



**GEMEINDE KIRCHHEIM
B. MÜNCHEN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-1/K- 2. ÄNDERUNG-

**für das Gebiet
„südlich der Münchner Straße und östlich des
Heimstettener Moosweges“**

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 22.06.2015

geändert am: 19.10.2015/ **29.02.2016**

Gemeinde Kirchheim b. München

Bebauungsplan Nr. 10-1/k- 2. Änderung- für das Gebiet

„südlich der Münchner Straße und östlich des Heimstettener Moosweges“

Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen und Kinderbetreuungsplätzen möchte die Gemeinde Kirchheim b. München auf ihrem Grundstück an der Caramanicostraße 1-7 den Bau eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Kindertagesstätte bzw. Kinderkrippe realisieren.

Da das Konzept des Architekturbüros Höss, Amberg & Partner für die Bebauung des Grundstücks nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt ist, besteht das städtebauliche Erfordernis i.S. d. § 1 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K für den Bereich südlich der Münchner Straße, nördlich der Caramanicostraße und östlich des Heimstettener Moosweges.

2) Beschreibung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt

- im Norden von der Münchner Straße,
- im Osten vom Grundstück Münchner Straße 87 sowie Fl.Nr. 1049/54
- im Süden von der Caramanicostraße sowie den Grundstücken Caramanicostr. 9 und 9 a und
- im Westen vom Heimstettener Moosweg.

Da Gelände ist nahezu eben und fällt leicht von der Nordgrenze nach Südosten ab. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Im Süden grenzt eine Reihenhausbauung mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach an, welche auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-1/K entstand. Im Osten grenzt parallel zur Münchner Straße eine Reihenhausbauung älteren Datums mit vergleichbarer Höhenentwicklung an.

Das Baugrundstück ist durch Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Osten (in ca. 500 m Abstand) verlaufenden BAB 99 sowie der im Norden angrenzenden Münchner Straße belastet.

3) Planungsziele der Bebauungsplanänderung

Der Hochbauentwurf des Architekturbüros Höss, Amberg u. Partner erfordert folgende Änderungen des bisherigen Bebauungsplans für den Geltungsbereich:

3.1) Die bisher an der Nordostecke des Geltungsbereiches festgesetzte Tiefgaragenzufahrt mit Rampenbauwerk soll an die Südwestecke des Baugrundstücks verlagert werden, um Bau- und Freiflächen für die Kindertagesstätte zu generieren. Die Zufahrt soll damit zukünftig vom Heimstettener Moosweg erfolgen.

3.2) Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Fußweg auf der Ostseite des Geltungsbereiches soll nun als Freispielfläche der Kindertagesstätte dienen. Diese Umwidmung wird möglich, da die umgebende Bebauung ausschließlich aus Einfamilienhäusern mit eigenem Gartenanteil besteht, und damit ausreichende Spielmöglichkeiten innerhalb der privaten Grundstücke gegeben sind. Zudem besteht ein öffentlicher Spielplatz am Südende der Bebauung an der Caramanicostraße.

Die bisher geplante Fußwegverbindung von der Caramanicostraße zur Münchner Straße wird nicht als zwingend notwendig erachtet, da von den Bewohnern der Siedlung eher die Verbindung über die verlängerte Patystraße bzw. den Fichtenweg nach Osten zur Ortsmitte angenommen wird.

3.3) Die bisher festgesetzte Bebauung aus der Kombination eines 3-geschossigen Baukörpers entlang der Münchner Straße mit südlich vorgelagerten, erdgeschossigen Haugruppen wird aufgegeben. Stattdessen wird ein etwas tieferer und längerer 3-geschossiger Baukörper entlang der Münchner Straße entwickelt, welcher länger nach Osten reicht und im südöstlichen Bereich einen erdgeschossigen Anbau für die Kindertagesstätte erhält.

Diese Maßnahme erfordert eine Verschiebung der Baulinie (in Zukunft Baugrenze) sowie eine Verschiebung der östlichen Baugrenze auf die halbe Abstandsfläche des 3-geschossigen Wohnbaus und eine Ausweitung der südlichen Baugrenze im östlichen Bereich auf die halbe Abstandsfläche für den erdgeschossigen Kindergartenanbau.

3.4) Durch die Entwicklung der sich ständig verschärfenden energetischen Anforderungen an die Gebäude sowie die notwendige größere Höhe für die Kindertagesstätte wird die Festsetzung einer größeren Wandhöhe als bisher notwendig.

3.5) Entlang der Caramanicostraße sollen oberirdische Stellplätze angeboten werden und östlich davon ein Nebengebäude zur Unterbringung für Mülltonnen und Fahrräder errichtet werden können.

