

Gemeinde

# Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

**Nr. 97/K**

für das Gebiet „Hausen, Hausner Straße u. Schranerstraße“

umfassend die Grundstücke

Hausen 1, 2, 2a, 3 und 4,  
Schranerstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13a  
und 14 sowie Teilflächen der Straße Hausen, Hausner  
Straße (Fl.Nr. 102) und Schranerstraße (Fl.Nr. 1061)

Planfassung vom

14.10.2013  
22.09.2014  
20.04.2015  
20.07.2015

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 und 2

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97/K für das „Gebiet Hausen, Hausner Straße u. Schranerstraße“ wurde vom Gemeinderat am 15.10.2012 gefasst und am 18.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Am 08.07.2013 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, für Teile des Plangebiets wurde rückwirkend zum 07.02.2013 (Bekanntmachung) eine Veränderungssperre erlassen.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97/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.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97/K wird umgrenzt

- im Norden von der Schranerstraße;
- im Osten von den Grundstücken Scheffelstraße 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a und der Gemeinschaftsfläche beim Grundstück Hausner Straße 83;
- im Süden von den Grundstücken Hausner Grenzweg 1, 2, 2a und der Gemeinschaftsfläche bei den Grundstücken Hausner Straße 57 - 83;
- im Westen vom Hausner Grenzweg.

Teilflächen des Plangebiets – Fl.Nrn. 1056/1, 1056/10, 1056/4 und der südliche Bereich der Hausner Straße (Fl.Nr. 102) – liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2. Der Bebauungsplan Nr. 97/K ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den vorherigen Bebauungsplan.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2013 wurde in der Sitzung des Gestaltungs- Planungs- und Bauausschusses der Gemeinde Kirchheim vom 14.10.2013 gebilligt.

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 25.10.2013 bis 08.11.2013. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans i.d.F. vom 14.10.2013 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28.11.2013 bis zum 07.01.2014.

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 22.09.2014 unter Berücksichtigung der am 08.07. und 22.09.2014 beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut auszulegen ist.

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat am 20.04.2015 abermals mehrere Änderungen beschlossen. Der Ausschuss hat den Entwurf i.d.F. vom 20.04.2015 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.04.2015 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 12.06.2015 bis zum 03.07.2015.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.07.2015 wurde vom Gemeinderat am 20.07.2015 gefasst.

## 2. Anlass und Ziele

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen das Ziel verfolgt, das Grundstück Hausen / Hausner Grenzweg (Fl.Nr. 1056/4) neu zu ordnen und die künftige bauliche Nutzung zu regeln sowie für die anderen im Plangebiet liegenden Grundstücke Möglichkeiten einer maßvollen Nachverdichtung zu schaffen. i. S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für verschiedene Grundstücke wurden Anfragen für eine Beseitigung der Bestandsgebäude und Neubau von Wohngebäuden vorgelegt – mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Das Plangebiet erstreckt sich teilweise über ein bislang nicht verbindlich überplantes Gebiet und teilweise über Grundstücke, die im Geltungsbereich eines älteren Bebauungsplan liegen, dessen Festsetzungen zumindest teilweise als nicht mehr zeitgemäß anzusehen sind.

Städtebaulich geboten ist

- die Festschreibung bzw. „Ausformulierung“ von Raumkanten sowie der Höhen- und Volumenentwicklung für Haupt- und Nebenanlagen entlang der Schranerstraße im Verflechtungsbereich mit der nördlich und östlich angrenzenden, kleinmaßstäblichen Wohnbebauung;
- die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur im Plangebiet und der Eigenart der näheren Umgebung im Norden, Osten und Süden durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets;
- die Gewährleistung eines dem dörflichen Charakter entsprechendem Siedlungsbilds durch Festsetzungen zur Gestaltung, insbesondere zur Dachausbildung (Dachneigung, Materialität, Farbgestaltung, Dachaufbauten) und Fassadengestaltung (Materialität, Oberflächen, Farbgebung).

### 3. Bestand und städtebauliche Situation

#### 3.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich östlich des alten Ortskerns von Hausen. Es ist über die Hausner Straße an die Ortsmitte sowie an die Münchner Straße und damit an den überregionalen Verkehr angebunden.

