

Gemeinde

Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 90 - 1/K
1. Änderung

für das Gebiet „Hausen Süd nördlich der Münchner Straße
und östlich des Hausner Grenzwegs“

umfassend die Flurnummern 1056 und 1056/11
sowie Teilflächen aus der Flurnummer 1056/9

Planfassung vom

08.07.2013
24.09.2013

Planfertiger

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



Begründung:

Inhalt

- 1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
- 2 Planungsanlass und Planungsziele
- 3 Bestand und städtebauliche Situation
- 4 Plangebiet und Flächenbilanz
- 5 Art der Nutzung
- 6 Maß der Nutzung
- 7 Bauweise
- 8 Bauliche Gestaltung
- 9 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen
- 10 Verkehrsflächen
- 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung
- 12 Schallschutz
- 13 Ver- und Entsorgung
- 14 Auswirkungen und Umsetzung der Planung
- 15 Planfertiger

Anhang 1 bis 3

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90-1/K für das „Gebiet Hausen Süd nördlich der Münchner Straße und östlich des Hausner Grenzwegs“ wurde vom Gemeinderat am 11.03.2013 gefasst und am 21.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Verfahrensdurchführung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 – 1/K erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt.

Damit verbunden ist keine Änderung der Darstellung als Wohngebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim.

Die Änderung umfasst die Flurnummern 1056 und 1056/11 sowie Teilflächen aus der Flurnummer 1056/9 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 90-1/K. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird umgrenzt

- im Nordwesten von den Grundstücken Hausner Grenzweg 3 und 4;
- im Nordosten von den Reihenhaushausgrundstücken Hausner Straße 133 und 161 sowie der Wegefläche Fl.Nr. 103/141, 103/142 und 103/143;
- im Südosten von der Münchner Straße;
- im Südwesten vom Hausner Grenzweg.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Die betreffende Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.03.2013 bis 12.04.2013.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2013 wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 08.07.2013 gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 19.07. bis 02.09.2013 durchgeführt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2013 wurde am 24.09.2013 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Bitte Ergänzung auf Seite 12 beachten!

2. Anlass und Ziele der 1. Änderung

Der Einleitung des Änderungsverfahrens vorangegangen war die erklärte Absicht des Grundstückseigentümers, Baugrundstücke, Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Wohnformen neu zu ordnen. Mit Ankauf aller „Baugrundstücke“ durch einen Eigentümer nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 90-1/K hat sich die Eigentumsituation grundlegend geändert, möglich geworden ist jetzt eine integrative Überplanung des Quartiers – bisher zu berücksichtigende Parzellengrenzen und unterschiedliche Eigentümerbelange sind damit nicht mehr relevant.

Die Anordnung eines Großteils des Ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftstiefgarage lässt eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Plangebiets zu. Beabsichtigt ist die Ausbildung moderner Bauformen unter Ausnutzung der solaren Energiegewinnungspotentiale.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90-1/K für die Neuordnung des Quartiers eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Die im Bebauungsplan Nr. 90-1/K in der Fassung vom 07.02.2011 aufgestellten Zielstellungen bleiben gewahrt:

- Schaffung eines attraktiven, kinderfreundlichen Wohngebiets mit Anlage eines maßstäblichen, identitätsstiftenden „Quartiersplatzes“;
- Anlage eines Kleinkinderspielplatzes an zentraler Stelle;
- Reduktion der Dominanz“ des MIV durch Ausweisung der inneren Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich sowie durch die Anlage einer Gemeinschafts-Parkierungsanlage;
- Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Gebieten durch Anlage einer ost-west und nord-südgerichteten Fuß-/Radwegverbindung;
- Ortsbildverträgliche Ausformung der erforderlichen Lärmschutzanlage entlang der Münchner Straße.

