

Gemeinde

# Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

**Nr. 90-3/K**

für das Gebiet „Hausen Südost“

umfassend die Flurstücke

1054, 1054/1, 1054/2, 1054/3, 1054/4, 1054/5, 1054/7,  
1053/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1053  
der Gemarkung Kirchheim

Planfassung vom

25.07.2016  
09.10.2017  
12.04.2018  
18.06.2018

Planfertiger

Baumann.Architekten  
Architekten und Stadtplaner SRL  
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 und Tierhaltung
- 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. 90-3/K für das Gebiet „Hausen Südost“ wurde vom Gemeinderat am 07.06.2016 gefasst: Abspaltung des Teilgebiets „90-3/K“ vom bisherigen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90-2/K „Hausen Süd“. Die Teilung des Plangebiets Hausen Süd war dem Umstand geschuldet, dass auf den betroffenen Flächen eine kurzfristige Überplanung zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen möglich erscheint.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90-3/K i. d. F. vom 25.07.2016 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.07.2016 gebilligt.

Im Zeitraum 02.12.2016 bis 05.01.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise enthielten fasste der Gemeinderat in der Sitzung am 09.10.2017. Gleichzeitig wurden Planänderungen beschlossen. Der Gemeinderat hat den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90-3/K einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Plananpassungen in der Fassung vom 09.10.2017 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen – nach notarieller Beurkundung des städtebaulichen Vertrages mit den planungsbegünstigten Eigentümern.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte erst nach Klärung der Ausgleichsflächenthematik und betreffender Darstellung in der Planung in der Zeit vom 19.04. bis 22.05.2018 für die Träger öffentlicher Belange und für die Bürger in der Zeit vom 03.05. bis 04.06.2018.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90/-3K wird umgrenzt

- im Norden von den Grundstücken Hausen 5, 5a, 5b und 7;
- im Osten von den Grundstücken Hausner Grenzweg 1, 3 sowie Salbeiweg 1, 3, 5, 7, 9 und 11;
- im Süden von der Münchner Straße;
- im Westen von dem Grundstück Fl.Nr. 1052.

Hinweis: Die Aufstellung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 90-2/K (Hausen Süd) samt XVIII. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat am 07.12.2015 beschlossen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim ist das Plangebiet als Fläche

für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als „Entscheidungsgrundlage“ erarbeitet und umfänglich mit den Betroffenen abgestimmt.

Im städtebaulichen Rahmenplan wurden fünf „eigenständige“ Quartiere dargestellt entsprechend der bestehenden Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse. Diese weisen jeweils eine voneinander unabhängige Erschließungs- und Baustruktur auf: Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 90-3/K (Hausen Südost) beinhaltet die Quartiere A und B.

Entsprechend der Eigentumsverhältnisse und demgemäß unterschiedlichen „Interessenlagen“ ist von einer sukzessiven Entwicklung des Plangebiets auszugehen – keine Durchführung der Gesamtmaßnahme in „einem Zug“.

## 2. Anlass und Ziele

Mit dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt

- Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen;
- Siedlungsabrundung der bebauten Ortslage;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Wohnbaugrundstücke.

Die Festsetzungen zur Gestaltung, insbesondere zur Dachausbildung (Dachneigung, Materialität, Farbgestaltung, Dachaufbauten) und Fassadengestaltung (Materialität, Oberflächen, Farbgebung) gewährleisten ein einheitliches Siedlungsbild mit dörflichem Charakter.

## 3. Bestand und städtebauliche Situation

### 3.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich südlich des alten Ortskerns von Hausen, nördlich der Münchner Straße und westlich des Hausner Grenzwegs. Es ist über die Münchner Straße gut an die Ortsmitte von Kirchheim sowie an 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	600 m
Kindergarten Münchner Straße	500 m

Kindergarten Föhrenweg	450 m
Grundschule Martin-Luther-Straße	500 m
Grund- und Mittelschule Heimstettner Straße	1,0 km
Gymnasium Heimstettner Straße	1,1 km
S-Bahnhof	2,5 km
Pfarrkirche und Kirche	500 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 werden z.Zt. als landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Ein geringer Teil wird als Grünland bzw. Wiese genutzt, im Übrigen zum Getreideanbau. Der Baum- und Gehölzbestand wurde aufgenommen (s. Umweltbericht). Im Norden grenzen Gartengrundstücke teilweise mit altem Baumbestand an.

