

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 60/K Gemeinde Kirchheim b. München
für das Gebiet „nördlich der Martin-Luther-Straße und östlich der Ludwigstraße“

Begründung
Planungsbericht

zur Planfassung vom 27.06.2011
17.10.2011
09.01.2012

Fassung vom: 01.03.2011

Bearbeitung:
SRW Plan. Architekten GmbH
Hubertusstr. 4, 80639 München
Tel.: 089-547277-0, Fax.: - 20

Grünordnung:
LA Hubert Wendler
Pfeuferstr. 38, 81373 München
Tel.: 089-771004, Fax.: -7212372

Fassung vom: 27.06.2011
17.10.2011
09.01.2012

Bearbeitung:
Lutz-Neugebauer · Baumann
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee
Tel.: 08153-986768, Fax: 08153-986769

Errichtung eines neuen Wohngebietes an der Martin-Luther-Straße in der Gemeinde Kirchheim

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Zuge dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung 60/K der Flächennutzungsplan gem. BauGB mit den entsprechenden Zielen geändert.

Die zu überplanenden Flächen werden, abgesehen von dem Kirchengrundstück, zu allgemeinen Wohngebieten umgewidmet. Das Kirchengelände verbleibt Fläche für Gemeinbedarf Kirchenzentrum mit Pfarrheim.

Aufstellungsbeschluss

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60/K fasste der Gemeinderat am 03.04.2006. In der Sitzung am 08.02.2010 beschloss der Gemeinderat den Wechsel ins beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Möglichkeit, das Plangebiet mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zu überplanen, bestand zum Zeitpunkt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens im Jahre 2006 noch nicht. Diese Möglichkeit wurde erst mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführt.

Verfahrensdurchführung

Gem. Gemeinderatsbeschluss vom 07.06.2011 war der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.03.2011 zu überarbeiten. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplans Nr. 60/K für das Gebiet „nördlich der Martin-Luther-Straße und östlich der Ludwigstraße“ in der Fassung vom 27.06.2011 wurde am 27.06.2011 gebilligt.

Die Überarbeitung in der Fassung vom 27.06.2011 gegenüber der Fassung vom 01.03.2011 beschränkt sich auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Grundfläche) sowie die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Gemeinschaftsanlagen.

Der Bebauungsplan in der gebilligten Fassung vom 27.06.2011 wurde erneut öffentlich ausgelegt mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den gegenüber der Fassung vom 01.03.2011 geänderten und ergänzten Inhalten vorgebracht werden können.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise im Zuge der öffentlichen Auslegung der Fassung vom 27.06.2011 wurde die Planung geringfügig angepaßt. Die angepaßte Fassung des Bebauungsplans Nr. 60/K für das Gebiet „nördlich der Martin-Luther-Straße und östlich der Ludwigstraße“ in der Fassung vom 17.10.2011 wurde am 17.10.2011 gebilligt.

Der Bebauungsplan in der gebilligten Fassung vom 17.10.2011 wurde erneut öffentlich ausgelegt mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den gegenüber der Fassung vom 27.06.2011 geänderten und ergänzten Inhalten vorgebracht werden können. Unter Würdigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2012 am 09.01.2012 als Satzung beschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes 60/K ist sowohl auf den Grundstücken selbst als auch auf den angrenzenden Flächen durch äußerst divergierende Bebauung geprägt. Nördlich des Gebietes schließt dichte Reihenhausbebauung E+1+D mit flachen Pultdächern an, welche in östlicher Richtung mit einem mehrgeschossigem, terrassierten Geschosswohnungsbau abschließt. Im Osten umschließt das Planungsgebiet ebenfalls ein mehrgeschossiger Wohnungsbau, welcher sich über das Grundstück mäandert. Ein gleichwertiges Gegenüber wurde auf der Flur Nr. 116/5 durch den neuen Geschosswohnungsbau mit Zelt-, bzw. Krüppelwalmdach geschaffen.

Das Zentrum des Planungsgebietes ist durch den evangelischen Kirchenbau geprägt. Im Süden der Anlage liegt als markanter Solitär die Martin-Luther-Grundschule als kreis-segmentförmiger Baukörper.