Zwischen der Gemeinde Kirchheim und dem Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der anfallenden Kosten, Pflichten und Lasten sowie der Ausprägung der für das öffentlich wirksame „Erscheinungsbild“ wesentlichen Parameter (Gestaltung von Straßen und Wegen, Lärmschutzanlage, Gebäude, Kinderspielplatz) im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens geschlossen. Hinweis: Parallel zum Änderungsverfahren wird vom Eigentümer die Objektplanung projektiert.

3. Bestand und städtebauliche Situation

3.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortsteils Hausen, nördlich der Münchner Straße und östlich des Hausner Grenzwegs. Nördlich und östlich grenzen bestehende Wohngebiete an. Es ist über die Münchner Straße gut an die Ortsmitte sowie den überregionalen Verkehr angebunden.

Private und öffentliche Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet unmittelbar nicht vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich nachfolgende Einrichtungen

Rathaus	500 m
Post	700 m
Kindergarten Münchner Straße	500 m
Kindergarten Rupprechtstraße	460 m
Grundschule Martin-Luther-Straße	470 m

Grund- und Hauptschule Heimstettner Straße	1,0 km
Gymnasium Heimstettner Straße	1,0 km
S-Bahnhof	2,5 km
Pfarrkirche	500 m
Kirche	520 m
Spielplatz Wasserturmstraße	500 m
Spielplatz Gotenstraße	800 m
Spielplatz Alfonsstraße	800 m
Skateboardanlage	750 m
Sportgelände	1,2 km
Heimstettner See	3,0 km

3.2 Vegetation

Die zu bebauenden Grundstücke wurden als Ackerfläche bzw. nicht genutzt. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

3.3 Nutzungs- und Baustruktur, Umgebung

Das Plangebiet ist unbebaut. An das Plangebiet angrenzend

- liegt im Norden eine aufgelockerte, überwiegend zweigeschossige Einzelhausbebauung mit vorwiegender Wohnnutzung;
- liegen im Osten und südlich der Münchner Straße Wohngebiete im verdichteten Einfamilienhausbau (Kettenhausbebauung). Der Ruhende Verkehr ist hier vorwiegend in Gemeinschaftsanlagen angeordnet. Vorherrschend sind zweigeschossige Gebäude mit ausgebauten Dächern;
- liegen im Westen nördlich der Münchner Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen;

3.4 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände weist ein leichtes, nicht entwurfsbestimmendes Süd-Nordgefälle auf. Der Untergrund besteht aus Kies (Schotterebene). Es kann entsprechend von günstigen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden (Versickerung, Tragfähigkeit des Baugrunds).

Das Plangebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal D-1-7836-0181, einem Gräberfeld des frühen Mittelalters. Die seitens des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege regelmäßig geforderte Untersuchung des Bodens im Vorfeld baulicher Maßnahmen wurde vom Eigentümer bereits 2012 veranlasst.

3.5 Verkehrserschließung

Die Münchner Straße als Ortsverbindung nach Aschheim ist als Ausfallstraße erheblich durch den MIV frequentiert.

Im Gegensatz von weiten Teilen des Ortgebietes Kirchheims besteht für die Münchner Straße im Bereich des Plangebiets keine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 km/h. Für die vorhandenen, südlich angrenzenden Wohngebiete impliziert dies nachhaltig negative Verkehrslärmimmissionen. Entsprechende „Abwehrmaßnahmen“ der Anwohner in Form von Holzverbauungen etc. entlang der Straße wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums aus.

Für die Anlage eines Geh- und Radwegs im Bereich des nördlichen Trassenverlaufs der Münchner Straße erfolgt eine entsprechende Abtretung / Ausweisung der benötigten Teilflächen im Plangebiet. Die Münchner Straße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90-1/K.

Der Hausner Grenzweg ist nur von Norden als Anliegererschließung befahrbar (mit Ausnahme für landwirtschaftliche Fahrzeuge). Auch hier erfolgt eine entsprechende Abtretung / Ausweisung der benötigten Teilflächen im südwestlichen Plangebiet um einen durchgängiges Straßenprofil mit 4,5 Meter Querschnitt zu erzielen. Der Hausner Grenzweg liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90-1/K.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,72 Hektar.