### 3.3 Nutzungs- und Baustruktur, Umgebung

Das Plangebiet ist unbebaut. An das Plangebiet angrenzend

- liegt im Norden die ortsbildprägende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ mit seinen groß bemessenen „Hofanwesen“;
- ist im Osten kleinmaßstäbliche Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) benachbart;
- ist im Süden jenseits der Münchner Straße vorwiegend Kettenhausbebauung angrenzend;
- befinden sich im Westen landwirtschaftliche Flächen und ein Gewerbebetrieb auf Fl.Nr. 1052 (Geltungsbereich Bebauungsplan Hausen „Südwest“).

### 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 in den Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

### 3.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Münchner Straße und kann damit als gesichert betrachtet werden, lediglich die Quartiere WA A.1 und WA A.2 werden über den Hausner Grenzweg angedient. Zum Hausner Grenzweg wird eine Fuß-Radwegverbindung hergestellt, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquert.

Der Hausner Grenzweg wird im Zuge der Planmaßnahme nicht ausgebaut – wie bisher ist er nur von Norden kommend befahrbar (keine durchgängige MIV-Nutzung zwischen der Straße Hausen und der Münchner Straße). Der südliche Bereich (zwischen der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1056/8 und der Münchner Straße) des Hausner Grenzwegs wird als Fuß-Radweg in einer Breite von 2,5 Meter gewidmet, eine Befahrbarkeit in voller Breite (4,5 Meter) für Einsatzfahrzeuge bleibt möglich.

Die innere Erschließung der beiden Bauquartiere erfolgt über verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendeanlagen („Quartiersmitte“).

### 3.6 Siedlungsentwicklung

Entsprechend der Bewertung der Regierung von Oberbayern befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Bereich, der nach Ziel B II 2.3 des RP 14 (Regionalplan der Region München) für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Mit der angestrebten Bebauung wird lediglich eine Siedlungslücke aufgefüllt, was die negative Wirkung des Vorhabens auf die Freiraumstruktur relativiert. Die Regierung von Oberbayern kommt zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht.

Ergänzend festzustellen ist, dass die Gemeinde Kirchheim im Rahmen der Vorbereitung der Ortsentwicklungsmaßnahme eine detaillierte Bestandsuntersuchung vorgenommen hat. Demgemäß ist ein Großteil des Siedlungsgebiets mit Bebauungsplänen überplant, deren Wohnbauflächen nahezu vollständig ausgeschöpft / bebaut sind. Sonstige Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Gebäudeleerstand) oder Brachflächen, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen, sind nicht in markantem Umfang vorhanden.

Unter Würdigung der vorgenannten Gesichtspunkte ist die „Umwandlung“ landwirtschaftlicher Flächen zu Wohnbauflächen vertretbar.

## 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,08 Hektar.

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

#### 4.1 Allgemeines Wohngebiet:

Die Abschätzung eines möglichen Einwohnerzuwachses ist im **Anhang 2** dargestellt. Erwartet werden ca. 229 Einwohner bei 26 WE in Einzelhäusern / Hausgruppen und 69 WE im Geschosswohnungsbau. Die betreffende Ermittlung ist exemplarisch entsprechend der durchgeführten Vorabstimmungen mit den Eigentümern – die finale Festlegung der „Wohnformen“ erfolgt durch die Bauwerber in der Objektplanung.

#### 4.2 Spielplatzkontingentierung:

Über die maximal darstellbare Bruttogeschossfläche wurde exemplarisch die erwartete Wohnfläche (Faktor 1m<sup>2</sup> BGF entspricht ca. 0,78m<sup>2</sup> WF) ermittelt und entsprechend quartiersbezogen jeweils ein Kleinkinderspielplatz mit der errechneten Mindestgröße festgesetzt.

#### 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.

#### 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 Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sind sowohl in ihrer Tiefe bezogen auf die Baugrenze als auch in ihrer Fläche (Gesamtfläche) begrenzt und damit hinreichend definiert: maßgeblich die zulässige Fläche der Versiegelung durch bauliche Anlagen. Auf eine darüberhinausgehende Reglementierung der jeweiligen Länge dieser Bauteile (z.B. Terrasse, Kellerabgangstreppe etc.) wird verzichtet – dies würde die Flexibilität des Bauwerbers bei der entsprechenden Objektplanung „über Gebühr“ einschränken.

