

Gemeinde  
Kirchheim bei München

## Bebauungsplan Nr. 10 – 1/K

Gebiet südlich der Münchner Straße  
und östlich des Heimstettener Moosweges

### Begründung

Architekten:

L i c h t b l a u Architekten  
Dipl.-Ing'e Architekten B D A  
Söltlstraße 14, 81545 München  
Tel. 089/ 642 787 .40 Fax .99

Wolfgang Barth  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Effnerstraße 35, 81925 München  
Tel. 089/ 98 59 82

Fassung vom 03.07.2006

Bebauungsplan Nr. 10-1/K  
Bereich südlich der Münchner Straße und östlich des Heimstettener Moosweges

Begründung

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Der Beschluß der Gemeinde vom 08.10.2002 zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Schaffung von dringend benötigten Wohnungen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, übergeordnete Planungen und benachbarte Bebauungspläne

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 10.10.1979 stellt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet WA dar. Das vorangegangene Bauleitplanverfahren Nr. 10 /K für diesen Bereich wurde laut Beschluss der Gemeinde vom 03.02.1997 eingestellt.

Im Süden schließt jenseits der Straße "Am Straßland" der B-Plan Nr.7 und im Osten der B-Plan Nr.7A an. Diese Bereiche sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Westlich des Heimstettener Moosweges und nördlich der Münchner Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

3. Beschreibung der näheren Umgebung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kirchheim an der Münchner Straße bzw. dem Heimstettener Moosweg.

Das Baugebiet ist über die Buslinie 263 mit Haltestelle direkt an der Münchner Straße gut an das öffentliche Verkehrsnetz (S-Bahn) angebunden.

Ebenso sind öffentliche Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Läden und Kirche fußläufig gut erreichbar (ca. 5-10min). Östlich und südlich des Planungsgebietes schließen Reihen- bzw. Einfamilienhäuser an.

Das Gelände ist im Wesentlichen als eben zu bezeichnen. Vor allem der nördliche Grundstücksbereich liegt im Mittel ca. 0,6 m unter vorhandenem Straßenniveau.

An der Münchner Straße existiert ein geteilter Fußweg mit Bushaltestelle und gesichertem Fußgängerübergang. Im südlichen Planungsbereich wurde auf Grundlage des 1997 eingestellten Bauleitplanverfahrens ein Abwasserkanal verlegt, dessen Brauchbarkeit im Einzelnen zu prüfen wäre.

Schützenswerter Vegetationsbestand existiert nicht.

4. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes

4.1 Erschließung

Um Gefährdungen gering zu halten wird das Plangebiet über lediglich eine Zufahrt vom Heimstettener Moosweg aus erschlossen.

Eine verkehrsberuhigte Zone im Innenbereich des Grundstücks erlaubt vielfältige Nutzungen durch die Anwohner.

Ein öffentlicher "Fußweg-Stich" im Südosten eröffnet eine verkehrsarme Verbindung zum Ortszentrum.

#### 4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Reihen- und Doppelhäuser werden oberirdisch in Garagen, Carports und offenen Stellplätzen untergebracht.  
Für die nördliche Geschößbebauung ist eine Tiefgarage vorgesehen, mit Zufahrt von der Münchner Straße.

#### 4.3 Stellplatzanzahl

Die Gemeinde gibt den Schlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vor.

#### 4.4 Städtebauliche Struktur

Die Südausrichtung der Gebäude folgt konsequent den Bedingungen des energieoptimierten Bauens, zur passiven und aktiven Nutzung der Sonneneinstrahlung. Die geringere Dichte im östlichen Grundstücksbereich bildet in Verbindung mit der verkehrsberuhigten Zone und im Anschluss an die bestehenden Gärten einen Gemeinschaft fördernden Innenraum. Der 3-geschossige Riegel an der Münchner Straße markiert die Ortseinfahrt und schützt die südliche Bebauung vor Schallimmission. Die vorgelagerten 1-geschossigen Baukörper vermitteln räumlich zur niedrigeren Reihenhausbebauung.