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** dargestellt.

4.1 Allgemeines Wohngebiet:

Abschätzung eines möglichen Einwohnerzuwachses gem. **Anhang 3**:

Summe	16 WE
Ansatz: 3,5 Einwohner / WE	56 Einwohner

4.3 Spielplatzkontingentierung gem. **Anhang 3**:

WA	3.098 m ² BGF
Abschätzung der anteiligen Wohnfläche: Faktor 0,795	2.463 m ² WF
Ansatz 1,5 m ² Spielfläche / 25 m ² WF	148 m ² Sp.f.

Im Plangebiet ist mit der ausgewiesenen Spielfläche für 0-6 Jährige ein ausreichendes Kontingent vorhanden. Die Anlage des Spielplatzes erfolgt zentral im Bereich des „Quartiersplatzes“.

5. Art der Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Regelmäßig zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Die festgesetzte Art der Nutzung ist unverändert gegenüber der Fassung vom 07.02.2011 des Bebauungsplans Nr. 90-1/K.

6. Maß der Nutzung

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

Die höchst zulässige Wandhöhe von 5,98 Metern bei zwei zulässigen Vollgeschossen ermöglicht i.Z. der festgesetzten „flachen“ Dachneigungen kaum einen Ausbau von Dachgeschossen mit Aufenthaltsräumen. Dies gilt entsprechend für das zulässige Staffelgeschoss (als 3. Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von 9,70 Meter) im WA 3.

Gegenüber der Fassung vom 07.02.2011 des Bebauungsplans Nr. 90-1/K - in der ein Ausbau von Dachgeschossen durch entsprechende Festsetzungen (Wandhöhe, Dachneigung) gut möglich war - hat sich trotz der vorliegend maßvoll erhöhten Grund- und dem gem. Geschossflächenausweisung die zu erwartende Nettowohnfläche im Quartier nicht markant erhöht.

Maßgeblich aus Sicht der Planung ist die Gewährleistung der städtebaulichen Konzeption. Entsprechend wurden die Baugrenzen zur Verifizierung der städtebaulichen Konzeption im Baugebiet „eng“ bemessen und exakt zugeordnet.

6.1 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.

6.2 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. Geringfügige Überschreitungen dieser Obergrenzen (Grundflächenzahl) in einzelnen Teilgebieten sind gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zur Wahrung der städtebaulichen Zielstellung notwendig. Damit verbunden sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, die betreffenden Überschreitungen werden bezogen auf die Gesamtkonzeption ausgeglichen.

Hinweis: Die abschließende Festlegung der Grundstücksgrößen der Teilgebiete obliegt der zukünftigen Parzellierung / Einmessung. Im Bebauungsplan wurden unter Hinweise B 1.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen dargestellt.

6.3 Höhenlage baulicher Anlagen:

Im Rahmen des Bauvollzuges (Baueingabe) ist die Höhenplanung für die betreffende Einzelmaßnahme darzustellen. Die Höhenlage wurde auf NN – Koten für jedes Teilgebiet festgesetzt (Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) um „unmissverständliche Planungsvoraussetzungen“ zu schaffen.

7. Bauweise

Eine Grundstücksneuordnung erfolgt im Rahmen der Parzellierung der Baufelder und der Anlage der Erschließungsstraßen.

Zulässig ist nur offene Bauweise.

7.1 Abstandsflächen:

Abstandsflächen geringerer Tiefe sind zulässig gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen im WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 3. Im Übrigen wird die Geltung von Abstandsflächenvorschriften angeordnet.

Die Belange einer ausreichenden Belichtung und Belüftung gem. BayBO sind durch die zugelassenen Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO nicht berührt.

