

Gemeinde

# Kirchheim bei München

Lkr. München

Bebauungsplan

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74  
„Alter Ortskern Heimstetten“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-109

Bearb.: Wi/Fri/Kö

Plandatum

25.07.2011

13.02.2012

14.05.2012

02.07.2012

## Begründung

Inhalt

1	Planungs- und baurechtliche Vorgaben
2	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans
3	Lage und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets
4	Planungsinhalt
5	Umweltbelange
6	Auswirkungen der Umsetzung der Planung
7	Planfertiger

## 1 Planungs- und baurechtliche Vorgaben

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans 74 (Alter Ortskern Heimstetten) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim am 25.07.2011 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und sich beschlussmäßig mit der Frage der Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans befasst.

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt als MD-Dorfgebiet. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 01.12.1997 rechtskräftig am 30.01.1998. Die Teiländerungen 1-3 weisen bauplanungsrechtlich folgenden Status auf:

1. Änderung : Bauleitplanverfahren ruht (noch nicht abgeschlossen).
2. Änderung : Satzungsbeschluss 06.12. 2004, Rechtskraft 14.12. 2004.
3. Änderung : Satzungsbeschluss 10.01. 2006, Rechtskraft 09. 02. 2006.

Da für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der Gemeinde die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, wurde ein Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Bauleitplan-Verfahren vorgesehen.

## 2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Anlässlich einer Bauanfrage für den Abbruch eines ehem. Bauernhofs und ersatzweisem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Fl. Nr. 65 hat der Gemeinderat den rechtskräftigen (einfachen) Bebauungsplan überprüft und angesichts derzeitiger Anliegen zur Nutzung von Baurechtsreserven im baulichen Bestand beschlossen, die Festsetzung hinsichtlich der Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Gebäuden aufzuheben (Festsetzung A 4.4) sowie die Begrenzungen zur Belichtung von Dachflächen soweit zu lockern, dass vor allem bei den großen Dachräumen von mehr als 40 m langen Gebäuden im Bereich des Heimstetter Ortskerns (Festsetzung A 5.4 2 wurde unter Einbeziehung bisheriger Planungsziele neu formuliert) eine weit gehende Nutzung möglich ist. Ferner wurde zur Vermeidung von Problemen mit abzustellenden Kraftfahrzeugen die Festsetzung A 7.2 dahingehend geändert, dass ab einen Stellplatzbedarf von mehr als sechs Stellplätzen der Bau einer Tiefgarage gefordert wird.

Geregelt wurden auch die Fragen der Dachraumbelichtung bei erdgeschossigen Gebäuden, die Begrenzung großer Dachaufbauten und des Nachweises blendfreier Tiefgaragenausfahrten.

## 3 Lage und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich des alten Heimstettener Ortskerns beidseitig der Hauptstraße. Das Gebiet ist etwa 500-600 m von der S-Bahn Haltestelle entfernt und liegt in etwa 400-500 m Entfernung vom Räter-Zentrum.

Das Gebiet ist im Bereich der Hauptstraße von giebelständiger Bebauung der bäuerlichen Hofanlagen geprägt.

Alle technischen Erschließungserfordernisse (Wasser, Abwasser, Energie, Verkehrserschließung, Abfallentsorgung etc.) sind geregelt.

Der Boden besteht aus Kies mit ausreichender Tragfähigkeit.

Auf die ausführliche Gebietsbeschreibung in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird verwiesen.

#### 4 Planungsinhalt

Ausgehend von dem aktuellen Bauvorhaben für die Fl. Nr. 65 erkannte der Gemeinderat ein grundsätzliches Erfordernis, den Bebauungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich in den angesprochenen Aspekten

- Verzicht auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden
- Maßvolle Belichtungsmöglichkeit für die Dachräume großer Gebäude durch Gauben und Zwerchgiebel
- Forderung von Tiefgaragen bei entsprechendem Stellplatzbedarf

grundsätzlich zu aktualisieren.

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner rechtskräftigen Teiländerungen 2 und 3 sind ausdrücklich weiterhin maßgebend und unverändert zu beachten.

#### 5 Umweltbelange

Bei der beschriebenen Aktualisierung des Bebauungsplans durch die 4. Teiländerung ist keine Veränderung/Verschlechterung der Umwelt zu erkennen. Insofern wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 13 (1) 1 BauGB vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

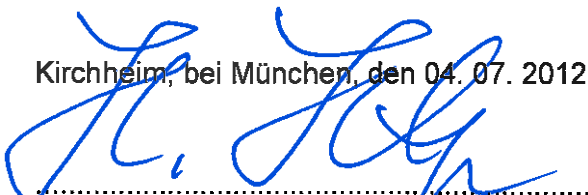
#### 6 Auswirkungen der Umsetzung der Planung

Die Gemeinde erwartet mit der Änderung des Bebauungsplans eine Nachverdichtung der bestehenden Ortslage zu fördern und damit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten sowie zu einer energetisch optimalen Nutzung von Gebäuden beizutragen und die bestehende zentrale private und öffentliche Infrastruktur in der Gemeinde besser auszulasten.

#### 7 Planfertiger

Mit Beschluss vom 25.07.2011 wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Gemeinde Kirchheim bei München ist Mitglied des Verbandes.

Kirchheim, bei München, den 04. 07. 2012



.....  
(Heinz Hilger, Erster Bürgermeister)