4) Erläuterung des Planungsentwurfes

Um Querverweisungen auf alte Bebauungsplanfassungen zu vermeiden und den Bauvollzug zu erleichtern, ersetzt der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich alle planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne.

4.1 Art und Maß der Nutzung

Bis auf die Einrichtung einer Kindertagesstätte bleibt die Art der Nutzung wie im bisherigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet erhalten.

Die Anlage der Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Die bisher festgesetzte Grundfläche bleibt in der Summe wie bisher gleich, verteilt sich jedoch nunmehr nur noch auf einen Baukörper.

4.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan von 8,40 m auf 9,30 m erhöht, da die Kindertagesstätte im EG größere Raumhöhen erfordert (Lüftungstechnik unter der Decke) und auch unter dem Dach Lüftungstechnik für den Kindergarten untergebracht werden muss. Die zunehmend schärferen Anforderungen an den energetischen Standard der Gebäude erfordern zudem auch größere Dämmstärken gegenüber unbeheizten Dach- und Kellerräumen.

4.3 Bauweise, Abstandsflächen

Es wird besondere Bauweise, Gebäude > 50 m Länge festgesetzt. Bereits in den rechtsgültigen Bebauungsplänen waren Bauräume größerer Länge als 50 m festgesetzt, jedoch nicht als besondere Bauweise gekennzeichnet. Um Rechtssicherheit zu erlangen, wird nun die besondere Bauweise zusätzlich festgesetzt.

Zum Schutz der ausreichenden Belichtung und Belüftung der benachbarten Wohngebäude wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung festgesetzt.

4.4 Stellplätze

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt auf Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Davon abweichend sind statt der zusätzlich nachzuweisenden 10 v.H. Besucherstellplätze nur 5 v.H. Besucherstellplätze nachzuweisen, da auf den Stellplätzen die für den Kindergarten nachgewiesen werden,

eine Wechselnutzung mit den Besucherstellplätzen aus der Wohnnutzung möglich ist (unterschiedliche Nutzungszeiten an Werk- Sonn- und Feiertagen).

Ergänzend zur gemeindlichen Stellplatzverordnung wird klargestellt, dass mit dem Torabschluss der Tiefgarage in Analogie zu den Regelungen der Stellplatzverordnung ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Das Rampenbauwerk selbst kann bis zu 3 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken (gem. § 2 Abs. 1 GaStellV).

4.5 Einfriedungen

Abweichend von der gemeindlichen Einfriedungssatzung werden im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und als Abschluss der Kindergarten-Freispielfläche zur Münchner Straße massive Einfriedungsmauern zugelassen, da dort die umgrenzten Flächen nicht nur optisch sondern auch akustisch gegenüber dem Straßenlärm abgeschirmt werden sollen.

Ansonsten gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.

4.6 Immissionsschutz

Bezüglich der Änderung des Bebauungsplans sind keine Gründe erkennbar, welche eine Änderung der Immissionssituation bzw. der Immissionsschutzfestsetzungen veranlassen würden.

4.7 Weitere Änderungen

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung haben sich zwei weitere Änderungen ergeben, welche in die Planung eingeflossen sind:

a) Die Nordostecke des Baugrundstücks Fl.Nr. 1049/167 wird zu Gunsten des östlichen Nachbarn mit einem Geh-,Fahrt- und Leitungsrecht belastet, um dem Nachbarn eine Zufahrtsmöglichkeit zu einem Stellplatz bzw. einer Garage auf Fl.Nr. 1049/43 zu ermöglichen.

b) Die Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 1049/167 und Fl.Nr. 1049/142 bzw. 1049/54 soll mittels flächengleichen Grundstückstausch einen neuen Verlauf erhalten, welcher dem gemeindlichen wie auch dem privaten Grundstück einen besser nutzbaren Zuschnitt verleiht. Die Abgrenzung zur KitaNutzung ist mittels Perlschnur festgesetzt.

5) Umweltbelange

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sondern nur eine Verschiebung und Neuausformung der Baumassen bei Erhalt der bisher festgesetzten Grundflächen. Insofern ist keine Neubewertung der Eingriffs- und Ausgleichermittlung angezeigt.

6) Auswirkungen der Planung

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen voraussichtlich 25 Wohneinheiten sowie eine kleine Kindertagesstätte mit 2 Gruppen.

München, den 03.03.2016

.....
der Planer

Kirchheim b. München, den 03.03.2016

.....
der erste Bürgermeister Maximilian Börtl