Im Westen wird das Planungsgebiet mit einer neuen Reihenhausbebauung mit Satteldächern in Ost-West-Ausrichtung abgeschlossen.

Die Absicht des neuen Bebauungsvorschlages ist es, diese Vielseitigkeit zu einer Einheit zusammen zu schließen, welche dem Wohngebiet einen einheitlichen Charakter verleiht. Neue Plätze und Sichtachsen sollen geschaffen werden.

Lage

Die Flur Nr. 1047ff, 116, 116/4 und 116/5 liegen am südlichen Ende des Gemeindeteils Kirchheim Brunnenviertel. Die Grundstücke werden im Norden und Osten von der Gartenstraße, im Süden von der Martin-Luther-Straße und im Westen von der Ludwigstraße umschlossen. Die zu überplanende Fläche beträgt 2,33 ha und schließt die erforderlichen Sichtdreiecke im Zufahrtsbereich der Ludwigstraße und eine Erweiterung der Martin Luther Straße in Südlicher Richtung für öffentliche Stellplätze auf Flur Nr. 116/2 mit ein.

Bestandssituation

Die Grundstücke sind derzeit bereits z.T. bebaut, und werden entsprechend in diesem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Flur Nr. 1047ff: Reihenhaus-Bebauung, zweireihig, E+1, Ost-West-Ausrichtung, Satteldach

Flur Nr. 116/4: Sondernutzung Kirche, hier befindet sich die Evangelische Gemeindekirche mit Pfarrhaus, E+1

Flur Nr. 116/5: Hier ist mit Bauantrag 7.1.1-0157/05/N vom 15.11.2005 ein mehrgeschossiger Wohnungsbau E+3 bzw. E+4 geplant und seit kurzem fertiggestellt.

Flur Nr. 116: Derzeit noch keine Bebauung vorgesehen, die im folgendem erläuterte Planung bezieht sich in erster Linie auf dieses Areal.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundfläche und der höchst zulässigen Wandhöhen und Dachneigung.

Summenmaß:

Unter Würdigung der ergangenen Urteile des Bay. VGH vom 13.04.2006 und 10.08.2006 wurde für die zulässigen Grundflächen ein „Summenmaß“ ausgewiesen.

Das festgesetzte Summenmaß – den jeweiligen Teilgebieten zugeordnet - beinhaltet die Hauptanlagen (differenziert nach deren Zulässigkeit innerhalb („Hauptgebäude“) und außerhalb der Baugrenzen) als auch die Größe der zulässigen Nebenanlagen als maximale prozentuale Überschreitung.

Im **Anhang 2** ist in Tabellenform für jedes Teilgebiet eine betreffende Beispielrechnung für die Ermittlung der Haupt- und Nebenanlagen dargestellt.

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung:

Ausgehend von der Gesamtkonzeption werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gewahrt bezogen auf die Hauptanlagen - die resultierende, teilgebietsbezogene Grundflächenzahl ist jeweils kleiner als 0,4. Geringfügige Überschreitungen dieser Obergrenzen (Grundflächenzahl) bestehen durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Werte (zulässige Überschreitung 50%) hinaus – eine Grundflächenzahl von 0,8 bezogen auf Haupt- und Nebenanlagen wird nicht überschritten.

Die Überschreitungen sind gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zur Wahrung der städtebaulichen Zielstellung notwendig, sie sind insbesondere der Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen geschuldet. Damit verbunden sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie schädliche Auswirkungen für die Umwelt – „kompensatorisch“ wurde für die Tiefgaragen eine ausgeprägte Überdeckung und Begrünung festgesetzt.

Im **Anhang 1** ist in Tabellenform für jedes Teilgebiet eine Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte dargestellt.

Stellplatzsituation

Die notwendigen Stellplätze werden weitestgehend in Tiefgaragen nachgewiesen, welche fächerartig zwischen den Baukörpern angeordnet sind. Die Zufahrt der Tiefgaragen erfolgt zwischen Bauraum C und D sowie D und E der Flur Nr. 116. Besucher und Kundenstellplätze befinden sich oberirdisch auf den Flächen St a und b. in dem Vorplatz der neuen Wohnanlage integriert. Die Anordnung einer zweiten TG-Zufahrt für die Flur Nr. 116 trägt dem Anliegen der Eigentümer nach einer voneinander unabhängigen abschnittswisen Entwicklung der Hochbaumaßnahmen Rechnung. Verkehrliche oder emissionstechnische Beeinträchtigungen werden mit der Anlage der ergänzenden TG-Zufahrt zwischen Bauraum C und D nicht erwartet.

