

Bebauungsplan Nr. 74-2/H

Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a Baugesetzbuch
mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „Adamweg/Zieglerweg
zwischen Hauptstraße und Ludwigsweg“

Begründung

Plangeber:

Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Straße 6
85551 Kirchheim b. München

Bearbeitung:

Steidle & Felgentreu Landschaftsarchitekten PartGmbB
Hausen 11
85551 Kirchheim bei München

Fassung: 18.03.2019

Inhalt

1	Anlass der Planung.....	3
2	Lage, Größe des Planungsgebietes	4
3	Verfahren	4
4	Überörtliche Planungsvorgaben und rechtliche Ausgangslage.....	5
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Angrenzende Bebauungspläne	8
5	Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation	9
5.1	Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet und unmittelbare Umgebung.....	9
5.2	Verkehr und Erschließung	10
5.3	Technische Infrastruktur	10
5.4	Orts- und Landschaftsbild.....	10
5.5	Boden und Wasserhaushalt	10
5.6	Vegetation und Baumbestand	10
5.7	Schutzgebiete und Biotope.....	11
5.8	Bau- und Bodendenkmäler.....	11
5.9	Vorbelastungen	11
5.10	Sonstige rechtliche Ausgangslage	11
6	Ziele der Planung.....	12
7	Planungskonzept	12
7.1	Städtebauliches Konzept.....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Art der Nutzung	14
7.4	Bauweise, Wandhöhe.....	14
7.5	Örtliche Bauvorschriften	15
7.6	Grünplanerische Ziele und grünordnerisches Konzept.....	17
7.7	Erforderlichkeit einer Umweltprüfung	18
8	Flächenbilanz.....	19
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19

1 Anlass der Planung

Die oberbayerische Gemeinde Kirchheim bei München mit ihren Ortsteilen Heimstetten und Hausen liegt ca. 12 km nordöstlich von München. Die Nähe zur Großstadt, die gute Verkehrsanbindung über die A99 und A94, S- und U-Bahn-Anschluss und die Anbindung an den Flughafen München machen die Gemeinde mit ihren rund 14.000 Einwohnern zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort.

Ziel der Gemeinde ist es, Tradition und Moderne, die Nähe zur Großstadt und das ländliche Umfeld zu verbinden und weiter zu entwickeln. Im Vordergrund steht die Schaffung von neuem Wohnraum sowie der Erhalt der bestehenden Ortskerne. Auch der alte Kern des Ortsteils Heimstetten soll in seiner bestehenden Struktur erhalten werden.

Aufgrund eines der Gemeinde vorliegenden Baugesuchs für ein Grundstück an der Ecke Hauptstraße/ Zieglerweg, das hinsichtlich der geplanten Lage und Gestaltung den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widerspricht, entsteht ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für eine Überplanung des Grundstücks, sowie der anderen am Zieglerweg und am Adamweg liegenden Wohngrundstücke.



Abb. 1 Lage des Bebauungsplangebietes im Gemeindegebiet

2 Lage, Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Heimstetten an der Kreuzung Hauptstraße/Feldkirchener Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,83 ha. Im Nordosten grenzt das Planungsgebiet an die Hauptstraße, im Nordwesten wird es von den Grundstücken Von-Pienzenauer-Straße 1, 3 und 5 sowie dem Grundstück Hauptstraße 5 begrenzt. Im Südosten schließen sich die Grundstücke Feldkirchener Straße 2, 4, 4 a sowie das Grundstück Fl. Nr. 48/1 an, während die Fläche im Südwesten vom Ludwigsweg und dem Grundstück Ludwigsweg 5 eingefasst wird.



Abb.2 Lage des Planungsgebietes im Ortsteil Heimstetten

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 52, 52/4, 52/1, 52/2, 52/3, 50/3, 50/ und 50/1. Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme des als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Grundstücks 52/3 (Zieglerweg) in Privatbesitz.

3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München hat in seiner Sitzung am 04.11.2014 beschlossen, für das Gebiet „Adamweg/Zieglerweg zwischen Hauptstraße und Ludwigsweg“ den Bebauungsplan Nr. 74 - 2/H als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen. Das Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinde lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein Baugesuch vor. Die Gestaltung und die Lage dieses Vorhabens widersprachen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Deshalb bestand das städtebauliche Erfordernis zur Überplanung des Grundstücks und der anderen am Zieglerweg und am Adamweg befindlichen Wohngrundstücke. Das Planungsgebiet war bisher nicht Teil eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74-2/H i. d. F. vom 20.04.2015 wurde vom Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt in seiner Sitzung vom 20.04.2015 gebilligt.