Erläuterung zu den Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO:

Die in Festsetzung A 4.3 zugelassene Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 3 Metern (Abstandsflächen geringerer Tiefe) wurde beschränkt auf den Fall Gebäude zu Begrenzungslinien von Verkehrsflächen (betreffend die jeweiligen Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen). Dies dient der Gewährleistung der städtebaulichen Konzeption (Anordnung der Baukörper / Hauptanlagen). Zwischen zwei Gebäuden ist die betreffende Unterschreitung

nicht möglich, die Belange der Belichtung und Belüftung sind hiervon nicht tangiert.

7.2 Wohnungen:

Eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen bzw. eine Beschränkung Einzelhaus / Doppelhaus wurde nicht eingeführt. Eine flexible Umsetzung von unterschiedlichen Wohnformen soll möglich bleiben.

8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen beschränken sich auf die wesentlichen Parameter für ein einheitliches Siedlungsbild - profilgleiche Gebäude; einheitliche Materialien; Regelung von Vorbauten; Belange der Einfriedungen, Abfallbehälter und Wintergärten; Ausschluss von Dachaufbauten und Dacheinschnitten etc. Dargestellt wurden Festsetzungen zu einer (zulässigen) Dachbelichtung, zu Werbeanlagen und Solaranlagen. Städtebaulich gewünscht ist der Ausschluss von Einfriedungen in Vorgärten. Die Festsetzung dieser Einschränkung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist dem Quartierscharakter als „offene“ Wohnlandschaft geschuldet – einer zusammenhängenden Wahrnehmung des öffentlichen und „halböffentlichen“ Raums ohne Zäsuren durch Einzäunungen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Größen bzw. Höhen sowie des Erscheinungsbildes von Nebenanlagen (Gartenhäuser, Einfriedungen etc.), Wintergärten, Terrassen, etc. dienen der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung. Die Quartierseinfahrt von der Münchner Straße wird städtebaulich mit einem dreigeschossigen „Punkthaus“ akzentuiert. Dessen annähernd quadratische Grundform trägt der beabsichtigten Wohnform Rechnung – Anlage von kleiner bemessenen Mietwohnungen (geschossweise Anordnung) gegenüber den „Hauswohnungen“ (EF, DH, RH) in den übrigen Teilgebieten.

Weitergehende gestalterische Festlegungen wurden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kirchheim und dem Eigentümer vereinbart. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der baulichen Maßnahme in „einem Guss“ erfolgt.

9. Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Erfordernisse des Ruhenden Verkehrs können allein bereits durch die Gemeinschaftstiefgarage deutlich erfüllt werden. Ergänzend werden den Teilgebieten oberirdische Stellplätze zugeordnet – diese dienen als Besucherparker sowie „Kurzzeitparker“ der betreffenden Anlieger. Die Anlage des Tiefgaragenabfahrtsbauwerks im Bereich der Münchner Straße / Quartierszufahrt lässt eine weitest gehende Verkehrsberuhigung des Quartiersinneren erwarten.

Der Stellplatznachweis ist gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim zu führen. Im **Anhang 3** ist exemplarisch die betreffende Stellplatzbilanz samt Zuordnung für die erwartete Nutzungsausprägung dargestellt.

Die notwendigen Kapazitäten für Besucherstellplätze gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung (Ausweisung im Zufahrtbereich des Quartiers) sind nachgewiesen.

10. Verkehrsflächen

10.1 „Äußere“ Erschließung

- eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Münchner Straße als Tempo 30 km/h Zone wurde vom Gemeinderat nicht beschlossen, auszugehen ist von einem Tempo 50 km/h Bereich wie bereits bei der Planfassung vom 07.02.2011;
- für den beabsichtigten Ausbau der Münchner Straße (Anlage eines Fuß-/Radweges im nördlichen Trassenverlauf) wurden die betreffenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Münchner Straße;
- der Hausner Grenzweg hat für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets keine Funktion.

