 65 % und 55 m² Geschoßfläche je Einwohner entspräche das einem Zuwachs von ca. 190 Einwohnern).

3.3 Gebäudeanordnung und -struktur

Auf der historischen Gebäudeanordnung - giebelständige, zweigeschossige Hofbebauung zur Hauptstraße bzw. Feldkirchner Straße hin mit langen Hauptgebäuden - soll als einer ortstypischen Bebauung aufgebaut werden im Sinne einer Weiterentwicklung entsprechend den heutigen Bedürfnissen. Entsprechend Art. 98 Abs.1 Nr.2 BayBO ist daher giebelständige, zweigeschossige Bebauung zur Hauptstraße mit einer Mindestlänge von 35 m bzw. 23 m auf den Fl.-Nrn. 4/2 und 54 und zur Feldkirchner Straße mit einer Mindestlänge von 30 m festgesetzt. Ausgenommen von diesen Mindestlängen sind die Fl.Nrn. 19, 4/9, 9/2 und 59 auf Fl.Nr. 28 ist traufseitige Bebauung festgesetzt. Für die Fl.Nrn. 70, 43 und 41 sind neben giebelständiger auch traufseitige Bebauung festgesetzt.

Die hofbildenden Strukturen werden im Bestand vielfach durch Gebäude mehrerer Eigentümer gebildet. Durch festgesetzte besondere Bauweise auf genannten Grundstücken mit einseitigem Grenzsanbau sollen die großräumlichen Hofstrukturen, die das Ortsbild Heimstettens prägen, auch durch Änderung bzw. Ergänzung der Bausubstanz für das Ortsbild erhalten bleiben. Um die großräumlichen Strukturen mit ihren langen und hofbildenden Hauptgebäuden im alten Ortskern zu erhalten und diese nicht durch kleinteilige reine Wohnbebauung zu verändern, ist die Festsetzung einer Mindestgröße von Parzellierungen vorgesehen worden; für zukünftige Grundstücksteilungen sind deshalb Mindestgrößen von 900 m² festgesetzt. Einer Entwicklung zum Bau von Apartmentgebäuden und einem zu großen Anteil der Wohnnutzung überhaupt soll mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudetyp im Dorfgebiet entgegengewirkt werden. Aus gestalterischen Gründen sollen evtl. Tiefgaragenzufahrten in Gebäude integriert werden. Ausnahmsweise sind nach Absprache mit der Gemeinde Tiefgarageneinfahrten auch in Nebengebäuden zulässig.

Die ruhige Wirkung der großflächigen Dächer der typischen Häuser im nördlichen Oberbayern soll nicht durch einen zu weit gehenden Dachausbau zerstört werden. Der zulässige Dachausbau soll sich deshalb in vernünftigen, ortsbilderhaltenden Grenzen halten. Aus diesem Grund sind zu Abstimmung mit der Kreisheimatpflegerin detaillierte Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerchgiebeln getroffen worden.

3.4 Grünordnung

Mit Ausnahme der Grüninsel, auf der die Kapelle steht, und des kleinen Grünbereichs am Zusammenschluß der Gruber und Feldkirchner Straße sind im Ortskern in Anlehnung an den Bestand keine weiteren öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die alleeartige Begrünung der Hauptstraße als Rückgrat des Ortskerns ist in jüngerer Zeit wieder hergestellt worden und soll in Teilbereichen noch ergänzt werden.

Im Gebiet sind private Grünflächen - zum Teil als Teil des Baugrundstücks - festgesetzt. Neben dem geböschten Grundstück der DB (148/23) an der Unterführung der Feldkirchner Straße und den 15 m breiten Grünflächen parallel zum Bahnkörper handelt es sich um ein kleines, nicht allein bebaubares Grundstück (Fl.Nr. 21), 2 Nutzgärten im hauptstraßenabgewandten Bereich des Fußweges zum Castell und einen ehemaligen, mit großen Kastanien bestandenen Biergarten, die prägend auf das Ortsbild wirken.

Allen Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, in dem u.a. der Nachweis zur Entsiegelung von nicht genehmigten versiegelten Flächen zu erbringen ist. Die Arten der zu pflanzenden heimischen Bäume und Sträucher sind in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes festgesetzt. Die Zurücknahme von Versiegelungen und die festgesetzte Pflanzdichte soll dem Schutz, der Pflege bzw. Neuanlage von Grünelementen zur Verbesserung des Ortsbildes und einem intakten Kleinklima dienen.

3.5 Verkehrserschließung

Der Heimstettener Hauptstraße und der T-förmig kreuzenden Feldkirchner Straße fallen die Haupteerschließung des Gebietes zu. Durch das im Zusammenhang mit der neuen Ortsmitte noch in der Planung befindliche Verkehrskonzept ist für die Hauptstraße eine deutliche Entlastung vom Durchgangsverkehr zu erwarten.

Die Weiterführung des Blumenweges zum Gangsteig (nur befahrbar für Anlieger) ermöglicht eine bessere Durchlässigkeit des Gebietes auch für den Bereich »Am Castell« für Fußgänger und Radfahrer, speziell für die Schulkinder.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist auch durch den Zuwachs von Geschößflächen aus der geplanten Verdichtung durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.

Die Abfuhr von Abfällen erfolgt durch Müllbeseitigungsunternehmen im Auftrag der Gemeinde Kirchheim. Im Gebiet ist zur Müllvorsortierung ein Standplatz für Mehrkomponenten-Wertstoff-Depotcontainer im Anschluß an den Geltungsbereich im Norden vorhanden.

3.7 Umweltschutz

3.7.1 Immissionsschutz

Die Gemeinde Kirchheim liegt im Geltungsbereich der Smogverordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 23.09.1985.

In der Verordnung über die Festsetzung von Belastungsgebieten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist im Belastungsgebiet München die Gemeinde Kirchheim b. München mit aufgeführt.

Für neue bauliche Maßnahmen sind im Umgriff des Bebauungsplans deshalb feste Brennstoffe mit hohen Schadstoffemissionen unzulässig. Auf die mögliche Gasversorgung über die Landeshauptstadt München wird hingewiesen.

3.7.2 Schallschutz

Das südliche Dorfgebiet ist einer Beschallung und Erschütterung vom Bahnkörper ausgesetzt. Im "Verkehrskonzept Hauptstraßennetz" der Gemeinde Kirchheim von Lang - Keller - Burkhard, April 1989, sind Spitzenstundenbelastungen der Hauptstraße mit 749 Kraftfahrzeugen - davon 88 LKW - gezählt worden. Die durchschnittliche Tagesbelastung ist danach für diesen Zeitpunkt (Juli 1988) mit ca. 7.500 Kraftfahrzeugbewegungen anzusetzen. Neuere Zählungen liegen nicht vor. Mit Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005) ist sowohl tags als auch nachts zu rechnen.

Daher sind detaillierte Festsetzungen zum Schallschutz getroffen worden.

3.8 Bodenordnung

Zur Herstellung der Verbindung des Blumenweges mit dem Gangsteig ist der Grund hierfür noch von der Gemeinde zu erwerben.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht notwendig.

3.9 Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich setzen sich folgendermaßen zusammen:

Fläche für Dorfgebiet	ca. 94.780 m ²
Fläche für Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.060 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.160 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün	
Fuß- und Radwege	ca. 10.750 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 660 m ²
Private Grünfläche als Bestandteil des Baugrundstücks ca. 6.260 m ²	
Summe	ca. <u>114.410 m²</u>

Gemeinde:

Kirchheim, den 28. Jan. 1998

(Erster Bürgermeister)

Heinz Hilger
1. Bürgermeister