Im Zeitraum vom 03.07.2015 bis 03.08.2014 erfolgte die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise enthielten fasste der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt in der Sitzung am 16.11.2016. Gleichzeitig wurden Planänderungen beschlossen. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74-2/H mit integrierter Grünordnung einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Plananpassungen gebilligt.

4 Überörtliche Planungsvorgaben und rechtliche Ausgangslage

4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

4.1.1 Siedlungsstruktur

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und dem Regionalplan München in der Fassung vom 15.02.1987 (zuletzt geändert am 01.11.2014) liegt die Gemeinde Kirchheim bei München im Verdichtungsraum von München. Laut Regionalplan befindet sich Kirchheim auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und gehört zusammen mit Unterföhring zu den Siedlungsschwerpunkten innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches im Verdichtungsraum München. Kirchheim liegt zwischen dem Oberzentrum München und dem möglichen Mittelzentrum Markt Schwaben.

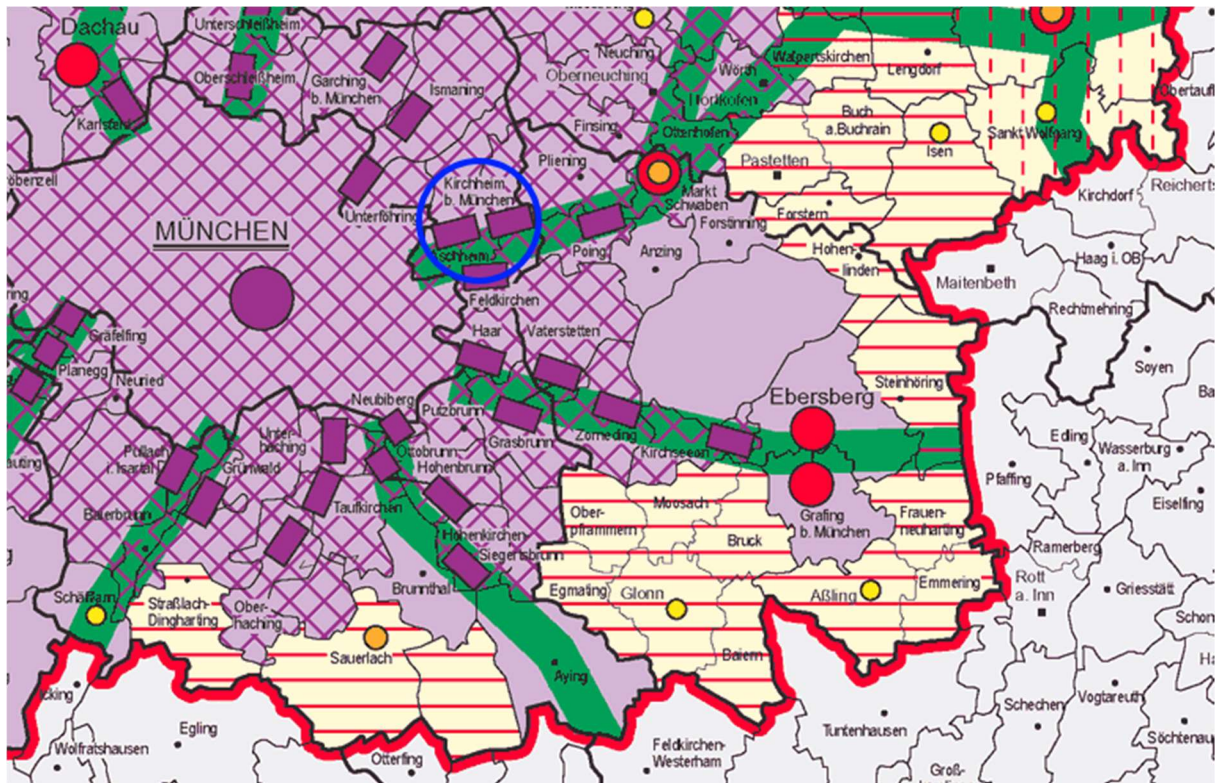


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan München

4.1.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Naturraum-Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, hier im Bereich der Münchner Schotterebene.

Gemäß Regionalplan München liegt das Planungsgebietes in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist.