10.2 „Innere“ Erschließung

- entsprechend der „quartiersbildenden“ Baustruktur erfolgt die innere Erschließung über eine „Stichstraße“ (Ausbau als Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich), die in einen Quartiersplatz mündet;
- die planungsrechtliche Sicherung der Fuß-/ Radwegeverbindung (bisher „Trampelpfad“) zwischen der Münchner Straße und dem nördlich nachfolgenden Dorfgebiet „Hausen“ erfolgt entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Ergänzend wird eine Fuß-/ Radwegeverbindung in Ost-Westrichtung festgesetzt (Eigentümerweg);
- im Einmündungsbereich der Verkehrsberuhigten Zone zur Münchner Straße erfolgt eine Mitbenutzung des nebenliegenden, nord-südgerichteten Fuß-/ Radwegs insbesondere durch größere ein- bzw. ausfahrende Fahrzeuge (entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Kirchheim und dem Eigentümer). Die betreffende „Mischnutzung“ des Fuß-/ Radwegs ist durch einen klar ersichtlichen Belagswechsel und Beschilderung zu kennzeichnen.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Die Rahmenbedingungen / Voraussetzungen sind gegenüber der Planfassung vom 07.02.2011 gänzlich unverändert – dem gem. die betreffenden Ausführungen in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90-1/K:

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

Von der Planungsmaßnahme werden lediglich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen 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.

Das grünordnerische Konzept sieht Baumpflanzungen in hierarchisierter Form vor – im Bereich der Lärmschutzanlage an der Münchner Straße großkronige Bäume, mittelgroßkronige Bäume innerhalb des Quartiers. Private Hausgärten und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, Gärten mit Laubbäumen oder Obstbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen.

12. Schallschutz

12.1 Bisheriger Planstand:

Für den Bebauungsplan Nr. 90-1/K in der Fassung vom 07.02.2011 (Rechtskraft zum 10.02.2011) wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 2142/B2/stg vom 18.10.2010 durch die Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung erstellt, diese war Grundlage der Abwägung des Belangs Schallschutz.

12.2 Aktueller Planstand

Die vorliegende, grundlegend geänderte Entwurfskonzeption (Bauräume und Verkehrsflächen) der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 90-1/K wurde seitens der Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung untersucht und in der Stellungnahme zur Geräuschsituation vom 12.04.2013, Bericht Nr. 2142/B3/stg bewertet.

Hinweis: Die Stellungnahme zur Geräuschsituation der Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung bezieht sich auf die Planfassung vom 19.03.2013 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90-1/K. Die

vorliegende Fassung vom 08.07.2013 ist bzgl. der Beurteilungsgrundlagen (Geschossigkeit, Lage der Bauräume, Verkehrsflächen, Nutzungen etc.) unverändert.

Die Ergebnisse der Beurteilung der Geräuschsituation vom 12.04.2013 durch die Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90-1/K werden vom SV Herrn Dipl.-Ing. Gerhard Steger wie folgt zusammengefasst:

„Der Bebauungsplan Nr. 90-1/K soll geändert werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass durch die geplante 1. Änderung in der Fassung vom 19.03.2013 sich die Geräuschbelastung im Planungsgebiet kaum ändert und tendenziell insbesondere in den Außenwohnbereichen abnimmt.

Gegen die Fortführung der Planung bestehen deshalb aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.“

Die in der Beurteilung der Geräuschsituation vom 12.04.2013 durch die Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90-1/K vom SV Herrn Dipl.-Ing. Gerhard Steger formulierten Festsetzungsvorschläge und Hinweise wurden in die vorliegende Fassung vom 08.07.2013 eingearbeitet.

13. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nicht bebaut. Die äußere Erschließung kann durch die südlich angrenzende Münchner Straße und den Hausner Grenzweg im Westen als weitestgehend gegeben betrachtet werden. Die „technische Erschließung“ des Quartiersinneren erfolgt über die neue Stichstraße / Quartiersplatz bzw. die bestehende „äußere Erschließung“.