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

Rathaus	600 m
Post	800 m
Kindergarten Münchner Straße	600 m
Kindergarten Rupprechtstraße	550 m
Grundschule Martin-Luther-Straße	550 m
Grund- und Mittelschule Heimstettner Straße	1,1 km
Gymnasium Heimstettner Straße	1,1 km
S-Bahnhof	2,6 km
Pfarrkirche	600 m
Kirche	620 m
Spielplatz Wasserturmstraße	550 m
Spielplatz Gotenstraße	750 m
Spielplatz Alfonsstraße	900 m
Skateboardanlage	850 m
Sportgelände	1,3 km
Heimstettner See	3,1 km

#### 3.2 Vegetation

Der Grundstücksbestand ist bereichsweise gut eingegrünt. Erhaltenswerter Baumbestand ist v.a. entlang der Hausner Straße vorhanden.

#### 3.3 Nutzungs- und Baustruktur, Umgebung

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. An das Plangebiet angrenzend

- liegt im Westen die ortsbildprägende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ mit seinen groß bemessenen „Hofanwesen“;
- ist im Norden und Osten kleinmaßstäbliche Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) benachbart;
- ist im Süden vorwiegend Kettenhausbebauung angrenzend.

Definierte Raumkanten, weitestgehend einheitliche Dach, Höhen- und Volumenentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet lassen sich entlang der Schranerstraße im Norden und Osten klar erkennen. Im Bereich Hausner Straße ist dies nicht ausgeprägt.

### 3.4 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände kann als weitestgehend eben betrachtet werden – die Höhendifferenzen bewegen sich im Bereich von Zentimetern. Der Untergrund besteht aus Kies (Schotterebene). Es kann entsprechend von günstigen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden (Versickerung, Tragfähigkeit des Baugrunds).

Teile des Plangebiets befinden sich auf dem Bodendenkmal D-1-7836-0336, einer Siedlung der Bronzezeit sowie auf dem Bodendenkmal D-1-7836-0117, Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung.

Die seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege regelmäßig geforderte Untersuchung des Bodens im Vorfeld baulicher Maßnahmen wurde in den Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

### 3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Ortsstraßen – Hausner Straße und Schranerstraße – gesichert. Der Hausner Grenzweg dient als Erschließung für das südliche Bauquartier der Fl.Nr. 1056/4. Ein Eingriff in die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen im Zuge der Bauleitplanung ist seitens der Gemeinde Kirchheim nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Durch die Planung wird entsprechend kein markanter Einwohnerzuwachs und damit keine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Anlieger- bzw. Anliegersammelstraßen zu verzeichnen sein.

## 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,67 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 2**:

Summe	6 WE
Ansatz: 3,5 Einwohner / WE	21 Einwohner

Ausgegangen wird hierbei von einer Neubebauung auf Fl.Nr. 1056/4 (z.B. drei Doppelhäuser). Im Übrigen des bereits komplett überbauten Plangebiets ist durch die mögliche Nachverdichtung bzw. „Ersatzbebauung“ nicht zwingend von einer Mehrung der Anzahl der Wohnungen auszugehen.

### 4.3 Spielplatzkontingentierung:

Für den erwarteten „Zugang“ mit 6 WE (betr. Grundstück Fl.Nr. 1056/4) ist die Ausweisung einer eigenständigen Spielplatzanlage vorliegend nicht verhältnismäßig. Hinweis: Die planungsrechtliche Würdigung des betreffenden Belangs erfolgte bereits i.Z. der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Kirchheim, in dessen Geltungsbereich sich auch das Flurstück 1056/4 befindet.

Gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein geeigneter Spielplatz nachzuweisen.

## 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 zulässige Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – dient der Vereinbarkeit von Beruf und Familie: Mögliche Nutzung eines Heimarbeitsplatzes (z.B. Steuerberater, Werbetexter etc.). Der Ausschluss der sonstigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 ist der Kleinteiligkeit und nutzungsstrukturellen Eigenart des Plangebiets geschuldet.