Südlich des Planungsgebietes liegt der Regionale Grünzug Nr. 13 Grüngürtel München-Ost, der als Luftaustauschbahn südl. der Siedlungsschwerpunkte Kirchheim b. München, Poing und nordöstlich der Messestadt Riem dient. Dieser wird durch die Planung nicht berührt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

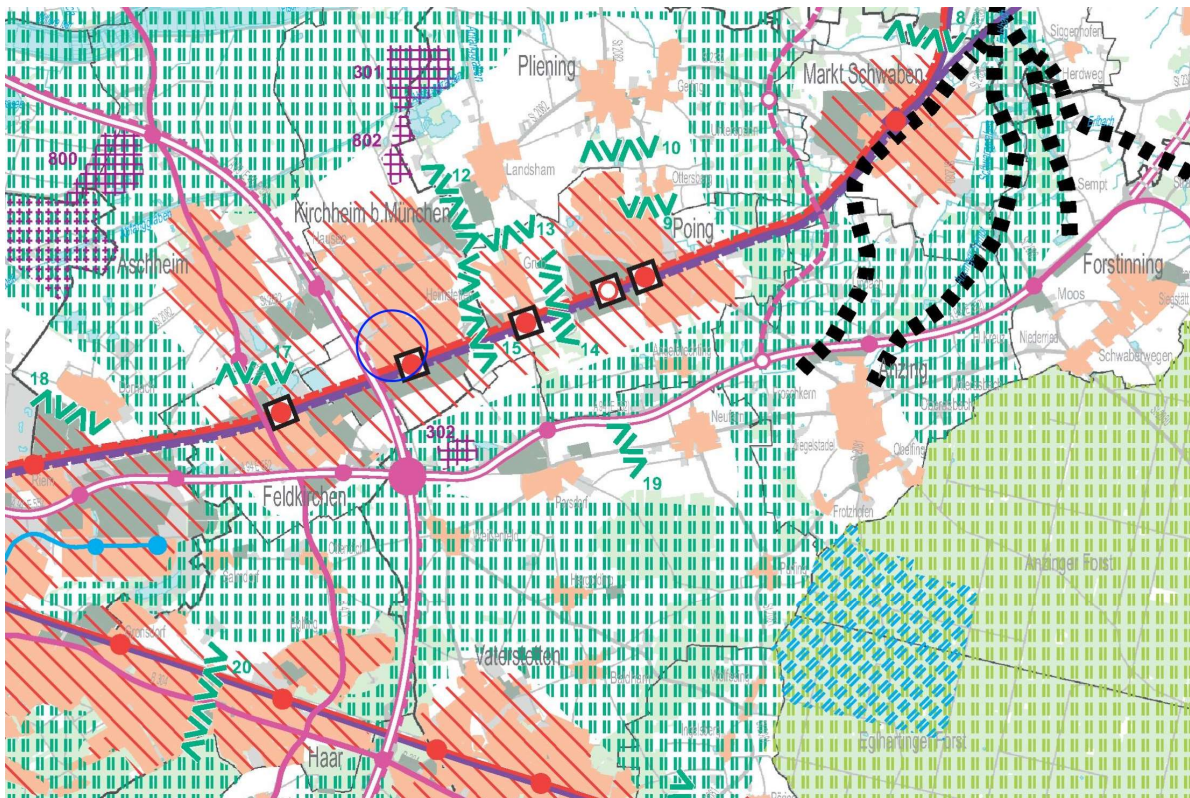


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte Siedlung und Versorgung

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung berücksichtigt. Schutzgebiete von nationaler oder europäischer Bedeutung sind durch die Planung nicht berührt.

4.1.3 Bodenschutz – Flächeninanspruchnahme

Der Gesamtumfang des Planungsgebietes beträgt rund 0,83 ha. Die in Anspruch genommenen Flächen sind bereits mit Wohngebäuden und deren Nebenanlagen bebaut und werden lediglich moderat nachverdichtet. Die im Geltungsbereich bereits bestehenden Straßen und Wege werden beibehalten, so dass eine wesentliche Erhöhung der Flächeninanspruchnahme nicht zu befürchten ist.

4.2 Flächennutzungsplan

4.2.1 Bisheriger Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Kirchheim verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 in der Fassung seiner 27. Änderung aus dem Jahr 2013. Das Planungsgebiet ist dort Teil des Ortskerns, der als Dorfgebiet ausgewiesen ist.