Es werden ruhige, relativ flach geneigte Satteldächer ohne Gauben oder Einschnitte festgesetzt. Eine Nutzung der Dachgeschosse ist durch Dachflächenfenster und Belichtungsöffnungen im etwas angehobenen Kniestockbereich gut möglich.

Die ausgewiesenen Vorbauzonen ermöglichen die Angliederung von "passiv-solaren" Anbauten, die in Zusammenhang mit einem umweltbewußten Konstruktionsprinzip der Häuser stehen sollten.

#### 4.5 Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen, da der Schwerpunkt des Baugebiets auf der Wohnnutzung liegen soll.

Die Möglichkeit für Läden, Praxen bzw. nicht störende Handwerksbetriebe ist im Erdgeschoss an der Münchner Straße Haus A, B und C gegeben.

Insgesamt ergibt sich eine Dichte von GFZ = 0,50.

### 5. Technische Erschließung

- Die Versorgung der Wohnbebauung mit Frisch- und Löschwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Zornedinger Gruppe.
- Das Abwasser wird dem Kanalnetz des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Siedlungsraum München-Ost zugeführt.
- Die Müllentsorgung erfolgt durch ein von der Gemeinde beauftragtes privates Müllentsorgungsunternehmen.
- Die Versorgung mit Strom erfolgt über das Leitungsnetz der EON-AG.
- Durch Anschluss an das bestehende Rohrnetz der Stadtwerke München sollte einer Verwendung von Gas als primäre Heizenergie der Vorzug gegeben werden.

### 6. Altlasten

Soweit bekannt sind keine Altlasten auf dem Grundstück zu erwarten.

## 7. Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 10-1/K der Gemeinde Kirchheim wurde bzgl. der Geräuschimmissionen der Verkehrswege das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Schreiben Nr. 2118/L8/hu aktuell neu erstellt, welches Bestandteil der Begründung ist. Es kommt in der Untersuchung vom 13.02.2006 zu folgenden Ergebnissen:

### 1) Allgemeines

Im Bereich des Planungsgebietes ist derzeit entlang der A99 die Realisierung eines aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand/Lärmschutzwand) nicht möglich, da die Gemeinde Kirchheim noch nicht über alle hierfür erforderlichen Grundstücke verfügt.

Es wurde daher bei den Berechnungen von freier Schallausbreitung zwischen Autobahn und Planungsgebiet ausgegangen. Der erforderliche Schallschutz wird ausschließlich im Planungsgebiet selbst sichergestellt. Die unter "Hinweisen" aufgenommene optionale Lärmschutzwand am Heimstettener Moosweg ändert an den baulichen Schallschutzanforderungen nichts Grundlegendes.

### 2) Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Planungsgebiet:

An den meisten Fassaden im Geltungsbereich werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Es sind daher Maßnahmen vorzusehen, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Dies geschieht durch Festsetzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 an den betroffenen Fassaden. Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung der Gebäude sind dann technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 eingehalten werden.

## 8. Eingriffsausgleich

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz hat auf bestimmten anderen Grundstücken zu erfolgen. Ca. ein Drittel der notwendigen Ausgleichsflächen wird innerhalb der Gemarkung Kirchheim auf der Flur-Nr. 742 (Vgl. beiliegender Lageplan) nachgewiesen. Ca. zwei Drittel der Ausgleichsfläche wird auf Flur-Nr. 1212 südlich des Abfanggrabens nachgewiesen.

Nach dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ist nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt München die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nicht möglich. Alle Punkte der Checkliste könnten erfüllt werden, einzig unter Punkt 6.3. ist die Ausbildung eines grünen Ortsrandes zur Einbindung in die Landschaft gefordert, der durch den bestehenden Heimstettener Moosweg stark beeinträchtigt wird.

Im deshalb erforderlichen Regelverfahren wird das Baugebiet mit dem unteren Wert der Bedeutung für Naturhaushalt angesetzt, es handelt sich um

- straßenbegleitende ehemalige Ackerflächen,
- ohne Gehölzaufwuchs,
- zum Teil versiegelten Boden am Moosweg,
- ohne Gewässer,
- Baulücken mit verdichtetem baulichen Umfeld,
- Ortsabrundungen mit heterogenen Bauformen.

