

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 c der Gemeinde Kirchheim

Landkreis München

nebst

ergänzenden Erläuterungen

Plangebiet: Nördlich der St 2582 und  
westlich der Heimstettener Straße

Bebauungsplanung:

Vorentwurf: Prof. Dr. Ing. Peter Breitling

Entwurf: Dipl. Ing. Hans Honigmann  
Dipl. Ing. Heinrich C. Kießling

Erschließungsplanung: Arbeitsgemeinschaft Dippel KG  
Dipl. Ing. Peter Niggel  
Ottobrunn/ München

Grünordnungsplan Prof. Karl Kagerer, Ismaning

Schallschutzgutachten: Dipl. Ing. Peter Niggel, Ottobrunn

Fassung vom 17.09.1984

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 c der Gemeinde / Stadt Kirchheim bei München  
vom 19. für das Gebiet Kirchheim, nördlich der St 2582  
und westlich der Heimstettener Str.

umfassend die Grundstücke Flur-Nr. 118, 128, 145/1, 120/2, 120/3, 119, 118, 112, 120

Entwurfsverfasser: sh. Umschlag

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom entwickelt der Gemeinden Kirchheim-Heimstetten vom 1.3.1973.

Dieser wurde am 6.6.1973 der Reg. 68a/9bb. zur Genehmigung vorgelegt und am 15.4.1974 genehmigt.

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ab.~~

~~Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgen-~~

den Stand erreicht: Es kommt in Kürze in das Verfahren nach § 2 (5) BBauG.

sh. auch ergänzende Erläuterungen

oder\*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder\*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt ~~nördlich~~ ~~westlich~~ ~~südlich~~ ~~östlich~~ ~~des Ortskerns von~~ Kirchheim  
nordwestlich ~~des Baugebiets~~ des Bebauungsplanes Nr. 19 der  
Gemeinde Kirchheim an.

Es hat eine Größe von 2.360 ha.

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

Bahnhof	i.M.	1700	m	Volksschule	derzeit in M.	250	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle		100	m	Versorgungsläden		150	m
derzeit in M	Kirche:	350	m				m

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — fällt nach Norden leicht — ~~steil~~ — ab.  
Das Grundwasser liegt ca. 4 - 6 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Grobsand - Kies  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)  
Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

\*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden: .....

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden: .....

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: sh. auch Tabelle 1

Table with 3 columns: Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO), Bruttofläche, Fl.-Nr. (die mit \*) bezeichneten teilweise). Row 1: Allgemeines Wohngebiet, 2.360 ha.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen
2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 60 Wohnungen
.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

..... Garagen und ..... PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 253 Einwohner mit ca. 28 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt s. Anlage 1 . . . . . 1.2880 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . 0.6270 ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) . . . 1.9150 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . . 0.4450 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . . ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) . . . 2.3600 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . . 81.14% %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . . 18.86% %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . . %
100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . . 67.25%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . . 32.75%
100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 31.33 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von 46.58 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.







**G. Weitere Erläuterungen**

Siehe " Ergänzende Erläuterungen "

München, den 17.09.84

Der Entwurfsverfasser

den .....  
(Stadt — Markt — Gemeinde)

Ober-/Bürgermeister

## ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN

### A. Planrechtliche Voraussetzungen, bisheriger Verfahrensverlauf und Geltungsbereich.

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan Nr. 7 " Kirchheim - Süd " begann aufgrund einer Absprache der Gemeinde Kirchheim und dem Landratsamt München schon vor der Genehmigung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Kirchheim und Heimstetten.

Um unnötige Zeitverluste bei dem umfangreichen Planungsprozeß zu vermeiden, kam man überein, Flächennutzungs- und Bebauungsplanung parallel zueinander zu betreiben.

Die Gemeinde beschloß am 22. Dezember 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Maßgabe, ihn aus dem Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan vom Oktober 1971 zu entwickeln.

Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 7 war Gegenstand zahlreicher Besprechungen mit den Trägern öffentlicher Belange, insbesondere mit dem Landratsamt München ; behandelt wurden dabei vor allem Fragen der Einwohnerzahl und Dichte, der Erschließung, der Einteilung in Baubereiche und Zeitstufen und der textlichen Festsetzungen.

Aufgrund der Besprechungsergebnisse wurde der am 15. Januar 1972 erstmalig aufgestellte Plan am 12. April 1972 und am 3. Januar 1973 geändert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Gemeinde davon ausgegangen, daß sie von der ihr zustehenden Entwässerungskapazität von insgesamt 20 900 Einwohnergleichwerten 15 830 für neue Wohnbebauung verbrauchen könne. Für den Bebauungsplan Nr. 7 waren davon 7 225 Einwohnergleichwerte vorgesehen.