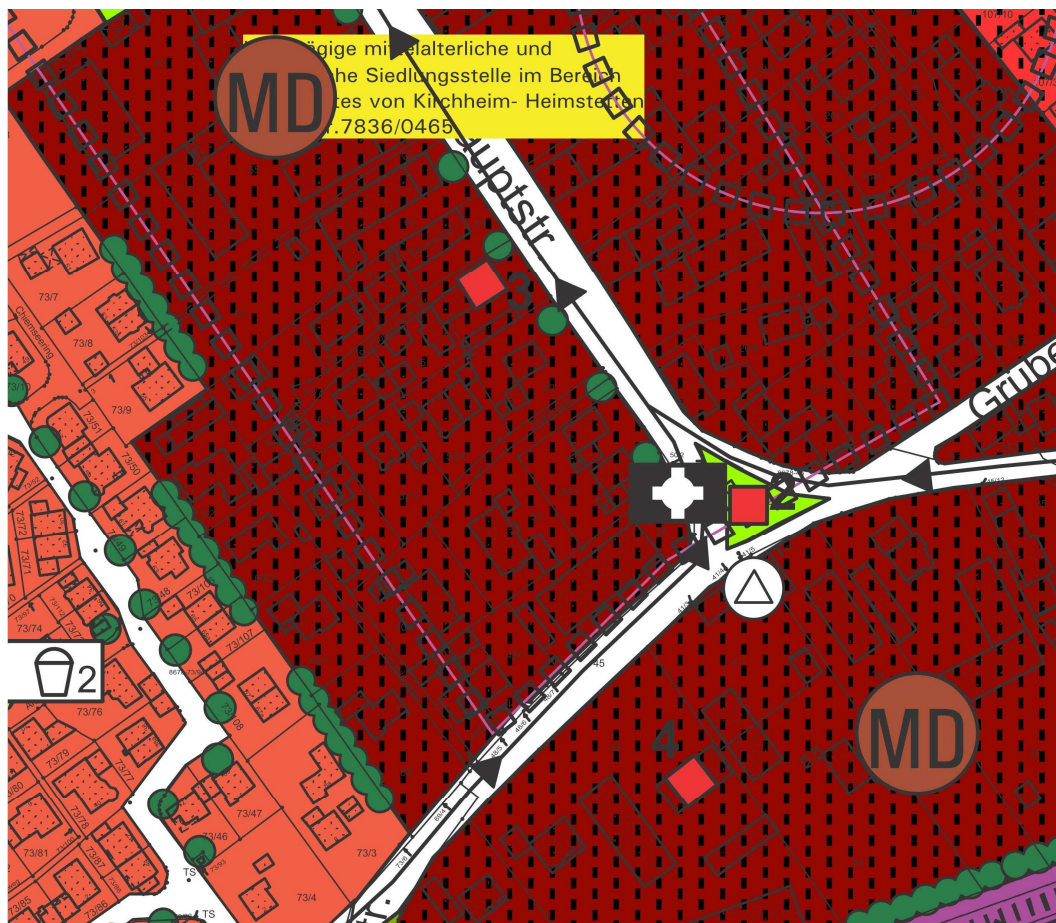


Abb. 5 Ausschnitt 27. FNP-Änderung

4.2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung berichtigt, da zukünftig die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist. Die für ein Dorfgebiet typischen Nutzungen finden sich im Planungsgebiet nicht wieder.

4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Alter Ortskern Heimstetten“ (Aufstellung 1998, Stand: 4. Änderung 2012) umfasst den Ortskern von Heimstetten. Im Rahmen der Aufstellung wurden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74-2/H nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Ortskern ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer max. Anzahl von 30 Betten, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Lagerhaltung, die Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugeordnet werden kann. Reine Lagerbetriebe, Speditionen, Getränkedepots, und Tankstellen sind im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Es bestehen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ max. 0,35, GR, WH 6,60, GFZ max. 0,6, GF). Auf den Grundstücken beidseits der Hauptstraße ist zweigeschossige giebelständige Bebauung festgesetzt, wobei die Abstände der Giebel von der Straßenbegrenzungslinie an der

Westseite mit mind. 4 m bis max. 8 m beziffert sind. Ziel ist es, auf Grundlage der historischen Gebäudeanordnung mit giebelständig zur Hauptstraße orientierter zweigeschossiger Hofbebauung, die ortstypische Bebauung entsprechend der heutigen Bedürfnisse weiter zu entwickeln.

