

Landratsamt München  
78/76-8L 40/93

Kirchheim

Über die  
Abteilung *SL 4/4*  
an das  
Sachgebiet *81*  
im H a u s e

Rechtskraft des Bebauungsplanes - Nr. 81  
für das Jugendheim in der Ortsmitte

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Die Gemeinde *Kirchheim* hat den mit Bescheid vom *12.1.95*  
des Landratsamtes München Nr. *78/76 - 8L 40/93*  
~~der Regierung von Oberbayern Nr.~~  
für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am *26.1.95*  
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

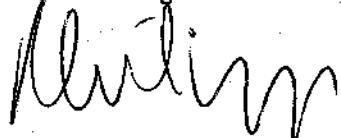
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den *3.4.95*

Sachgebiet 76

Im Auftrag



LANDKREIS MÜNCHEN  
GEMEINDE KIRCHHEIM

9384\BGD\b004

BEBAUUNGSPLAN  
JUGENDHEIM NR. 81

---

BEGRÜNDUNG (§9 Abs.8 BauGB)

zum Bebauungsplan Jugendheim der Gemeinde Kirchheim, Landkreis München, in der Fassung vom 15.06.93 für den Bereich an der Hauptstraße gegenüber von der Schule. Das Gebiet umfaßt Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 127, 128, Gemarkung Kirchheim.

A. Planungsrechtliche Voraussetzung und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 20.09.78 (genehmigt am 07.07.1978) mit Strukturplan vom 02.10.1978 entwickelt.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und städtebauliche Ordnung für den Neubau eines Jugendheimes geschaffen werden. Der dringende Bedarf eines Jugendheimes konnte bislang aufgrund einer fehlenden, ortsplanerischen Gesamtplanung nicht gedeckt bzw. ein endgültiger Standort hierfür gefunden werden.

In der "Wachstumsgemeinde" Kirchheim, die einmal kinderreichste Gemeinde Bayerns war, konnte der großen Zahl von Jugendlichen bislang lediglich eine "Holzbaracke" als Freizeittreff zur Verfügung gestellt werden. Nun gilt es, nachdem über eine Rahmenplanung ein endgültiger Standort unter Berücksichtigung des ortsplanerischen Gesamtgefüges gefunden wurde, schnellstens das notwendige Jugendheim zu errichten.

Die Aufstellung bzw. Realisierung der Planung des Jugendheimes soll selbstverständlich unter Berücksichtigung der Rahmenplanung erfolgen.

Da Lage und Ziel des Bebauungsplanes keinen sinnvollen Zusammenhang erkennen lassen, wurde im Anhang eine Kurzfassung der städtebaulichen Neuplanungen beigelegt, mit der eine kurze Übersicht gegeben werden soll (s.Anlage 1).

Die zwei Ortsteile Heimstetten und Kirchheim sollen durch eine großräumige städtebauliche Ordnung miteinander verbunden werden. Im Gutachten wurde hierfür ein großflächiger Grünstreifen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, in dem erstens eine fußläufige sowie auch eine beruhigte Verkehrsverbindung untergebracht werden soll, und zweitens alle notwendigen öffentlichen Erweiterungsbauten und Einrichtungen untergebracht werden sollen. Als Teil dieser öffentlichen Einrichtung ist auch dieses Jugendheim zu verstehen, dessen Verwirklichung nun jedoch wegen dringendem Bedarfs vorgezogen wird. In östlicher und westlicher Richtung schließt sich Wohnbau-Nutzung an, wie sie sich bereits heute abzeichnet.

## B. Geplante bauliche Nutzung

Das Grundstück ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die zukünftige Nutzung wird eine Nutzung als Jugendheim sein. Die genaue baukörperliche Ausformung soll durch die Ausschreibung eines Wettbewerbs festgelegt werden. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbs sollten in den Bebauungsplan bezüglich der Baugrenzenanordnung noch mit aufgenommen werden. Die Höhe der baulichen Nutzung wird auf 1500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche in zwei Vollgeschossen festgesetzt. Daraus ergibt sich in Verbindung der überbaubaren Fläche von 1710 m<sup>2</sup> eine GFZ von 0,877. Bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße von 4560 m<sup>2</sup> ergibt sich eine GFZ von 0,328. Die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die verbleibende Restfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll jedoch im Zusammenhang des geplanten großen Grünstreifens, wie in der beigelegten Zusammenfassung der beschlossenen städtebaulichen Neuplanung dargestellt, gestaltet werden.