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. Die Darstellung erfolgt entsprechend für die Stellplatzanlagen (Gemeinschaftsanlagen).

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 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:

Auskömmliche Abstandsflächen zwischen den „Baugrenzen“ (keine Überdeckung, Ermittlung gem. Art. 6 BayBO) unter der Maßgabe einer maximalen Ausnutzung der Bauräume (Länge, Breite, Höhe der Gebäude) sind gewahrt.

Unabhängig davon sind die Belange von eventuell erforderlichen Abstandsflächenübernahmen entsprechend der Parzellierung durch die Bauwerber im Rahmen der Objektplanung Hochbau zu berücksichtigen.

### 7.2 Wohnungen:

Eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen bzw. eine Beschränkung Einzelhaus / Doppelhaus / Hausgruppe etc. 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; 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 der flach geneigten Dächer wurden Dachflächenfenster zugelassen mit Regelungen bzgl. Größe und Anordnung, Dachaufbauten und -einschnitte 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

Aufgrund des erwarteten Einwohnerzuwachses ist von einer (moderaten) Intensivierung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die Münchner Straße als wesentliche Erschließungsader für das Plangebiet ist verkehrsgünstig an den überregionalen Verkehr angebunden. Eine nachhaltige Belastung der gewachsenen Ortslage von Kirchheim und Hausen wird entsprechend nicht erwartet.

Bzgl. eines eventuell zukünftigen Ausbaus der Münchner Straße wurde seitens der Gemeinde Kirchheim eine Projektierung (Vorplanung) durch das Ingenieurbüro Transver vor ca. 10 Jahren veranlasst – die „Abtretungsflächen“ gem. der Verkehrsplanung Transfer sind in vorliegendem Bebauungsplan Hausen Südost festgesetzt.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

### 11.1 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept sieht Baumpflanzungen in hierarchisierter Form vor – im Bereich der Münchner Straße großkronige Bäume entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (gegenüberliegend südlich der Fahrbahntrasse außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich bereichsweise alter, erhaltenswerter Baumbestand aus Linden), mittelgroßkronige Bäume innerhalb des Quartiers und entlang des Hausner



Grenzwegs (Teil einer übergeordneten Grünverbindung in Nord-Südrichtung). Private Hausgärten und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, Gärten mit Laubbäumen oder Obstbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen. Die dargestellten Spielplatzflächen innerhalb der Quartiere werden eingegrünt.

## 11.2 Eingriffsregelung

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurde durch Frau Landschaftsarchitektin Treiber, aufbauend auf der Bestandsbewertung durchgeführt und im Umweltbericht ausführlich dargestellt einschließlich tabellarischer Aufstellung des Ausgleichsflächenbedarfs.

## 12. Schallschutz und Tierhaltung

Die bisherigen schalltechnischen Untersuchungen der Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH wurden mit beiliegendem Bericht, Nr. 2142/L9/stg vom 16.02.2017, aktualisiert. Der Bericht stellt auf die Bebauungsplanentwürfe Nr. 90-2/K und Nr. 90-3/K in der gebilligten Fassung vom 25.07.2016 ab. Gegenüber der aktuellen Planfassung gem. Billigungsbeschluss vom 10.10.2017 sind keinerlei Änderungen der städtebaulichen Konzeption zu verzeichnen.

Die im vorgenannten Bericht des SV Steger dargestellten Festsetzungsvorschläge und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf Nr. 90-3/K wurden vollständig übernommen. Ergänzend aufgenommen wurden Hinweise bzgl. der Ausbildung von Tiefgaragenentlüftungsanlagen und Tiefgaragenabfahrtsbauwerke samt Toranlagen

Im Nahbereich, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich drei Anwesen (Fl.Nr. 982, 983 und 986) der Dorflage Hausen, von denen die beiden erstgenannten (Familie Gmahl, Familie Westermeier) noch landwirtschaftlich genutzt werden. In der Untersuchung der Geräuschsituation des SV Herrn Steger, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung aus 2008, Bericht Nr. 2142/L4/stg, wird dargelegt, dass in den betroffenen Anwesen keine Viehhaltung mehr stattfindet. Herr Steger hat seinerzeit zusammenfassend festgestellt, dass keine wohngebietsunverträgliche landwirtschaftliche Nutzung vorliegt mit Ausnahme der Geräusche durch den Betrieb eines Kartoffellüfters auf Fl.Nr. 981 – dieser ist mittlerweile eingestellt.

