

Gemeinde

# Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

**Nr. 72/ Kirchheim**

**für das Gebiet „Hausen 16, 16a, 22 – 30“**

**- 1. Änderung -**

**im Bereich des Grundstücks Hausen 16/16a, Fl.Nr. 993**

**- Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a  
Baugesetzbuch -**

Planfassung vom

04.04.2011  
18.06.2012  
05.11.2012

Planfertiger 1. Änderung

Architekten und Stadtplaner SRL  
Lutz-Neugebauer · Baumann  
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

## Begründung:

Inhalt

- 1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation zur 1. Änderung
- 2 Anlass und Ziele der 1. Änderung
- 3 Inhalt der 1. Änderung
- 4 Auswirkungen der 1. Änderung
- 5 Planfertiger der 1. Änderung

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation zur 1. Änderung

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72/Kirchheim wurde vom Gemeinderat am 06.07.2010 gefasst und am 08.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Damit verbunden ist keine Änderung der Darstellung als Dorfgebiet (MD) im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 19.07.2010 bis 18.08.2010.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 04.04.2011 wurde in der Zeit vom 29.04. bis 30.05.2011 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Am 18.06.2012 wurde vom Gemeinderat eine Reduzierung des Plangeltungsbereichs sowie der Planungsziele beschlossen und gleichzeitig der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der „reduzierte“ Geltungsbereich der 1. Änderung wird umgrenzt

- im Nordwesten und Nordosten: vom Grundstück Hausen 14 (Fl.Nr. 995);
- im Südosten: von der Straße Hausen;
- im Südwesten: von den Grundstücken Hausen 22 und 24 (Fl.Nr. 993/4 und 993/5) sowie der Parkplatzfläche Fl.Nr. 993/9.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt – von einer Umweltprüfung bzw. Aufstellung eines Umweltberichts wird entsprechend abgesehen.

Die erneute öffentliche Auslegung der geänderten Planunterlagen i. d. F. vom 18.06.2012 erfolgte in der Zeit vom 12.07. bis 22.08.2012. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/ Kirchheim in der Fassung vom 05.11.2012 wurde am 05.11.2012 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

## 2. Anlass und Ziele der 1. Änderung

Die Einleitung des Änderungsverfahrens erfolgte entsprechend der Beschlussempfehlung des Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschusses vom 21.06.2010 an den Gemeinderat. Vorgegangen war ein Baugesuch des Eigentümers Fl.Nr. 993 bzgl. eines beabsichtigten Ausbaus des Dachgeschosses (bauliche Neuanlage) im bestehenden Geschosswohnungsbau.

Das betreffende Volumen ist bereits jetzt hinsichtlich seiner Höhen- und Längenentwicklung mit drei Vollgeschossen zzgl. Sockel und 34,3 Meter straßenseitiger Länge städtebaulich dominierend. Mit den ergänzenden massiven Dachaufbauten bzw. Vorbauten (Zwerchhäuser) des geplanten Dachausbaus generiert sich der resultierende Baukörper maßstabssprengend im Umgebungskontext - insbesondere im Zusammenhang mit der kleinmaßstäblichen, westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Das Baugesuch wurde dementsprechend vom Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuss abgelehnt.

Ziel des Änderungsbebauungsplans ist also primär, die Festsetzungen zur Dachausbildung – Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten – sowie zur Gestaltung für den vorgenannten Geschosswohnungsbau auf Fl.Nr. 993 „eigenständig“ zu fassen. Bisher waren die betreffenden Festsetzungen für den Geschosswohnungsbau und die westlich angrenzende, kleinmaßstäbliche Hausstruktur einheitlich und wenig differenziert dargestellt. Die Präzisierung der Festsetzungen für die Fl.Nr. 993 wurde notwendig um das maßstabssprengende Erscheinungsbild mit der Neuanlage der Dachgeschosse nicht weiter zu unterstreichen. Vielmehr soll eine städtebaulich angemessene Ausformung gewährleistet werden.

Hinweis: Für die um die Wendeanlage in „2. Reihe“ gruppierte, kleinmaßstäbliche Einfamilienhausbebauung Hausen 22-30 im westlichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 72/ Kirchheim besteht bzgl. der gestalterischen Festsetzungen Dachgeschosse kein dringender Handlungsbedarf: Grundflächen, Längen und Breiten, Volumen und Geschossigkeit der zulässigen und realisierten Bebauung lassen auch bei vollständiger Ausschöpfung des bestehenden Festsetzungsspielraums keine nachhaltig negative städtebauliche Entwicklung befürchten.

### 3. Inhalt der 1. Änderung

Absicht der Gemeinde ist nicht, die Grundzüge des Bebauungsplans generell in Frage zu stellen bzw. eine „neue Entwicklung“ unter veränderten Vorgaben einzuleiten – das Plangebiet ist seit geraumer Zeit komplett überbaut, es besteht vorliegend kein Handlungsbedarf bzgl. einer Transformation.

Wie unter Ordnungsziffer 2 dargestellt entspringt das vorliegende Änderungsverfahren insbesondere dem Antrag eines Bauwerbers: Für das bereits im „Istzustand“ maßstabssprengende Gebäude Hausen 16, 16a auf Fl.Nr. 993 (Hinweis: Dies wurde bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 als Bestandsgebäude übernommen) ist ein Baugesuch bzgl. eines Dachausbaus – Neuanlage Dachgeschoss – vorliegend.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die vorgenannten Inhalte - Neufassung der gestalterischen Festsetzungen Dachgeschosse für einen verkleinerten Umgriff: Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72/ Kirchheim reduziert sich auf das Grundstück Flurnummer 993.

Geänderten Festsetzungen:

A 5.c) Fassaden (Im Dachgeschoss sind nur Loggien zulässig);

A 5.e) Dachform (Zulässig sind auch begrünte Flachdächer bei Nebengebäuden);

A 5.h) Dachaufbauten (Nicht zulässig sind Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Dachliegefenster. Zulässig sind Gauben und Firstverglasungen).

Die Festsetzungen A 5.j) und A 8.c) wurden gestrichen – diese sind inhaltlich bereits mit den vorgenannten Festsetzungen erfasst.

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72/ Kirchheim bleiben unverändert und sind weiterhin gültig.

#### 4. Auswirkungen der 1. Änderung

Diese beschränken sich auf die „Änderungstatbestände“ hinsichtlich der zulässigen Dachausbildung auf Fl.Nr. 993. Eine auskömmliche Dachbelichtung für Aufenthaltsräume kann mit der Ausbildung von Gauben und Firstverglasungen hergestellt werden. Der „maßstabssprengende“ Charakter durch die bisher mögliche Anlage von 3 Meter breiten Zwerchhäusern über dem 3. OG ist nicht mehr gegeben.

Eine unangemessene Beeinträchtigung der planerischen Grundzüge – auch i.Z. des § 1a Abs. 3 BauGB – in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72/ Kirchheim oder nachbarlicher Interessen können nicht konstatiert werden.

#### 5. Planfertiger der 1. Änderung

Die Gemeinde Kirchheim hat mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72/ Kirchheim gemäß den gemeindlichen Beschlüssen die Architekten und Stadtplaner SRL Lutz-Neugebauer • Baumann beauftragt.

Gemeinde: Kirchheim, den 20.11.2012

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