

Gemeinde	<b>Kirchheim b. München</b> Lkr. München
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans 10-1/K „südlich der Münchner Straße und östlich des Heimstettener Mooswegs“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-103    Bearb.: Win/Kun/Na
Plandatum	27.04.2009 03.08.2009 07.12.2009

## Begründung

Inhalt	
1	Planungs - und baurechtliche Vorgaben
2	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans
3	Festsetzungen und Hinweise
4	Sonstige Belange
5	Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplans
6	Planfertiger

## 1 Planungs- und baurechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan 10-1/K der Gemeinde Kirchheim b. München liegt vor in rechtskräftiger Fassung vom 03.07.2006. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 19.07.2006.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2009 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine erste Änderung in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

## 2 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Bei der architektonischen Umsetzung des Bebauungsplans ergaben sich Abweichungen von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans, welchen die Gemeinde als Befreiungen von den Festsetzungen zugestimmt hatte. Allerdings wurde von Seite der Aufsichtsbehörde dazu festgestellt, dass eine Änderung des Bebauungsplans empfehlenswert sei.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans bezweckt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans so zu ergänzen und ändern, dass die vom Gemeinderat befürwortete Bebauung widerspruchsfrei errichtet werden kann. Dabei beschränkt sich die Änderung nur auf die angesprochenen Teilaussagen des Bebauungsplans. Die Plandarstellung besteht aus einer hinsichtlich der Aussagen der Änderung relevanten zeichnerischen Darstellung mit den zu ändernden / zu ergänzenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Die Planunterlage wurde als aktualisierte Version der DFK übernommen.

Da Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt sind, konnte ein Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt werden.

## 3 Festsetzungen und Hinweise

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplans folgende Bereiche:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist identisch mit dem des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10-1/K.

Er wird umgrenzt:

im Norden: von der Münchner Straße,

im Osten und Süden: von der bestehenden Wohnbebauung an der Straße Am Straßland

im Westen: vom Heimstettener Moosweg.

Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K sind:

- Für den Haustyp 1 wird künftig eine Dachneigung von bis zu 32° zugelassen. Vor dem Hintergrund, dass möglicherweise bereits Haushälften mit einer niedrigeren Dachneigung genehmigt worden sind, wird vorrangig festgesetzt, dass die Dächer von aneinander gebauten Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten profilgleich auszubilden sind.

- Für alle Bauräume wurde nach zwischenzeitlich erfolgter Einmessung der geplanten Erschließung (Straßen und Wege) die darauf bezogene Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Wandhöhe für Hauptgebäude ist darauf zu beziehen.
- Die zulässige Höhe des Fertigfußbodens wird künftig eine maximale Höhe von 0,3 m über der nächstgelegenen fertigen Fußwegoberkante nicht überschreiten. Dies ist bei Festsetzung der Höhenlagen gemäß Beschluß des Gestaltungs-, Planungs-, und Bauausschusses vom 03.08.2009 berücksichtigt worden.
- Für die Baugrundstücke D, E, F, G und H wird festgesetzt, dass der Anbau von Balkonen und Vordächern zulässig ist (Festsetzungen A 2.1 und B 3.4.3).
- Die zulässige Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze wird von 2,4 auf 2,7 m erhöht.
- Entsprechend dem Beschluss vom 08.07.2008 wird der Bauraum für Garagen und überdachte Stellplätze zwischen den Bauräumen O und N mit einer Tiefe von 6 m festgesetzt. Er wird in südöstliche Richtung verschoben, so dass auf den Baugrundstücken vor den Garagen/Stellplätzen jeweils ein Stauraum in einer Tiefe von 5 m entsteht.
- Die jeweils südlich der Baugrundstücke D, E, F und G liegenden Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken I, K und L werden weiterhin als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie werden mit dem Hinweis „E“ versehen, weil diese Wege als öffentliche Eigentümerwege gewidmet werden sollen.

#### 4 Sonstige Belange

Sonstige öffentliche oder private Belange, welche über den rechtskräftigen Bebauungsplan hinausgingen oder ihn teilweise aufheben würden, sind nicht zu erkennen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird das Bauleitplanverfahren beschränkt auf die Schritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

#### 5 Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplans

Nach Rechtskraft der 1. Änderung soll unverzüglich mit der Bebauung der Teilgebiete D, E und F begonnen werden. Bei den anderen Teilgebieten wird ebenfalls eine kurz- bis mittelfristige Bebauung erwartet. Die Parzellen L und N sind bereits teilweise bebaut (Stand 03.08. 2009).

6 Planfertiger

Der Bebauungsplan 10-1/K beruht auf dem planerischen Konzept der Architekten Florian und Wendelin LICHTBLAU sowie des Landschaftsarchitekten Wolfgang BARTH aus München.

Lediglich für die Ausarbeitung der vom Gemeinderat beschlossenen 1. Änderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München am 02.04.2009 beauftragt.

Gemeinde: Kirchheim b. München, den .....  
.....  
(Heinz Hilger, Erster Bürgermeister)