Aufgrund der Auflagen der Regierung von Oberbayern kann die Gemeinde jedoch tatsächlich nur noch 10 930 Einwohnergleichwerte für die neue Wohnbebauung vorsehen. Da die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 7 an die neue Sachlage zu viel Zeit in Anspruch genommen hätte, wurde im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes Nr. 7 a beschlossen mit der Maßgabe, daß eine Dichteüberschreitung der zugebilligten Einwohnergleichwerte für Wohnbebauung des Gesamtbebauungsplanes Nr. 7 von 5. 449 Einwohnern in der restlichen Baufläche auszugleichen ist.

Der erste Entwurf zum Teilbebauungsplan Nr. 7 a wurde vom Gemeinderat am 6. September 1973 gebilligt, das Landratsamt nahm am 2. November 1973 dazu Stellung. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes war eine Überarbeitung und nochmalige öffentliche Auslegung notwendig. Die Billigung des geänderten Teilbebauungsplanes erfolgte am 19. November 1973.

Danach wurde die Weiterbearbeitung der restlichen Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 7 fortgeführt.



Im Frühjahr 1974 wurden zahlreiche, bis dahin offenstehende Fragen geklärt, insbesondere wurde der gemeinsame Flächennutzungsplan vom 1. März 1973 am 15.1.1974 - wenn auch unter " Ausklammerung " einzelner Flächen- genehmigt.

Aufgrund des erreichten Sachstandes wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 vom 12.8.1974 ausgearbeitet und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Die in den Stellungnahmen - insbesondere derjenigen des Landratsamtes vom 2.6.1975- vorgebrachten Bedenken und Anregungen waren Gegenstand zahlreicher Abstimmungsgespräche im Lauf des Jahres 1975 und im Frühjahr 1976. Sie führten zu einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, nämlich zur Fassung vom 15.7.1976.

Diese Fassung entsprach dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 1.3.1973 in vielen Bereichen, gleichermaßen wurden jedoch die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum nach Absprachen zwischen Gemeinden und Trägern öffentlicher Belange sowie nach entsprechenden Beschlüssen vorgenommene Planänderungen eingearbeitet. Er berücksichtigt außerdem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 2 (5) BBauG desselben Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 2.8.1976 gebilligt. Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 2 (6) BBauG sind eingegangen bis auf diejenige des Landratsamtes. Diese Stellungnahmen veranlaßten keine wesentlichen Änderungen des Plans. Das Landratsamt konnte nicht detailliert Stellung nehmen, da die Flächennutzungsplanänderungen noch nicht durch abschließende Beschlüsse des Gemeinderates Kirchheim in das Verfahren nach § 2 (5) BbauG gebracht waren. Bei dieser Sachlage wurden im Interesse einer kontinuierlichen Bereitstellung von Baurecht und nach Abstimmung mit dem Landratsamt die Baubereiche A und B für den Bebauungsplan Nr. 7 b aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 7 ausgegliedert. Mit dieser Maßnahme war es möglich, vorauslaufend ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 zu bearbeiten, da diese Baubereiche A und B von der Flächen-nutzungsplanänderung nicht betroffen waren und somit der Bebauungsplan Nr. 7 b aus dem Flächennutzungsplan vom 1.3.1973, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern ( 222-6101 M 21-1 ), entwickelt werden konnte.

Ebenfalls im Interesse einer kontinuierlichen Bereitstellung von Baurecht nach Absprache mit dem Landratsamt und der Regierung von Oberbayern wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 c aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 7 ausgegliedert.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 c entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 1.3.1973, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern ( 222-6101 M 21-1 ).

Allerdings ist die aus dem genehmigten Flächennutzungsplan gestrichene Fläche " C<sub>2</sub> " - ( geringer Teil ) überplant, um für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 c den notwendigen Lärmschutz - Anordnung eines Lärmschutzwalles - zu gewährleisten. Außerdem erscheint es sinnvoll, die neue Verkehrsführung - entsprechend dem Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes - im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 c bereits zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 7 c liegt sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan als auch im Änderungsentwurf in der ersten Baustufenkarte.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Teilbaugebiet hat eine Größe von ca. 2.360 ha.  
Das Baugebiet liegt im unmittelbaren Anschluß an bereits fertiggestellte Erschließung und Bauvorhaben.