Für die Wohnbebauungen auf dem real geteilten Grundstück Fl.Nr. 1047 und auf dem Grundstück Fl.Nr. 116/5 sind die privaten Stellplätze in den jeweiligen bereits bestehenden Tiefgaragen untergebracht. Die erforderlichen, oberirdischen Besucherstellplätze für das Grundstück Fl.Nr. 116/5 sind als private Stellplätze außerhalb des Grundstücks und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „St c“ festgesetzt / nachgewiesen.

Stellplätze für den Schulbetrieb befinden sich entlang der Martin-Luther-Straße. Ein detaillierter Nachweis für erforderliche Stellplätze der Schule ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim vom 25. Juli 2005 ermittelt.

Der differenzierten städtebaulichen Konzeption entsprechend wurde die Zulässigkeit von Stellplatzanlagen auf die gem. Planzeichnung festgesetzten Anlagen sowie auf die Bauräume beschränkt. Ein „wildes“ Parken zwischen den Bauräumen zulasten der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier soll unterbunden werden. Entsprechend wurde die Festsetzung von dezidierten Grundstücksfahrten entbehrlich und vorliegend nicht mehr in die Planung aufgenommen, die Andienung der Stellplatzanlagen ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt.

Gemeinschaftsanlagen

Entsprechend der bestehenden und der zu erwartenden Nutzungsstruktur wurden die Tiefgaragen im „Teilquartier A bis B“ (GTG 1), im „Teilquartier C bis G“ (GTG 2.1 und GTG 2.2) und im „Teilquartier J“ (GTG 3) als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Desgleichen die Müll- und Fahrradabstellanlage (M+F) sowie der Spielplatz für bis zu 12-Jährige im „Teilquartier C bis G“.

Städtebaulicher Entwurf

Die Bebauung auf Flurnummer 116 ist gekennzeichnet durch 5 aufgefächerte Baukörper als Anschlussbebauung zu Flur Nr. 1047 mit reiner Wohnnutzung. Nur der süd-östlichste Baukörper ist für Mischnutzung als Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude konzipiert und bildet in seiner als quadratischer Solitär ausgebildete Baukörper den Abschluss der Wohnanlage und Übergang zum öffentlichen Bereich des Kirchenzentrums. Die Baulinien an den beiden Giebelseiten je Gebäude legen in einem Segmentbogen den neuen städtebaulichen Raum und die gewünschte Gebäudelänge fest. Mit dem südlich angrenzenden, öffentlichen Platz wird dieses städtebauliche Element zusätzlich betont und in seiner Funktion unterstützt.

Es entsteht eine differenzierte Raumaufteilung der Freibereiche, zur unterschiedlichen Nutzung der Grünflächen, für Mietergärten, Spielplätze und öffentliche Grünflächen. Die Ausrichtung der Baukörper ermöglicht Wohnungsgrundrisse mit reiner Ost-West- bis reiner Nord-Süd Orientierung. Die Höhenstaffelung der Baukörper von 2 x 2-geschossiger Bebauung mit Satteldächern und 3 x 3-geschossiger Bebauung mit Pultdächern bzw. Zeltdach schafft einen fließenden Übergang der massiven und hohen Bebauung auf den östlichen Grundstücken und der niederen Reihenhausbebauung im Norden und Westen. Die Baukörper sind im Südwesten über eine „Pergola“ verbunden. Sie dient als Aufenthalts- und Durchgangszone für die dahinterliegende Wohnanlage, in welcher auch die Nebenräume wie Müllhäuschen und Fahrradstellplätze integriert werden.

Die Situierung von Gartenbaubetrieben und/oder Tankstellen ist aufgrund des hohen Flächenbedarfes der Anlagen bzw. des hohen Versiegelungsgrades einer Tankstellenfläche für dieses Planungsgebiet ausgeschlossen.