## 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 6,8 Meter bei zwei Vollgeschossen ermöglicht ergänzend den Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken. Im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Schranerstraße weist die Bestandsbebauung teilweise hohe Sockelgeschosse auf (gem. vermessungstechnischer Aufnahme liegt OK EG bis zu 1,2 Meter über Gelände) – die Wandhöhen Bestand sind bei zwei Vollgeschossen entsprechend erhöht. Für diesen Bereich des Plangebiets wurde die höchst zulässige Wandhöhe mit 7,2 Meter bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Gem. vermessungstechnischer Aufnahme der Höhen Bestandsgebäude ist damit noch eine energetische Ertüchtigung der Dachhaut („Aufdachdämmung“) möglich.

Im Bereich der nördlichen Trasse Schranerstraße wurden eingeschossige Vorbauten als Wohnraumerweiterung zugelassen. Diese dienen - ergänzend zu den festgesetzten großkronigen Einzelbäumen - der Rhythmisierung des Straßenraums, der im Übrigen durch Zufahrten / Garagen und Einfriedungsanlagen dominiert wird.

## 6.1 Festsetzungssystematik Grundflächen:

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke der Bauquartiere jeweils eine maximal zulässige Grundfläche. Diese beinhaltet auch die Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z.B. Terrassen.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Baugrundstücke der Bauquartiere jeweils eigenständig erfasst und „prozentual“ begrenzt.

Damit ist für jedes Bauquartier die zulässige Grundfläche und die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO quantitativ eindeutig definiert. Die betreffenden Summen sind im **Anhang 1** tabellarisch 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.

Hinweis: Die abschließende Festlegung der Grundstücksgrößen der Teilgebiete – dies betrifft insbesondere eine erwartete Teilung der Fl.Nr. 1056/4 - 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.

## 7. Bauweise

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 3, WA 5.1, WA 5.2, WA 7.1 und WA 7.2. Im Übrigen wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 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: Rhythmisierung des Straßenraums). Zwischen zwei Gebäuden ist die betreffende Unterschreitung nicht möglich, die Belange der Belichtung und Belüftung sind hiervon nicht tangiert.

Die übrigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO sind unmittelbar anzuwenden.

## 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 - profildgleiche Gebäude; Belange der eingesetzten Materialien, Farbgebung und Oberflächen; Regelung von Vorbauten; Belange der Einfriedungen und Wintergärten. Dargestellt wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen und Solaranlagen. Für die Dachbelichtung wurden Dachaufbauten als Satteldachgauben (in Reminiszenz an den „übergreifenden Bebauungsplan“ der Gemeinde Kirchheim) und Dachflächenfenster zugelassen mit Regelungen bzgl. Größe und Anordnung, Dacheinschnitte wurden ausgeschlossen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Höhen sowie des Erscheinungsbildes von Garagen, Nebenanlagen (Gartenhäuser, Einfriedungen etc.) und Wintergärten dienen der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung.

## 9. Stellplätze und Garagen

Der Stellplatznachweis ist gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Im **Anhang 2** ist exemplarisch die betreffende Stellplatzbilanz samt Zuordnung für die erwartete Nutzungsausprägung dargestellt.

## 10. Verkehrsflächen

Mit der Planung ist keine Änderung der bestehenden Verkehrsanlagen verbunden.

Aufgrund des erwarteten, sehr moderaten Einwohnerzuwachses bzw. Nutzungsintensivierung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine deutliche

Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit keine Notwendigkeit einer Neubewertung der bestehenden Anlagen.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

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.

Die Planungsmaßnahme findet in einem komplett überbauten Gebiet statt. Der in den Hausgärten und der Schranerstraße vorgefundene erhaltenswerte Baumbestand wird „als zu erhalten“ festgeschrieben - soweit die Verhältnismäßigkeit bzgl. einer moderaten baulichen Grundstücksentwicklung und der städtebaulichen Ziele (Raumkanten und -fluchten) gewahrt werden kann.

Eine Indikation, dass mit der Planung artenschutzrechtliche Belange (Anhang IV Arten der FFH-RL, saP) berührt werden, liegt nicht vor. 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 Erschließungsstraßen großkronige Bäume, mittelgroßkronige Bäume innerhalb des Quartiers. Private Hausgärten und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, Gärten mit Laubbäumen oder Obstbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen.

In Festsetzung A 8.1 wird unter anderem auf die Vorgaben der DIN 18920 abgestellt. Die DIN 18920 liegt im Bauamt der Gemeinde Kirchheim zur Einsicht aus.