C. Planerische Leitgedanken und Strukturkonzept

Allgemeines

Die funktionellen und gestalterischen Ordnungsprinzipien für den Siedlungsbereich Kirchheim, denen auch der vorliegende Bebauungsplan folgt, sind in einem Strukturkonzept verdeutlicht, das vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München aufgrund der Strukturplanung von 1972 erarbeitet wurde.

Grundgerüst des Bebauungsplanes ist das Fußwegenetz. Soweit wie möglich, sind die wichtigsten Fußwegzüge räumlich gefaßt. Verknüpfungs- und Knickpunkte im System wurden durch angelpunkt-bildende Hausgruppen betont. Der Kinderspielplatz ist an dem Punkt angeordnet, wo sich die Wegebeziehungen in Richtung zur späteren Ortsmitte bündeln.

Das Baugebiet weist einen außerordentlich hohen Anteil an öffentlichen Wegen auf, die aufgrund der technischen Forderungen des Zweckverbandes für die Abwasserbeseitigung München-Ost sehr breit ausgebildet werden müssen. Die Mehrzahl der Wege sind nach Lage und Dimensionierung ausgezeichnet als Spielstraßen geeignet. Die zur Verkehrserschließung des Bebauungsplanes notwendigen Straßen sind angebunden im Norden an den "Heimstettener Meesweg" und an die genannte Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Süden an die St 2582. Diese Art der Erschließung ist im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen.

Stellplätze und Garagen, siehe Anlage 2

Die Zahl der Garagen und Stellplätze wurde unter Beachtung der Richtlinien, die mit dem Ministerialamtsblatt vom 13.11.1972 veröffentlicht wurden, angesetzt, wobei entsprechend dem Willen der Gemeinde das Stellplatzverhältnis von 1 : 1,7 erweitert wurde.

Kinderspielplätze, siehe Anlage Nr. 2

Der Kinderspielplatz ist entsprechend der DIN 18 034 festgesetzt. Es ist gelungen, den Kinderspielplatz zentral anzuordnen und vor jeder Wohngruppe abzuschirmen (Lärm - überwiegend Giebel-seite) und durch das reiche Fußwegenetz leicht erreichbar gemacht.

Die Spielplätze für Jugendliche und Erwachsene sind dagegen westlich, außerhalb des Geltungsbereiches (sh. Eintrag im Bebauungsplan) vorgesehen. Die zumutbare Entfernung und Größe wird gemäß der DIN 18 034 eingehalten.

#### D. Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung errechnet sich im einzelnen aus der Anlage Nr. 1 und 2 zur Begründung.
  - 1.1 Bei der Ermittlung der GFZ wurden Teilflächen aus der durch das Planzeichen Nr. 7.5 festgesetzten Gemeinschaftsgrünfläche als Lärmschutzwahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG den Teilbauflächen hinzugerechnet. Diese Flächen sind reine Schutzflächen gegenüber der Staatsstraße St 2582 und der Heimstettener Straße. Da in der Textfestsetzung 3.2 die Zulässigkeit ausdrücklich festgesetzt ist, ist somit die Voraussetzung geschaffen, unter der der § 21 a Abs. 2 BauNVO hier angewendet werden kann.
2. Der Nachweis bezüglich der durchschnittlichen Dichte, die im Flächennutzungsplan für den gesamten Geltungsbereich mit max. GFZ = 0.6 festgesetzt ist, ergibt sich wie folgt:

Tabelle 1

Summe der Geschoßflächen	8.997	qm
Summe des Nettobaulandes	12.880	qm

Erweiterung der Summe der Teilbauflächen um den Anteil der Gemeinschaftsflächen als Schutzgrün gem. § 21 a Abs.2 BauNVO

12.880	qm
<u>1.900</u>	qm
14.780	qm

Die daraus sich ergebende Durchschnittsdichte beträgt:

$$\text{GFZ} = 8.997 \text{ } ./\text{. } 14.780 = \underline{\underline{0.60}}$$

#### E. Bodenordnende Maßnahmen

Grenzregelungen und Umlegungen sind im Gebiet des Bebauungsplanes nicht erforderlich.  
Der Erwerb privater Grundstücksanteile für den Gemeindegebrauch geschieht in zwingenden Fällen auf dem Wege der Enteignung nach § 85 ff BBauG, sofern die geplante Maßnahme nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

#### F. Erschließung

Die Gemeinde Kirchheim ist dem Zweckverband für die Abwasserbeseitigung München- st sowie dem Wasserversorgungsverband Zornedinger Gruppe angeschlossen. Die Gasversorgung obliegt

den Stadtwerken München, deren Gaszuleitung bereits im Baugebiet verlegt ist. Die Ringleitung der Wasserversorgung ist bereits im Geltungsbereich verlegt.