Im Zuge der Verwirklichung bzw. der Aufstellung städtebaulicher Rahmenpläne und Bebauungspläne wird sich gemäß der nachrichtlich aufgenommenen Neuplanung das Grundstück erweitern. Auf diesem Erweiterungsteil kann eventuell ein zweiter Bauabschnitt vorgesehen werden.

Die GRZ ist per Festsetzung geregelt. Überschreitungen bis zu 50% sind zulässig für befestigte Flächen im Außenbereich. Eine weitere einschränkende Regelung soll nicht getroffen werden.

## C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 250 m südlich des Ortskerns von Kirchheim. Östlich wird das Planungsgebiet von der Hauptstraße begrenzt, im Westen schließt in ca. 30 m Entfernung die Neubebauung Kirchheimer Feld an. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 4560 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 1 710 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche. 2850 m<sup>2</sup> sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

S-Bahnhof Heimstetten	1,1 km
Kirche rk.	800 m
Kirche ev.	650 m
Volksschule	100 m
Ortskern Heimstetten	1,0 km
Ortskern Kirchheim	1,0 km

3. Das Gelände ist eben.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden.  
Es ist kein Baumbestand vorhanden.

#### D. Erschließung

1. Das Baugebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich über die Hauptstraße erschlossen und wird erst später auch über die Ludwigstraße erschlossen. Die Stellplätze werden in Wechselnutzung mit den Stellplätzen der gegenüberliegenden, vorhandenen Schule nachgewiesen. Das Jugendheim wird erst nachmittags und abends besucht. Zu diesem Zeitpunkt werden die Stellplätze von der Schule nicht mehr benötigt, sie können somit von den Besuchern des Jugendheimes genutzt werden.

Als Berechnungsgrundlage für die erforderliche Anzahl der Stellplätze wurden die "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Innenministeriums zur Art. 55 der BayBO (IMBek. v. 12.02.78)" herangezogen:

**1 Stellplatz/15 Besucher**

Bei der Berechnung der Besucherzahl wird die parallel laufende Bauplanung zum Jugendheim herangezogen, wonach mit einer maximalen Besucherzeit durch die Vollnutzung des Saals und der Disko 130 bzw. 100, also insgesamt 230 Besucher zu rechnen ist. Daraus resultiert sich die Anzahl der Stellplätze wie folgt:

**230 Besucher/15 Besucher = 16 Stellplätze**

Solange die städtebauliche Neuplanung (Rahmenplanung) zur Ortsmitte nicht realisiert wird, werden die Stellplätze in Wechselnutzung mit denen der gegenüberliegenden Schule (25 Stellplätze) nachgewiesen. Erst bei einer Umsetzung des Rahmenplanes und damit Auflassung der Hauptstraße werden die erforderlichen Stellplätze auf dem dann nach Westen hin größeren Grundstück des Jugendheimes errichtet (s. hierzu in der Anlage 2, Plan von Architekt Pranschke).

2. Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Wasserversorgung Zornedinger Gruppe sichergestellt.

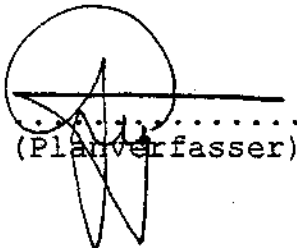
- 3. Die Abwasserentsorgung wird durch den Abwasserzweckverband im Siedlungsraum München-Ost im Trennsystem vorgenommen.
- 4. Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
- 5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ein von der Gemeinde beauftragtes Unternehmen.
- 6. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht.
- 7. Die Grundwasserhöhe liegt bei 508,75 m NN. Der Hochwasserstand beträgt 511,60 m ü.NN. Bezugspunkt ist der Höhenbolzen Westliches Schulhaus (515,67 m ü.NN, 60 cm über Geländeoberkante).