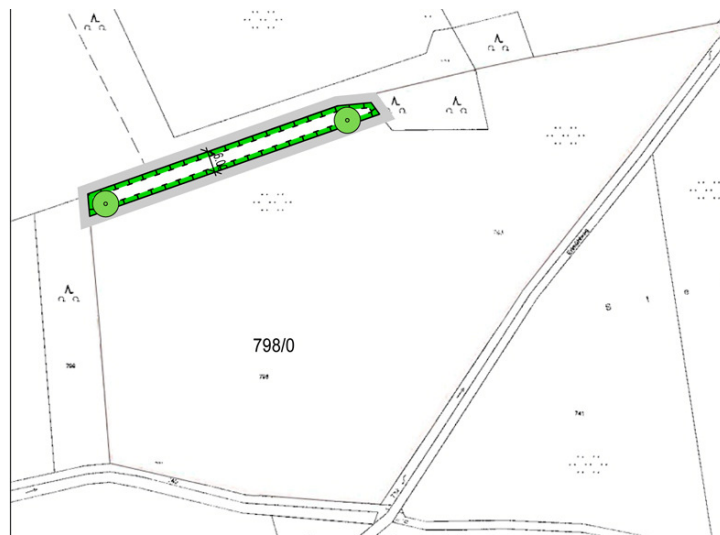
Schallschutz und Nachbarbelange

Von den Veranstaltungsräumen und Außenbereich des Kirchenzentrums können Geräuschimmissionen ausgehen, die am nächstgelegenen neuen Wohnhaus das zumutbare Maß für Wohngebiet überschreiten. Sollten die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden und infolgedessen Beschwerden der Hausbewohner vorgebracht werden, ist als Abhilfemaßnahme im Bebauungsplan durch Festsetzung der dafür erforderlichen Bauräume der Möglichkeit der Errichtung einer Lärmschutzwand oder ggf. auch einer Einhausung der Außenbereiche geschaffen worden.

Grünordnung

Ausgleichsflächen

Die westliche Bebauung (Fl.-Nr. 1047ff) wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens als Außenbereich gem. §35 BauGB angesehen und entsprechende Ausgleichsflächen gefordert. Diese werden auf dem Flurstück Fl.-Nr. 798, Gemarkung Kirchheim bereitgestellt. Ausgleichsfläche für Flur Nr. 1047 ff, nachrichtlich übernommen:



Die östliche Bebauung (Fl.-Nr. 116/5) wurde im Genehmigungsverfahren als Innenbereich gem. § 34 BauGB beurteilt. Ausgleichsflächen wurden hierfür nicht gefordert.

Für die Bebauung des Grundstücks der Flur Nr. 116 kommt § 13a der BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Tragen, es werden keine Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vorliegenden Verfahren wird von einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von der Planungsmaßnahme werden lediglich innerörtliche Brachflächen in Anspruch genommen, Baum und Strauchbestand ist nicht vorhanden. Entsprechend liegt keine Indikation vor, dass mit der Planung artenschutzrechtliche Belange (Anhang IV Arten der FFH-RL, saP) berührt werden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Anhang IV-Arten vertreten sind und diese durch das Vorhaben erheblich in ihrer lokalen Population beeinträchtigt sind.

Siedlungscharakter

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein Siedlungsteil, der trotz dichter Bauweise auf Grund der guten Versorgung mit privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen sowie der vorgesehenen Gehölzpflanzungen einen durchgrünten Charakter erhält. Die Festsetzung der Baumpflanzung folgt den städtebaulich entwickelten Linienführungen der radialen Baukörper, unterstützt die Wahrnehmung der Siedlung als klare Form und fördert so die Orientierung der Bewohner und Besucher innerhalb der Siedlung.

private und halböffentliche Freiflächen

Neben den vorgeschlagenen Mietergartenanteilen und den wohnungsnahen Kleinkinderspielbereichen sind als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen ein größerer Kinder- und Jugendspielplatz sowie ein baumüberstandener Vorplatz entlang der Martin-Luther-Straße mit städtischem Charakter vorgesehen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Grundstücke findet ausschließlich über die Martin-Luther-Straße statt. Eine Ausnahme bildet die Bebauung auf der zwischenzeitlich real geteilten Flurnummer 1047 welche im Norden des Grundstücks von der Ludwigstrasse aus erschlossen ist.