Die Projektierung der betreffenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Zuge der Straßen- und Tiefbauplanung durch den Bauwerber. Hier erfolgt auch die betreffende Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Kirchheim und dem Landratsamt München, Sachgebiet Anlagentechnischer Brandschutz bzgl. Umfang und Anordnung von Hydranten im Plangebiet sowie mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Ein Anschluss an das sich im Aufbau befindliche, gemeindliche Fernwärmenetz (Geothermie) wird vom Bauwerber vorgesehen.

Die Belange der Wasserwirtschaft wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz 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 Abfallbeseitigung durch die Müllabfuhr der Gemeinde Kirchheim.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Gemeinde erwartet durch die Planung die Anlage eines attraktiven Wohnquartiers im Zusammenhang mit einer Arrondierung der bestehenden Wohngebiete.

Für die Gemeinde Kirchheim stellt das geplante Wohngebiet mit ca. 56 „Neubürgern“ einen moderaten Zuwachs dar.

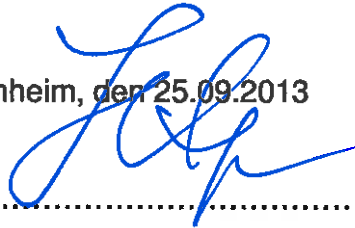
Eine Umsetzung der Planung ist seitens des Bauwerbers in „einem Guss“ beabsichtigt.

15. Planfertiger

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen die Architekten und Stadtplaner SRL Lutz-Neugebauer • Baumann beauftragt.

Gemeinde:

Kirchheim, den 25.09.2013



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

**Bebauungsplan Nr. 90 – 1/K -1. Änderung- für das Gebiet „Hausen Süd nördlich der Münchner Straße und östlich des Hausner Grenzweges“
27.01.2014 - Ergänzung der Ziffer 1 der Begründung**

Nach Durchführung des vorgeschriebenen Bauleitplanverfahrens hatte der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 – 1/K in der Sitzung am 24.09.2013 als Satzung beschlossen. Aufgrund einer ebenfalls in der Sitzung am 24.09.2013 vom Gemeinderat beschlossenen Änderung war die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchzuführen. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.09.2013 wurde im Zeitraum 06. bis 19.12.2013 erneut öffentlich ausgelegt; hierbei handelte es sich um eine eingeschränkte Auslegung.

Der Gemeinderat fasste am 20.01.2014 den Beschluss, den Satzungsbeschluss vom 24.09.2013 aufzuheben. Weiter bestätigte der Gemeinderat am 20.01.2014 die vom Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung am 17.09.2013 und die vom Gemeinderat in der Sitzung am 24.09.2013 gefassten Abwägungsbeschlüsse und beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 – 1/K in der Fassung vom 24.09.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Kirchheim b. München, 27.01.2014