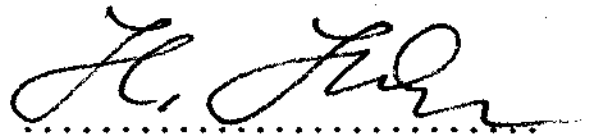
1. März 1995

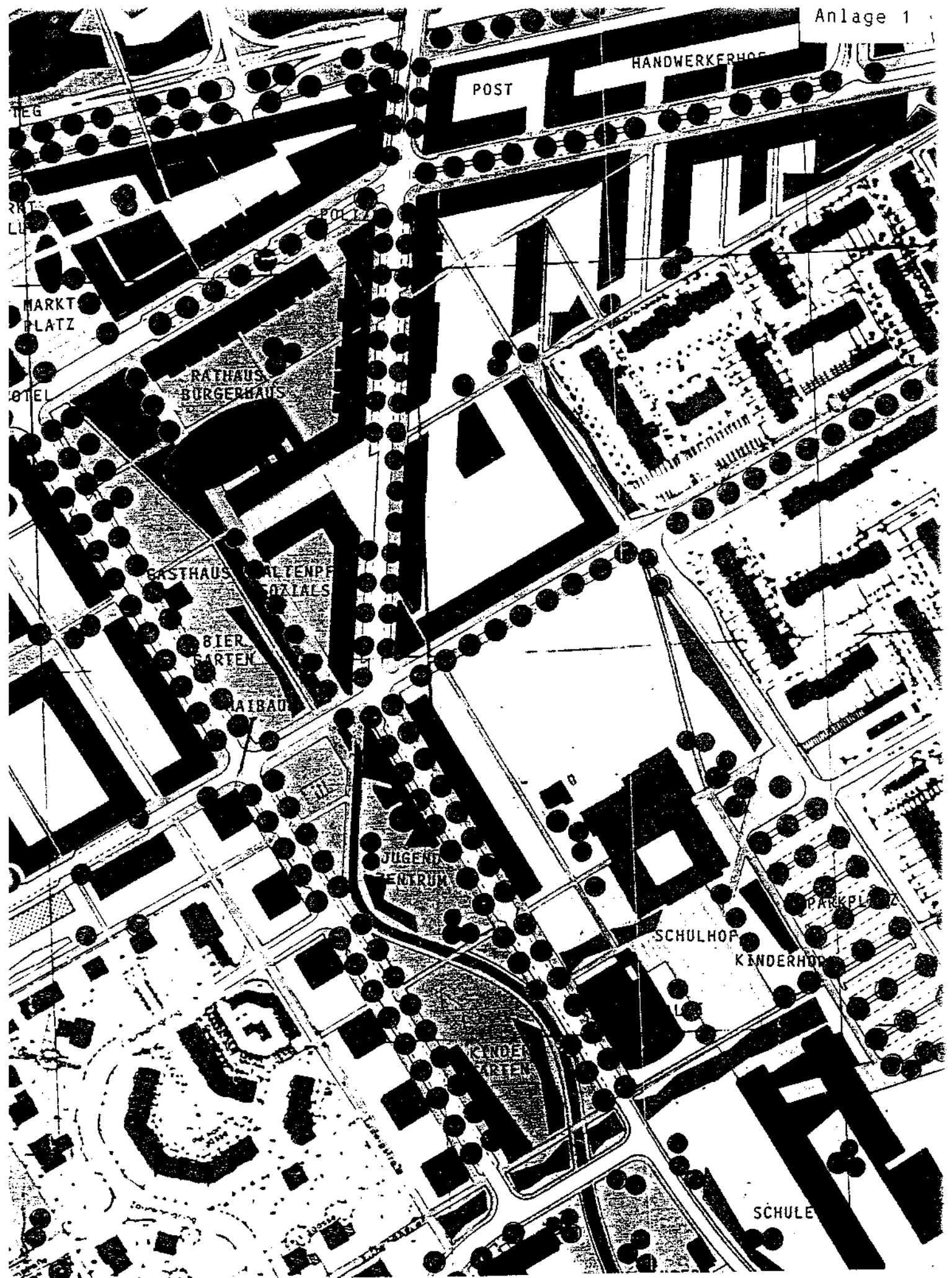
Kirchheim, .....