Ein segmentkreisförmiger Vorplatz mit oberirdischen Besucherstellplätzen schafft einen verkehrsberuhigten Übergangsbereich zur Flur Nr. 116 von der Martin-Luther-Straße. Der umgeleitete öffentliche Fußweg ist in einer Breite von 3,5m vorgesehen und auch als Zufahrt für Müll-, Feuerwehr- und Krankenfahrzeuge nutzbar. Somit kann das Grundstück ohne Behinderung der Martin-Luther-Straße angedient werden.

Die radiale Ausrichtung der Baukörper und deren Erschließung führen zu einer guten Vernetzung des Quartiers mit den umgebenden Wegeverbindungen. Durch die weitgehende Verlegung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen kann die oberirdische Erschließung und Parkierung entsprechend reduziert werden.

Mit der Neuplanung des Straßenraumprofils wird die Martin-Luther-Straße sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für den motorisierten Verkehr aufgewertet. Die zusätzlichen Straßenbäume unterstützen den grünen Charakter des Siedlungsteils.

Technische Erschließung:

Die Versorgung der Wohnbebauung mit Frisch- und Löschwasser erfolgt über das Leitungsnetz der gKu VE München-Ost mit Sitz in Poing.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz (Trennsystem) der gKu VE München –Ost.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr der Gemeinde Kirchheim.

Für die Versorgung mit Heizenergie steht der Anschluss an die Gasversorgung der Stadtwerke München bzw. an das Fernwärmenetz der AFK-Geothermie Versorgung zur Verfügung.

Auswirkung und Umsetzung der Planung:

Das Wohngebiet nördlich der Martin-Luther-Straße und östlich der Ludwigstraße mit der bereits bestehenden Wohnbebauung auf den Flur Nrn. 1047/3-12 und Flur Nrn. 116/5 wird mit der auf Flur. Nr. 116 festgesetzten Neuplanung von 5 neuen Baukörpern für Reihenhausanlagen bzw. für Geschosswohnungsbauten vervollständigt.

Die neu geplanten Wohnanlagen stellen für die Gemeinde neuen Wohnraum für ca. 120 Neubürger zur Verfügung. Mit einer maximalen GRZ von 0,8 entsteht eine ausgewogene Flächennutzung mit großzügigen Frei- und Grünbereichen. Die erwartete GFZ liegt bei 0,7 unter voller Ausnutzung des möglichen Bauvolumens und damit deutlich unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 1,2 für allgemeine Wohngebiete.

Eine abschnittsweise Umsetzung der Planung in einzelne Bauabschnitte ist durch die zentrale Erschließung der Tiefgarage und der damit verbundenen abschnittweisen Realisierung der erforderlichen Stellplätze möglich.

Gemeinde Kirchheim b. München

Planfertiger Fassung vom 09.01.2012

Kirchheim b. München, den 16.01.2012

Wörthsee, den 16.01.2012

.....
H. Hilger, Erster Bürgermeister

.....
Lutz-Neugebauer · Baumann

Anhang 1

Städtebauliche Nutzungswerte

- **Auswertung Teilgebiete / Bauräume A bis B und C bis G**
- **Auswertung Teilgebiete / Bauräume H bis I und J**