Alle Erschließungseinrichtungen sind in die öffentlichen Straßen und Wege oder öffentlich gewidmeten Wege einzulegen. Oberirdische Leitungen sind nicht gestattet. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, notwendige Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung wie auch Straßenbeleuchtung an ihren Gebäuden zu dulden.

Die Abbiegespur, Kurvenradien, Straßenbreite und die Anbindung der Heimstettener Stran die St 2582 sind nach Angaben des Straßenbauamtes festgesetzt.

#### Beheizung

Die Energiezufuhr für die Beheizung erfolgt vornehmlich durch Erdgas, deren Zuleitung bereits in das Planungsgebiet geführt ist.

#### G. Folgekosten

##### Wasserversorgung, Abwasserleitung

Für die Herstellung der Anlagen sind die Zweckverbände zuständig. Sie rechnen kostendeckend mit dem Bauträger ab.

##### Straßen, Wege und Plätze

Aufgrund des Rahmenvertrages sowie des Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und Bauträger werden Kosten für die innere Erschließung in voller Höhe, also einschließlich des 10 % igen Gemeindeanteils, durch den Bauträger übernommen. Dasselbe gilt auch für die Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127, Abs. 2, Nr. 3 BBauG, Erschließungsanlagen sind.

##### Folgeeinrichtungen

In dem bereits angeführten Rahmenvertrag zwischen Gemeinde und Bauträger vom 10.11.1970 ist die Übernahme der Kosten für Folgeeinrichtungen bei Anwendung einer Gleitklausel nach dem Baupreisindex geregelt. Derzeit errechnet sich danach ein Satz für die Abrechnung der Folgekosten von DM 60.--

Die Gemeinde hat eine Überprüfung dieser Folgekostenregelung veranlaßt und zu diesem Zweck Berechnungen beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum in Auftrag gegeben sowie den Prüfungsverband öffentlicher Kassen eingeschaltet. Weiter hat sich der Bauträger zu einer einmaligen Abschlagszahlung in Höhe von DM 5.-- je qm Netto-Grundstücksfläche bereit erklärt.

Die vorgenannte Überprüfung der Folgekosten durch den Planungsverband "Äußerer Wirtschaftsraum" hat gegenüber der bisherigen Regelung eine Mehrbelastung für die Gemeinde ermittelt. Die Gemeinde muß daher diesem Bebauungsplan das Ergebnis der neuerlichen Kostenermittlung zugrundelegen.

H. Erläuterungen zu den Festsetzungen und Kennzeichnungen  
- Gestaltung der Baukörper

- Um der Gefahr der Monotonie zu begegnen, muß im Plangebiet eine abwechslungsreiche Mischung von Hausformen angestrebt werden. Diese Abwechslung im Typengemenge ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

Abstandsflächen

Der Bebauungsplan setzt auf der den Wegen zugewandten Eingangs- und Giebelseite der Reihenhauszeilen eine von Art. 6 Abs. 5 BBO abweichende Lage der Abstandsflächen fest. Diese Festsetzung vermeidet die Anlage unerwünschter, weil unnötiger, schlecht nutzbarer, schattiger, schwer zu pflegender und daher erfahrungsgemäß häufig vernachlässigter "Vorgarten"-zonen zwischen Weg und Haus. Die durch die Einsparung im "Vorgarten"-Bereich gewonnene Fläche kommt den Wohngärten zugute. Die notwendigen Abstände zwischen den Reihenhausgruppen bleiben jedoch nicht unter 16 m, dadurch wird eine zusätzliche städtebauliche Verdichtung vermieden.

Schallschutz

Über Stärke und Auswirkung des Verkehrslärms an den stärker belasteten Straßen sowie über Maßnahmen zur Lärmabschirmung liegt ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Peter Niggel vor, das dem Bebauungsplan beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die im Schallschutzgutachten enthaltenen Empfehlungen sind, soweit sie sich auf planerische Vorkehrungen, wie Lärmschutzwälle, Mauern etc. beziehen, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die sich aus den Profilschnitten des Schallschutzgutachtens ergebenden Dachformen können u.a. verändert werden durch niedere Wälle mit aufgesetzten geeigneten Schallschutzwänden. Die wichtigsten sonstigen Auflagen sind durch den im Schallschutzgutachten zugeordneten Plan enthalten.

München, den 17.09.1984

Kirchheim, den

.....

.....

( Entwurfsverfasser )