Gemeinde Kirchheim b. München


Heinz Hilger
Erster Bürgermeister

Anhang 1

Städtebauliche Nutzungswerte

- Auswertung WA / Gesamtmaßnahme

Nutzungswerte	Teilflächen (m ²)	Summen (m ²)
Plangebiet (m ²): BBL	7164,8	7164,8
abzgl. öff. Fuss-/ Radweg (m ²) "NordSüd"	-331,1	
abzgl. öff. Fuss-/ Radweg (m ²) "Eigentümerweg OstWest"	-170,7	
abzgl. öff. Fuss-/ Radweg (m ²) "Münchner Straße"	-75,8	
abzgl. öff. Verkehrsfläche (m ²) "Hausner Grenzweg"	-3,5	
abzgl. öff. VB-Bereich und P (m ²) "Eigentümerweg"	-977,2	
resultierendes Nettobauland (m ²): NBL		5606,5
Fläche Gemeinschaftsanlage P.GR "Lärmschutzwall"	441,1	
GR Gemeinschaftsanlage "Müllraum"	38,0	
GR Gemeinschaftsanlage "TG"***anteilig	135,3	
GR Gemeinschaftsanlage P.GR "Kinderspielplatz"	148,0	
Fläche Teilgebiete WA 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3		4844,1
GR max. Hauptanlagen Teilgebiet WA 1.1, 1.2, 1.3: 3 x 200	600,0	
GR max. Nebenanlagen Teilgebiet WA 1.1, 1.2, 1.3: 3 x 170	510,0	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen WA 1.1, 1.2, 1.3		1110,0
GR max. Hauptanlagen Teilgebiet WA 2.1, 2.2, 2.3: 3 x 290	870,0	
GR max. Nebenanlagen Teilgebiet WA 2.1, 2.2, 2.3: 3 x 188,5	565,5	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen WA 2.1, 2.2, 2.3		1435,5
GR max. Hauptanlagen Teilgebiet WA 3: 280	280,0	
GR max. Nebenanlagen Teilgebiet WA 3: 242,2	242,5	
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen WA 3		522,5
Summe GR Gemeinschaftsanlagen (ohne Lärmschutzwall)		321,3
Summe GR max. Haupt- und Nebenanlagen		3068,0
Summe GR gesamt Gemeensch., -Haupt- u. Nebenanlagen		3389,3
resultierende GRZ: GR gesamt/NBL		0,605
resultierende GRZ - nur Hauptanlagen: GR/NBL		0,312

*P.GR-Fläche Lärmschutzwall abzgl. durch TG unterbaute Flächen

**TG-Flächen außerhalb der Teilgebiete WA 1 - WA 3 und außerhalb der öff. Erschließungsflächen

Anhang 2

Beispielberechnung Haupt- und Nebenanlagen

- **Auswertung Teilgebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3**
- **Auswertung Teilgebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3**
- **Auswertung Teilgebiete WA 3**

Gemeinde Kirchhelm: BP 90-1/K, 1. Änderung – Ermittlung der Grundflächen

Erläuterung:

- Festgesetzt wird in A 3.1.1 bis A 3.1.3 eine zulässige Überschreitung der Baugrenzen als Längenmaß, differenziert nach „Bauteilen“ (Überschreitung bis max. 1,20 Meter bzw. bis max. 4,5 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 kontingiert werden können. Gem. dem Gebot einer möglichst sparsamen Flächenversiegelung wird die Festsetzung A 3.1.1 bis A 3.1.3 entsprechend dargestellt: Festgesetzt werden nur die zulässigen Grundflächen (Summenmaß) zzgl. einer bezifferten zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen.

Festsetzung in A 3.1.1

3.1.1.1 200 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 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 10 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 75 vom Hundert begrenzt.

3.1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

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

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen und Freisitzen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 40 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

Teilgebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 gem. Festsetzung A 3.1.1

200,0 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen
160,0 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
40,0 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

40,0 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen
30,0 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze (10 m x 3 m)
10,0 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

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

20,0 m² zulässige Überschreitung der GR um 10% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
13,5 m² anteilig davon Gartenhäuser / Lauben (z.B. 3,0 m x 4,5 m)
6,5 m² Sonstiges (Einfriedung etc.)

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

150,0 m² zul. Überschreitung der GR um 75% durch Anl. gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO

32,5 m² anteilig Stellplätze mit Zufahrt

117,5 m² anteilig Tiefgarage mit Zuwegung ins UG Hauptgebäude

370 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ je Teilgebiet WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3

(max. zulässige 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 und 3 BauNVO um 75%

Festsetzung in A 3.1.2

3.1.2.1 290 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 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 25 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 40 vom Hundert begrenzt.

3.1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 4,50 Metern.