Städtebauliche Nutzungswerte - Auswertung Bauraum A+B, C bis G

Areal Bauraum A+B	Teilflächen (m ²)	Summen (m ²)
Grundstücksflächen (m ²): BBL	2320,0	2320,0
abzgl. öff. Flächen (m ²)	0,0	
resultierendes Nettobauland (m ²): NBL		2320,0
GR Gemeinschaftsanlage Tga (GTG 1)	654,0	
GR Gemeinschaftsanlage "GST 1"	138,0	
Summe GR Gemeinschaftsanlagen		792,0
GR max. Hauptanlagen Bauraum A+B: 2 x 430	860,0	
GR max. Nebenanlagen Bauraum A+B: 2 x 99	198,0	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen		1058,0
Summe GR gesamt Gemeensch., -Haupt- und Nebenanlagen		1850,0
resultierende GRZ: GR gesamt/NBL		0,797
resultierende GRZ - nur Hauptanlagen: GR/NBL		0,371
Areal Bauraum C bis G	Teilflächen (m²)	Summen (m²)
Grundstücksflächen (m ²): BBL	7201,0	7201,0
abzgl. öff. Fussweg (m ²)	-176,0	
abzgl. öff. Platz (m ²)	-300,0	
abzgl. öff. Verkehrs- /Grünfläche (m ²)	-555,0	
resultierendes Nettobauland (m ²): NBL		6170,0
GR Gemeinschaftsanlage Tga (GTG 2.1 und GTG 2.2)	2180,0	
GR Gemeinschaftsanlage "M+F"	187,0	
GR Gemeinschaftsanlage "KISPI bis 12-Jährige"	300,0	
Summe GR Gemeinschaftsanlagen		2667,0
GR max. Hauptanlagen Bauraum C	390,0	
GR max. Nebenanlagen Bauraum C	18,0	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen Bauraum C		408,00
GR max. Hauptanlagen Bauraum D, E, F: 3 x 468	1404,0	
GR max. Nebenanlagen Bauraum D, E, F: 3 x 33,6	100,8	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen Bauraum D, E, F		1504,80
GR max. Hauptanlagen Bauraum G	333,0	
GR max. Nebenanlagen Bauraum G	23,3	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen Bauraum G		356,30
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen		2269,1
Summe GR gesamt Gemeensch., -Haupt- und Nebenanlagen		4936,1
resultierende GRZ: GR gesamt/NBL		0,800
resultierende GRZ - nur Hauptanlagen: GR/NBL		0,345

Städtebauliche Nutzungswerte - Auswertung Bauraum H+I, J		
Areal Bauraum H+I	Teilflächen (m²)	Summen (m²)
Grundstücksflächen (m²): BBL	4421,0	4421,0
abzgl. "PW" (m²)	-258,0	
resultierendes Nettobauland (m²): NBL		4163,0
GR Gemeinschaftsanlagen	0,0	
Summe GR Gemeinschaftsanlagen		0,0
GR max. Hauptanlagen Bauraum H	315,0	
GR max. Nebenanlagen Bauraum H	252,0	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen Bauraum H		567,0
GR max. Hauptanlagen Bauraum I	1100,0	
GR max. Nebenanlagen Bauraum I	440,0	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen Bauraum I		1540,0
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen		2107,0
Summe GR gesamt Gemeensch., -Haupt- und Nebenanlagen		2107,0
resultierende GRZ: GR gesamt/NBL		0,506
resultierende GRZ - nur Hauptanlagen: GR /NBL		0,340
Areal Bauraum J	Teilflächen (m²)	Summen (m²)
Grundstücksflächen (m²): BBL	3936,0	3936,0
abzgl. Stellplatz im öff. Raum (m²)	-20,0	
resultierendes Nettobauland (m²): NBL		3916,0
GR Gemeinschaftsanlage Tga (GTG 3)	1436,0	
Summe GR Gemeinschaftsanlagen		1436,0
GR max. Hauptanlagen Bauraum J	1350,0	
GR max. Nebenanlagen Bauraum J	344,0	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen		1694,0
Summe GR gesamt Gemeensch., -Haupt- und Nebenanlagen		3130,0
resultierende GRZ: GR gesamt/NBL		0,799
resultierende GRZ - nur Hauptanlagen: GR /NBL		0,345

Anhang 2

Beispielberechnung Haupt- und Nebenanlagen

- **Auswertung Teilgebiete / Bauräume A bis B**
- **Auswertung Teilgebiet / Bauraum C**
- **Auswertung Teilgebiete / Bauräume D bis F**
- **Auswertung Teilgebiet / Bauraum G**
- **Auswertung Teilgebiet / Bauraum H**
- **Auswertung Teilgebiet / Bauraum I**
- **Auswertung Teilgebiet / Bauraum J**

Gemeinde Kirchheim: BP 60/K – Ermittlung der Grundflächen

Erläuterung:

- Festgesetzt wird in B2-3.1.0 bis B2-3.1.6 eine zulässige Überschreitung der Baugrenzen /-linien als Längenmaß, differenziert nach „Bauteilen“ (Überschreitung bis max. 1,20 Meter bzw. bis max. 3,0 Meter). Der betreffende Grundflächenwert wird ergänzend als max. zulässige Überschreitung der Grundfläche ausgeführt.
- Hinweis: Gem. dem dargelegten Beispiel lässt sich erkennen, dass die aufgeführten Nebenanlagen problemlos innerhalb der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO kontingentiert werden können. Gem. dem Gebot einer möglichst sparsamen Flächenversiegelung wird die Festsetzung B2-3.1.0 bis B2-3.1.6 entsprechend dargestellt: Festgesetzt werden nur die zulässigen Grundflächen (Summenmaß) zzgl. einer bezifferten zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen.

Festsetzung in B2-3.1.0

3.1.0.1 430 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum A und B“ bezeichneten Teilgebiete.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 23 vom Hundert begrenzt

3.1.0.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 124 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

„Bauraum A und B“ gem. Festsetzung B2-3.1.0

430 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen

306 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

124 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

124,0 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

72,0 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze (24 m x 3 m)

40,0 m² anteilig davon Wintergärten (gem. Festsetzung B2-4.6.1)

12,0 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen:

99,0 m² zulässige Überschreitung der GR um 23% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

30,0 m² anteilig davon Gewächshäuser (z.B. 6 Stück 2 m x 2,5 m)

30,0 m² Geräte- und Fahrradabstellschuppen

20,0 m² Müllhäuschen, Einfriedung etc.

19,0 m² Sonstiges

529 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ je Bauraum A und B
(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 23%

Festsetzung in B2-3.1.1:

3.1.1.1 390 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum C“ bezeichnete Teilgebiet.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 4,6 vom Hundert begrenzt

3.1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen /-linien ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen /-linien zulässig sind wird auf maximal 90 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

„Bauraum C“ gem. Festsetzung B2-3.1.1

390 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen

300 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen /-linien („Hauptgebäude“)

90 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien:

90,0 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien

62,5 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze (25 m x 2,5 m)

15,0 m² anteilig davon Wintergärten (gem. Festsetzung B2-4.6.1)

12,5 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien:

18,0 m² zulässige Überschreitung der GR um 4,6% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

15,0 m² anteilig davon Gewächshäuser (z.B. 3 Stück 2 m x 2,5 m)

0,0 m² anteilig davon Kleinkinderspielplatz* (gem. Festsetzung B2-6.6).

3,0 m² Sonstiges

*Hinweis: Der Ansatz versteht sich unter der Maßgabe, dass die Anlage des zugeordneten Kleinkinderspielplatzes auf der TG erfolgt. Für den Fall einer abweichenden Anordnung nicht auf der TG ist das betreffende „Grundflächenkontingent“ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO entsprechend zu mindern (TG).

408 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ Bauraum C

(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 4,6%

Festsetzung in B2-3.1.2:

3.1.2.1 468 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „Bauraum D, E und F“ bezeichneten Teilgebiete.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 7,2 vom Hundert begrenzt

3.1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen /-linien ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen /-linien zulässig sind wird auf maximal 108 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

„Bauraum D, E und F“ gem. Festsetzung B2-3.1.2

468 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen

360 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen /-linien („Hauptgebäude“)

108 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien:

108,0 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien

75,0 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze (30 m x 2,5 m)

20,0 m² anteilig davon Wintergärten (gem. Festsetzung B2-4.6.1)

13,0 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien:

33,6 m² zulässige Überschreitung der GR um 7,2% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

20,0 m² anteilig davon Gewächshäuser (z.B. 4 Stück 2 m x 2,5 m)

0,0 m² anteilig davon Kleinkinderspielplatz* (gem. Festsetzung B2-6.6).

13,6 m² Sonstiges

*Hinweis: Der Ansatz versteht sich unter der Maßgabe, dass die Anlage des zugeordneten Kleinkinderspielplatzes auf der TG erfolgt. Für den Fall einer abweichenden Anordnung nicht auf der TG ist das betreffende „Grundflächenkontingent“ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO entsprechend zu mindern (TG).