## 12. Schallschutz

Die Fassung vom 14.10.2013 des Bebauungsplan Nr. 97/K wurde seitens der Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung untersucht und in der Stellungnahme zur Geräuschsituation vom 06.11.2013, Bericht Nr. 4503/B1/stg bewertet. Hinweis: Die für die schalltechnische Untersuchung maßgeblichen Entwurfsparameter – Anordnung der Baufenster / Bauräume, Art der Nutzung, Wandhöhen und Geschossigkeit – haben sich in der vorliegenden Planfassung nicht markant verändert.

Ausführungen des SV Dipl.-Ing. Gerhard Steger:

*„Die Geräuschsituation wurde in der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 4503/B1/stg vom 06.11.2013, geprüft.“*

*Es wurde festgestellt, dass der Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets zu keinen unzumutbaren Geräuschbelastungen führt, die die Aufnahme von Festsetzungen für erhöhte Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.*

*Es wurde jedoch auch festgestellt, dass insbesondere in der Nachtzeit bei besonderen Wetterlagen erhöhte Geräuschimmissionen durch die weit entfernt im Westen verlaufende Autobahn auftreten können.*

*Es wird deshalb empfohlen, bei der Planung von Gebäuden auf diese nicht immer vorhandene Geräuschbelastung zu achten und deshalb insbesondere für die geräuschbelasteten Nächte an Schlafräumen, deren Fenster zur Autobahn gerichtet sind, Maßnahmen vorzusehen, die eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Es wird empfohlen Fenster von Schlafräumen vorzugsweise auf die weniger geräuschbelasteten Nordost-, Ost- und Nordwestfassaden zu legen.*

*Insbesondere am Westrand des Planungsgebiets können auch Geräusche durch landwirtschaftliche Betriebe einwirken.*

*Es liegt in der Verantwortlichkeit der Betriebe die immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts durch ihre betrieblichen Geräuschimmissionen nicht zu überschreiten.*

*Dies stellt bereits eine Entlastung für die Betriebe dar, da sie gemäß dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan die 5 dB(A) niedrigeren Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete einzuhalten hatten“.*

Zusammenfassend wird vom SV Herrn Dipl.–Ing. Gerhard Steger festgestellt:

*„Die schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass unzumutbare Geräuschbelastungen im Planungsgebiet weder durch Verkehrsgeräusche noch durch Geräusche aus landwirtschaftlichen Betrieben auftreten.*

*Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind somit in jedem Fall erfüllt.*

*Besondere Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.*

*Es wird jedoch auf die vereinzelt während der Nachtzeit auftretende erhöhte Geräuschbelastung durch die Autobahn hingewiesen.*

*Es wird empfohlen für die Fälle dieser Geräuschbelastung Vorsorge zu planen.*

*Gegen den Bebauungsplan Nr. 97/K der Gemeinde Kirchheim bei München bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.“*

Die in der Stellungnahme zum Schallschutz vom 06.11.2013 durch die Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung zum Bebauungsplan Nr. 97/K vom SV Herrn Dipl.–Ing. Gerhard Steger formulierten Hinweise wurden eingearbeitet.

Im Rahmen des durch die Steger & Partner erarbeiteten Abwägungsvorschlags, Bericht-Nr. 4503/L2/stg. vom 12.02.2015 bzgl. einer evt. Konfliktsituation mit den vom westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb erzeugten Lärmimmissionen kommt der SV Herr

Dipl.-Ing. Gerhard Steger zu dem Ergebnis: „Aufgrund der fachgutachterlichen Stellungnahme ist nachgewiesen, dass ein schalltechnischer Konflikt durch den Bebauungsplan Nr. 97/K nicht entsteht, sondern ganz im Gegenteil vermindert wird.“

13. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bebaut - die äußere Erschließung kann als gesichert betrachtet werden.

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

Neu- /Ersatzbaumaßnahmen: 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. Der mögliche Anschluss an das sich im Aufbau befindliche Fernwärmenetz (Geothermie) ist insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit bei der konkreten Objektplanung im Einzelnen zu prüfen.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Gemeinde erwartet durch die Planung die Sicherung und geordnete städtebauliche Entwicklung des bestehenden Wohnquartiers.