Der Kompensationsfaktor wird durch den niedrigen Versiegelungsgrad bei Gebieten mit geringer Bedeutung mit 0,2 - 0,5 angesetzt. Bei einem hier realistisch ansetzbaren Faktor von 0,2 und einer Grundstücksfläche von 17.487 m<sup>2</sup> sind Kompensationsflächen von ca. 3.500 m<sup>2</sup> erforderlich.

Für den von der Gemeinde Kirchheim erworbenen Grundstücksanteil von 5.173 m<sup>2</sup> wurde bereits eine ca. 1.050 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche als Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 742 Gemarkung Kirchheim (Nord) nachgewiesen und vom Landratsamt bestätigt. Die weiteren vom Grundstückseigentümer nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 2.500 m<sup>2</sup> werden südlich des Abfanggrabens auf der Flur-Nr. 1212 gesichert. Hierzu ist eine dingliche Sicherung erforderlich, weil es sich um Eigentum einer Privatperson handelt.

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des ausgewiesenen Baurechts entstehen ca. 8.662 m<sup>2</sup> Geschoßfläche. Unter Berücksichtigung der ausbaufähigen Dachgeschosse entstehen damit ca. 7.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

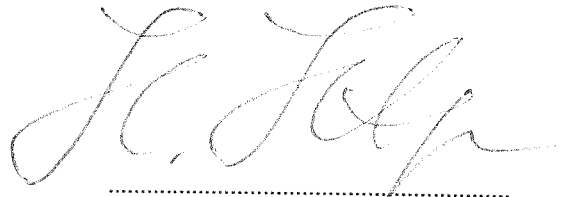
Bei Erstellung von 62 Familienwohnungen à 4 Personen entspricht dies einem Einwohnerzuwachs von ca. 250 Personen.

München, den 10.11.2003/10.04.2006/3.7.06

Kirchheim, den 12. Juli 2006



.....  
die Planer



.....  
Hr. Hilger, 1. Bürgermeister



**Lichtblau Architekten**

Söltlstraße 14  
D - 81545 München  
fon 089-64 27 87.40, fax .99  
lichtblau-fw@t-online.de

## Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10-1/K  
Bereich südlich der Münchner Straße und östlich des Heimstettener Moosweges

### Planungsdaten

Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	18.623	m <sup>2</sup>
davon		
bestehende Straßenflächen	1.383	m <sup>2</sup>
zzgl. Ausgleichsflächen 1050m <sup>2</sup> (Fl.Nr. 742) +2500m <sup>2</sup> (Fl.Nr.1212)	3550	m <sup>2</sup>

### Baulandflächen

Grundstück Fl.Nr. 1049, 1049/133, 1049/134, 1049/136	17.485	m <sup>2</sup>
abzüglich öffentl. Grünflächen, Straßen und Wege	- 4.420	m <sup>2</sup>
Ergebnis Baulandfläche	13.066	m <sup>2</sup>

Ausgewiesene Grundflächen (Gebäude) entspricht GRZ = 0,24	4.248	m <sup>2</sup>
Überbaute und versiegelte Flächen ca. entspricht GRZ = 0,32	5.530	m <sup>2</sup>

Geschossflächen der Vollgeschosse:	8.662	m <sup>2</sup>
Prognostizierte Wohnflächen (ohne Dachgeschoßausbau): ca. 8.662 m <sup>2</sup> x 0,8=	6.930	m <sup>2</sup>

Prognostizierte Anzahl der Wohnungen und notwendige Zahl der Stellplätze:		
ca. 62 WE (Stellplatzschlüssel 2)	124	Stpl.
mögliche Nutzfläche Gewerbe ca. 370 m <sup>2</sup> Schlüssel NF/35	12	Stpl.
Notwendige Stellplätze gesamt:	136	Stpl.
Vorhandene Stellplätze:		
91 oberirdische und 48 unterirdische Stellplätze, gesamt	139	Stpl.

erforderliche Fläche für Kinderspielplätze: für Geschosswohnungen an der Münchner Straße ca. 1.620 m <sup>2</sup> WFL: 25 m <sup>2</sup> x 1,5 m <sup>2</sup> =	ca. 80	m <sup>2</sup>
---	--------	----------------