501,6 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ Je Bauraum D, E und F

(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 7,2%

Festsetzung in B2-3.1.3:

3.1.3.1 333 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum G“ bezeichnete Teilgebiet.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 7 vom Hundert begrenzt

3.1.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen /-linien ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen /-linien zulässig sind wird auf maximal 77 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

„Bauraum G“ gem. Festsetzung B2-3.1.3

333 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen

256 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen /-linien („Hauptgebäude“)

77 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien:

77,0 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien

60,0 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze (16 m x 2,5 m + 8 m x 2,5 m)

12,0 m² anteilig davon Wintergärten (gem. Festsetzung B2-4.6.1)

5,0 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen /-linien:

23,3 m² zulässige Überschreitung der GR um 7% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

15,0 m² anteilig davon Gewächshäuser (z.B. 3 Stück 2 m x 2,5 m)

0,0 m² anteilig davon Kleinkinderspielplatz* (gem. Festsetzung B2-6.6).

8,3 m² Sonstiges

*Hinweis: Der Ansatz versteht sich unter der Maßgabe, dass die Anlage des zugeordneten Kleinkinderspielplatzes auf der TG erfolgt. Für den Fall einer abweichenden Anordnung nicht auf der TG ist das betreffende „Grundflächenkontingent“ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO entsprechend zu mindern (TG).

356,3 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ Bauraum G

(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 7%

Festsetzung in B2-3.1.4:

3.1.4.1 315 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum H“ bezeichnete Teilgebiet.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 70 vom Hundert begrenzt.

3.1.4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreden, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 90 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

„Bauraum H“ gem. Festsetzung B2-3.1.4

315 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen
225 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
90 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

90 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen
50 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze
20 m² anteilig davon Wintergärten
20 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen:

31,5 m² zulässige Überschreitung der GR um 10% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
10,0 m² anteilig davon Geräte- und Fahrradabstellschuppen
10,0 m² anteilig davon Gewächshäuser
6,0 m² anteilig davon Müllhäuschen, Einfriedung etc.
5,5 m² Sonstiges

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 zulässig außerhalb der Baugrenzen

220,5 m² zul. Überschreitung der GR um 70% durch Anl. gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO
220,5 m² Stellplätze (Garagenanlage und Stellplatz mit Zufahrt)

*567 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ Bauraum H
(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 10%
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO um 70%)*

Festsetzung in B2-3.1.5:

3.1.5.1 1.100 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum I“ bezeichnete Teilgebiet.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 30 vom Hundert begrenzt.

3.1.5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreden bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen / Vorplätze, Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 5,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreden, Terrassen / Vorplätze) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 250 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

„Bauraum I“ gem. Festsetzung B2-3.1.5

1.100 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen

850 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

250 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

250 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

200 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze

50 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen:

110 m² zulässige Überschreitung der GR um 10% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

30 m² anteilig davon Geräte- und Fahrradabstellschuppen

30 m² anteilig davon Müllhäuschen, Einfriedung etc.

50 m² Sonstiges

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 zulässig außerhalb der Baugrenzen

330 m² zulässige Überschreitung der GR um 30% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

330 m² Stellplätze mit Zufahrt

1.540 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ Bauraum I

(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 10%

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO um 30%)

Festsetzung in B2-3.1.6

3.1.6.1 1350 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit „Bauraum J“ bezeichnete Teilgebiet.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 21,5 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 4 vom Hundert begrenzt.

3.1.6.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 344 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

„Bauraum J“ gem. Festsetzung B2-3.1.6

1.350 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen

1.006 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

344 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

344 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

150 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze

150 m² anteilig davon Wintergärten (gem. Festsetzung B2-4.6.1)

44 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässig außerhalb der Baugrenzen:

290 m² zul. Überschreitung der GR um 21,5% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

70 m² anteilig davon Gewächshäuser (z.B. 6 Stück 2 m x 2,5 m)

80 m² Geräte- und Fahrradabstellschuppen

50 m² Müllhäuschen, Einfriedung etc.

90 m² Sonstiges (z.B. Anlage Kleinkinderspielplatz nicht über der TG)

Beispielermittlung Anteil Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 zulässig außerhalb der Baugrenzen

54 m² zulässige Überschreitung der GR um 4% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

54 m² Stellplatz mit Zufahrt

1.694 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ Bauraum J

(max. zuläs. GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 21,5%

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO um 4%)