Für die Gemeinde Kirchheim stellt der erwartete Einwohnerzuwachs mit ca. 21 „Neubürgern“ einen sehr moderaten Zuwachs dar.

Die Umsetzung der Planung erfolgt sukzessive.

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 13.08.2015

.....  
(Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister)

# Anhang 1 – Städtebauliche Nutzungswerte

Bauquartier	GR max. zulässig (m <sup>2</sup> )	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m <sup>2</sup> )	GR Summe (m <sup>2</sup> )
WA 1.1	250	175	425
WA 1.2	250	175	425
WA 1.3	250	175	425
WA 2	170	126	296
WA 3	290	130	420
WA 4	180	99	279
WA 5.1	180	72	252
WA 5.2	180	72	252
WA 6.1	145	99	244
WA 6.2	145	99	244
WA 6.3	145	99	244
WA 7.1	185	85	270
WA 7.2	185	85	270
WA 8.1	324	188	512
WA 8.2	324	188	512
WA 9	198	119	317
WA 10	170	83	253
WA 11	172	84	256
WA 12	143	82	225
WA 13.1	158	82	240
WA 13.2	158	82	240
WA 14	290	148	438
<b>WA 1.1 – WA 14</b>	<b>4.492</b>	<b>2.547</b>	<b>7.039</b>

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m <sup>2</sup> )
Plangebiet (m <sup>2</sup> ): <b>BBL</b>	16.659
abzgl. öff. Verkehrsflächen (m <sup>2</sup> )	-2.711
resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL</b>	13.948
Summe GR max. zulässig	4.492
<b>resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL</b>	<b>0,322</b>
<b>GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO</b>	<b>0,4</b>

## Anhang 2 – Auswertung Kennzahlen

Teil- gebiet		BGF EG Hauptg.	BGF OG1 Hauptg.	BGF DG Hauptg.		∑ BGF ohne DG	∑ BGF mit DG	WE Circa	Stpl. Soll	Stpl. Besu.		Stpl. Ist TG	Stpl. mögl. EG
WA 1.1	*	192	192	(100)		384	484	2	4	0,4			7
WA 1.2	*	192	192	(100)		384	484	2	4	0,4			8
WA 1.3	*	192	192	(100)		384	484	2	4	0,4			6
WA 2		135	135	(75)		270	345	2	4	0,4			6
WA 3		224	168	(98)		392	490	2	4	0,4			6
WA 4		123	123	(64)		246	310	2	4	0,4			5
WA 5.1		136	102	(55)		238	293	1	2	0,2			2
WA 5.2		136	102	(55)		238	293	1	2	0,2			2
WA 6.1		104	104	(56)		208	264	1	2	0,2			3
WA 6.2		104	104	(56)		208	264	1	2	0,2			4
WA 6.3		104	104	(56)		208	264	1	2	0,2			2
WA 7.1		151	99	(52)		250	302	2	3	0,3			3
WA 7.2		151	99	(52)		250	302	2	3	0,3			4
WA 8.1		238	238	(134)		476	610	3	6	0,6			8
WA 8.2		238	238	(134)		476	610	3	6	0,6			8
WA 9		164	164	(90)		328	418	2	4	0,4			4
WA 10		129	129	(70)		258	328	2	4	0,4			4
WA 11		132	132	(72)		264	334	2	4	0,4			4
WA 12		106	106	(57)		212	269	1	2	0,2			2
WA 13.1		119	119	(62)		238	300	2	4	0,4			4
WA 13.2		119	119	(62)		238	300	2	4	0,4			4
WA 14		208	208	(114)		416	530	2	4	0,4			4
Σ		3397	3169	1.714		6.566	8.280	40	78	8			100

**Stpl.:** Gem. Stpl.satzung der Gde. Kirchheim beträgt die Anzahl der nachzuweisenden Besucherstellplätze bei Wohngebäuden 10% aus dem rechnerisch ermittelten Stellplatzbedarf, bei Kommastellen ist aufzurunden.

### Sonstige Kennziffern:

\* Anzahl der erwarteten Einwohner: 3,5 EW / WE = 3,5 x 6 = 21 Einwohner  
erwarteter Realisierungszeitraum: 2 Jahre