## 13. Ver- und Entsorgung

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

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, dieses dient ausschließlich der Aufnahme von Schmutzwasser. Hinweis: Auf den Flächen von Tiefgaragen können keine Kanäle und Wasserleitungen verlegt werden. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert, die Abfallbeseitigung (Hausmüll) 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 Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für die Gemeinde Kirchheim stellt der erwartete Einwohnerzuwachs mit ca. 230 „Neubürgern“ einen nicht unerheblichen Zuwachs dar, der dem Belang des dringenden Wohnraumbedarfs im Landkreis München Rechnung trägt.

Die Umsetzung der Planung erfolgt sukzessive. Im Rahmen der bereits in Ausführung befindlichen (z.B. Kindertagesstätten) und geplanten Infrastruktureinrichtungen (Neubau Gymnasium, Ertüchtigung Grund- und Mittelschule etc.) sowie der beschlossenen Projektierung „Ortsentwicklungsmaßnahme“ und den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde Kirchheim kann davon ausgegangen werden, dass das neue Wohngebiet gut in das bestehende Gemeinwesen eingebunden werden kann: es erwachsen keine Defizite.

Belange des Denkmalschutzes:

Teile des Plangebiets befinden sich auf dem Bodendenkmal D-1-7836-0181, einem Gräberfeld des frühen Mittelalters. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein weiteres großflächiges, bekanntes Bodendenkmal.

In Anbetracht der knappen Siedlungsflächen der Gemeinde Kirchheim und unter Würdigung des dringenden Wohnraumbedarfs hat sich die Gemeinde Kirchheim entschlossen, das unbebaute Plangebiet einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen – alternative Standorte stehen zeitnah nicht zur Verfügung. Ergänzend festzustellen ist, dass die Gemeinde Kirchheim im Rahmen der Vorbereitung der Ortsentwicklungsmaßnahme eine detaillierte Bestandsuntersuchung vorgenommen hat. Demgemäß ist ein Großteil des Siedlungsgebiets mit Bebauungsplänen überplant, deren Wohnbauflächen nahezu vollständig ausgeschöpft / bebaut sind. Sonstige Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Gebäudeleerstand) oder Brachflächen, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen, sind nicht in markantem Umfang vorhanden.

Entsprechend der Bewertung der Regierung von Oberbayern befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Bereich, der nach Ziel B II 2.3 des RP 14 (Regionalplan der Region München) für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Mit der angestrebten Bebauung wird lediglich eine Siedlungslücke aufgefüllt, was die negative Wirkung des Vorhabens auf die Freiraumstruktur relativiert. Die Regierung von Oberbayern kommt zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht.

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs ist für den, für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten, Plangeltungsbereich eine angemessene „Baudichte“ vorzusehen – dies beinhaltet vorliegend auch die Darstellung von Tiefgaragen zur Bewältigung des Ruhenden Verkehrs: Ein Verzicht auf „Unterkellerung“ ist demgemäß nicht realisierbar.

Die Durchführung archäologischer Erkundungen / Ausgrabungen ist durch den Maßnahmenträger vor Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu veranlassen.

Belange des Brandschutzes:

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist ein mit der Brandschutzdienststelle abgestimmtes Konzept samt Nachweis der Löschwasserversorgung darzustellen. Hinweis: Grundsätzlich handelt es sich im gesamten Plangebiet ausschließlich um Gebäude „geringer“ Höhe. D.h. eine Befahrung von Feuerwehreinsatzfahrzeugen mit Hubrettungsgeräten zur Personenrettung ist nicht erforderlich.

Bzgl. der „Bewegungsflächen für die Feuerwehr“ ist durch die jeweiligen Vorhabensträger eine Konzeptdarstellung zu erarbeiten.

## 15. Planfertiger

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen das Architekturbüro Richard Baumann, Architekten und Stadtplaner SRL beauftragt.