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen, Terrassen und Freisitzen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 54,7 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

Teilgebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 gem. Festsetzung A 3.1.2

290,0 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen

235,3 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)

54,7 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

54,7 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

42,0 m² anteilig davon Terrassen, Freisitze (3 St. x 3,5 m x 4 m)

12,7 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

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

72,5 m² zulässige Überschreitung der GR um 25% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

65,1 m² anteilig davon Gartenhäuser / Lauben (z.B. 3 St. x 3,5 m x 6,2 m)

7,4 m² Sonstiges (Einfriedung etc.)

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

116,0 m² zul. Überschreitung der GR um 40% durch Anl. gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO

30,0 m² anteilig Stellplätze mit Zufahrt

86,0 m² anteilig Tiefgarage mit Zuwegung ins UG Hauptgebäude

*478,5 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ je Teilgebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3
(max. zulässige GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 25%
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO um 40%*

Festsetzung in A 3.1.3

3.1.3.1 280 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für das mit WA 3 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 2,5 vom Hundert begrenzt
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 84 vom Hundert begrenzt.

3.1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern und Hauseingangstreppen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 16 m² begrenzt.

Begründung – Beispielberechnung:

Teilgebiet WA 3 gem. Festsetzung A 3.1.3

280,0 m² maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen
264,0 m² Anteil Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen („Hauptgebäude“)
16,0 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen

Beispielermittlung Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen:

16,0 m² Anteil Hauptanlagen zulässig außerhalb der Baugrenzen
16,0 m² Sonstiges (Vordächer, Blumenfenster etc.)

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

7,0 m² zulässige Überschreitung der GR um 2,5% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
7,0 m² Sonstiges (Einfriedung etc.)

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

235,2 m² zul. Überschreitung der GR um 84% durch Anl. gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO
105,0 m² anteilig Stellplätze mit Zufahrt
130,2 m² anteilig Tiefgarage mit Zuwegung ins UG Hauptgebäude

*522,2 m² Gesamtsumme „Versiegelung“ im Teilgebiet WA 3
(max. zulässige GR + zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um 2,5%
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO um 84%*

Anhang 3

Kennzahlen

- Auswertung WA / Gesamtmaßnahme

Tell gebiet	BGF EG Hauptg.	BGF OG1 Hauptg.	BGF OG2 Hauptg.	BGF Summe	WE Circa	Stpl. Soll	Stpl. Besu.	Stpl. Ist TG	Stpl. Ist EG	Stpl. Ist Besu
WA 1.1	160	160		320	1	2	0,2		1	
WA 1.2	160	160		320	1	2	0,2		1	
WA 1.3	160	160		320	1	2	0,2		1	
WA 2.1	235	235		470	3	6	0,6		1	
WA 2.2	235	235		470	2	4	0,4		2	
WA 2.3	235	235		470	3	6	0,6		2	
WA 3	264	264	200	728	5	10	1,0		5	
Σ	1449	1449	200	3098	16	32	3,2	41	13	4

Stpl.: Gem. Stpl.satzung der Gemeinde Kirchheim beträgt die Anzahl der nachzuweisenden Besucherstellplätze bei Wohngebäuden 10% aus dem rechnerisch ermittelten Stpl.bedarf, bei "Kommastellen" ist aufzurunden.
Vorliegend können die erforderlichen Kontingente deutlich erfüllt werden.

Sonstige Kennziffern:

Anzahl der erwarteten Einwohner: $3,5 \text{ EW} / \text{WE} = 3,5 \times 16 = 56$ Einwohner

erwarteter Realisierungszeitraum: 2 Jahre

$\text{m}^2 \text{ BBL} / \text{Zahl der Einwohner} = 7.164,8 / 56 = 128 \text{ m}^2/\text{EW}$

Spielplatz: $1,5\text{m}^2 \text{ Spielfläche} / 25\text{m}^2 \text{ WF} \rightarrow 1,5\text{m}^2 \times 3.098\text{m}^2 \text{ BGF} \times 0,795 / 25\text{m}^2 = 148\text{m}^2 \text{ Spielplatz}$