München, den 15.06.93  
 Geändert, 07.02.94  
 05.12.94



  
 (Planverfasser)

  
 (1. Bürgermeister) **Heinz Hilger**  
**1. Bürgermeister**



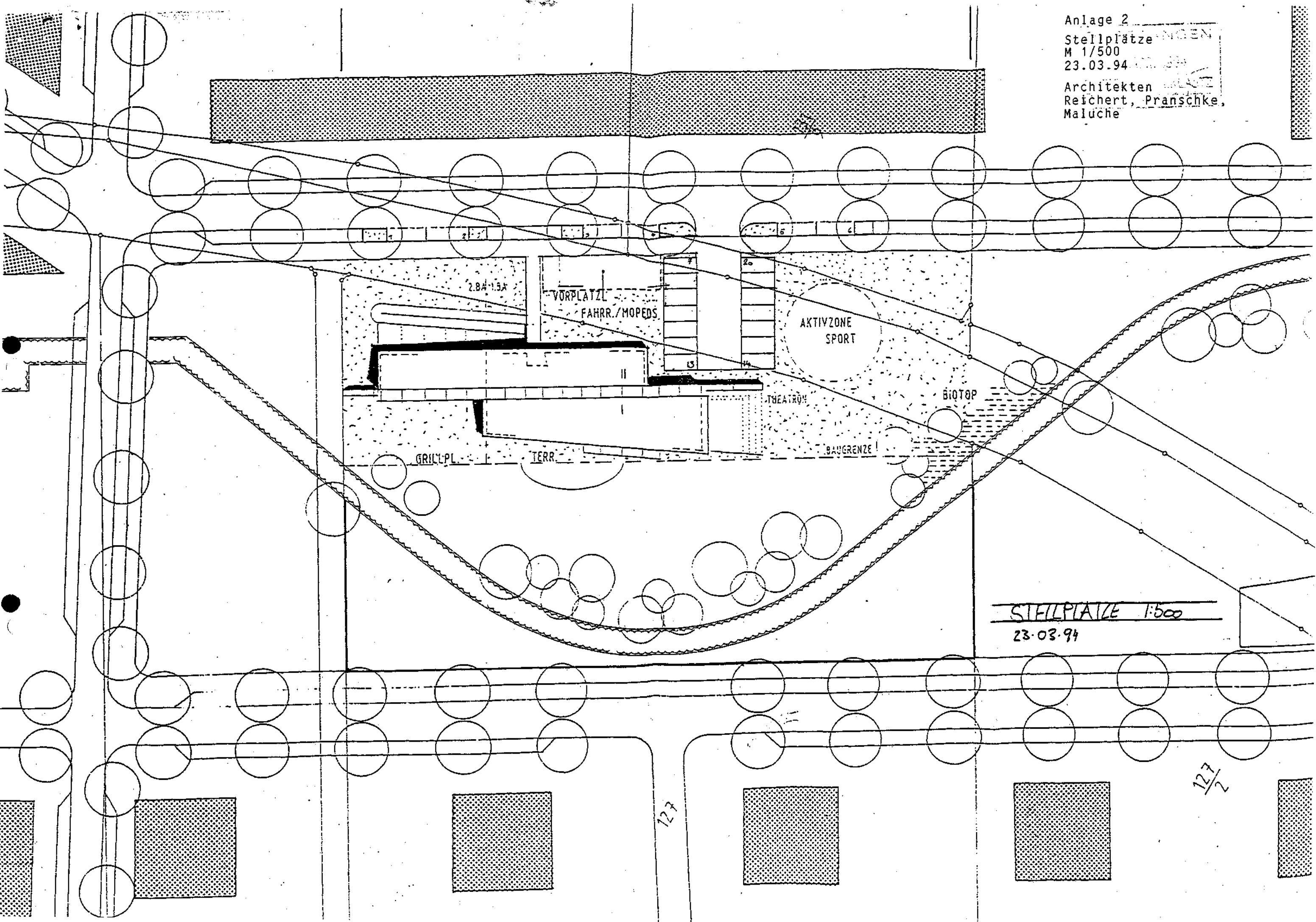
STADTMITTE KIRCHHEIM

AUSSCHNITT

STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG  
Goergens - Miklautz  
Architekten

MAI 1992  
Mitarbeiter: B. Reuberger

Anlage 2  
Stellplätze 127  
M 1/500  
23.03.94  
Architekten  
Reichert, Pranschke,  
Maluche



STELLPLATZE 1:500  
23-03-94

127/2