Gemeinde: Kirchheim, den 18.06.2018

.....  
(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 A.1	380	247	627
WA A.2	380	247	627
WA A.3	380	209	589
WA A.4	380	209	589
WA A.6	380	209	589
WA A.5	310	46,5	356,5
WA A.10	310	46,5	356,5
WA B.5	310	46,5	356,5
WA B.6	310	46,5	356,5
WA A.7	310	46,5	356,5
WA A.8	310	46,5	356,5
WA A.9	310	46,5	356,5
WA B.1	195	29,25	224,25
WA B.2	195	29,25	224,25
WA B.4	195	29,25	224,25
WA B.7	195	29,25	224,25
WA B.3	280	56	336
<b>Summe</b>	<b>5.130</b>	<b>1.619,5</b>	<b>6.750</b>

Gemeinschaftsanlagen	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m <sup>2</sup> )	GR Summe (m <sup>2</sup> )
GTG A.1	1.080	1.080
GTG A.2	1.000	1.000
GTG A.3	380	380
GTG B.1	650	650
GTG B.2	750	750
GST A.1	245	245
GST A.2	100	100
GST B.1	360	360
<b>Summe</b>	<b>4.565</b>	<b>4.565</b>

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Plangebiet (m <sup>2</sup> ): <b>BBL</b>	<b>20.132</b>	
abzgl. öffentlich gewidmete Verkehrsflächen (m <sup>2</sup> )	-2.589	
abzgl. öffentliche Kinderspielplätze mit Eingrünung (m <sup>2</sup> )	-682	
abzgl. öffentliche Lärmschutzanlagen mit Eingrünung (m <sup>2</sup> )	-573	
resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL</b>	<b>16.288</b>	
Summe GR max. zulässig	<b>5.130</b>	
<b>resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL 5.130/16.288</b>	<b>0,315</b>	
Hinweis: GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO	0,4	
Summe GR incl. Anl. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	<b>11.315</b>	
<b>resultierende GRZ: GR / NBL 11.315/16.288</b>	<b>0,695</b>	

## Anhang 2 – Auswertung Kennzahlen

Teilgebiet	GR Gebäude	BGF	WF/NF* erwar. Fläche	EW** erwar. Einwo.	WE Einzelh. Hausgr.	WE Gesch. wohn.	Stpl.***	Stpl.*** Besuch	KISPI**** Spielplatz fläche
WA A.1	312	936	730,1	10,5	3		6	0,6	43,8
WA A.2	312	936	730,1	10,5	3		6	0,6	43,8
WA A.3	312	936	730,1	22		11	17	1,7	43,8
WA A.4	312	936	730,1	22		11	17	1,7	43,8
WA A.5	252	756	589,7	18		9	13,5	1,35	35,4
WA A.6	312	936	730,1	22		11	17	1,7	43,8
WA A.7	252	504	393,1	10,5	3		6	0,6	23,6
WA A.8	252	504	393,1	10,5	3		6	0,6	23,6
WA A.9	252	504	393,1	10,5	3		6	0,6	23,6
WA A.10	252	756	589,7	18		9	13,5	1,35	35,4
WA B.1	152	304	237,5	7	2		4	0,4	14,3
WA B.2	152	304	237,5	7	2		4	0,4	14,3
WA B.3	220	441	344	10,5	3		6	0,6	20,6
WA B.4	152	304	237,5	7	2		4	0,4	14,3
WA B.5	252	756	589,7	18		9	13,5	1,35	35,4
WA B.6	252	756	589,7	18		9	13,5	1,35	35,4
WA B.7	152	304	237,5	7	2		4	0,4	14,3
<b>Σ</b>	<b>4.152</b>	<b>10.873</b>	<b>8.481</b>	<b>229</b>	<b>26</b>	<b>69</b>	<b>157</b>	<b>16</b>	<b>509</b>

\* **WF/NF** Ansatz ca.  $0,78 \times \text{BGF} = \text{WF/NF} \text{ (m}^2\text{)}$ ;

\*\* **EW** Ansatz 3,5 Einw. / Hauseinheit (EF / DHH / Hausgruppe); 2,0 Einw. / WE Geschosswghs.bau;

\*\*\* **Stpl.** Ermittlung gem. Stellplatzsatzung Gemeinde Kirchheim, Anteil Besucher zusätzlich 10%;

\*\*\*\* **KISPI** Spielplatzkontingent:  $\text{Circawohnfläche } 8.481\text{m}^2 \times 1,5\text{m}^2 \text{ Spielfläche}/25\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} = 509\text{m}^2$ .