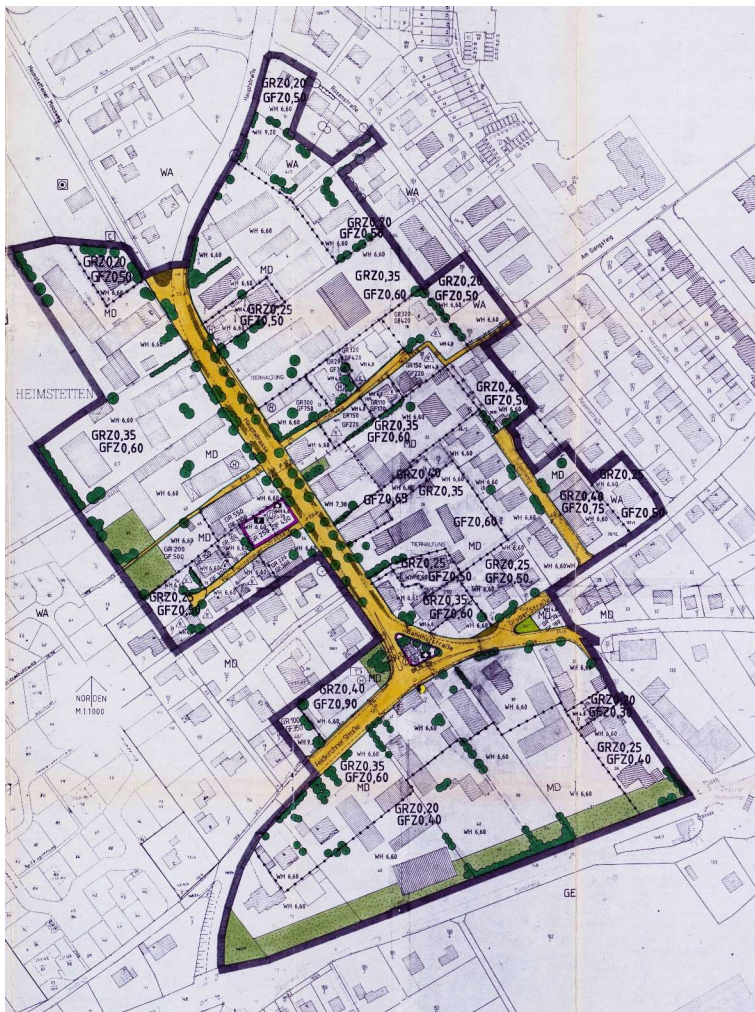


Abb. 6 Bebauungsplan Nr. 74, Stand 1998

5 Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation

5.1 Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet und unmittelbare Umgebung

Heimstetten hat sich bis heute seinen dörflichen Charakter bewahrt und weist im Kernbereich noch hohe strukturelle und bauliche Qualitäten auf. Die typische Ortsstruktur des oberbayerischen Straßendorfes, geprägt durch markante und zur Straße hin giebelständig errichtete Gehöfte, ist an der Hauptstraße durchgängig erhalten. Der Ortskern ist überwiegend durch dorftypische Nutzungen geprägt, wobei der Umfang an land- und forstwirtschaftlicher Nutzung rückläufig und untergeordnet ist. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits alle mit Wohnbebauung überbaut, landwirtschaftliche Nutzung existiert nicht mehr.

Südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet auf dem Grundstück Feldkirchener Straße 2 befindet sich ein zum Bürgerhaus umgenutztes ehemaliges Gasthaus. Im Bürgerhaus befindet sich derzeit ein Kleider- Café, Vereinsräume sowie ein Bürgersaal mit offener Galerie im Dachgeschoss.

5.2 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet wird auf der Ostseite durch die Hauptstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über den als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Zieglerweg (Fl.-Nr. 52/3) und dessen Verlängerung auf Privatgrund (Fl.-Nr. 52/1) sowie über den Adamweg. Der Adamweg ist ein nicht gewidmeter Eigentümerweg und gehört zur Flurnummer 50. Die parallel verlaufenden Stichstraßen sind im Bestand durch eine Einfriedung getrennt.

Die Voraussetzung nach den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ sind derzeit nicht erfüllt, da keine ausreichende große Aufstellfläche für die Feuerwehr zur Verfügung steht. Es besteht daher ein Regelungsbedarf, der im nachfolgenden Planungskonzept berücksichtigt wird.

Die Müllentsorgung erfolgt auch zukünftig durch die Müllentsorgungsunternehmen im Auftrag der Gemeinde Kirchheim.

5.3 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist sichergestellt.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im alten Ortskern von Heimstetten, der sich seinen dörflichen Charakter und eine entsprechende Nutzungsmischung bewahrt hat. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern bebaut. Die Wohnhäuser an der Hauptstraße orientieren sich giebelständig zum Straßenraum und fügen sich so in das Ortsbild ein. Das Gelände ist eben und die nicht überbauten Flächen werden als private Gärten genutzt.

5.5 Boden und Wasserhaushalt

Bei den Böden der Münchner Schotterebene handelt es sich um Fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter), die als ergiebige Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten klassifiziert sind. Im Planungsgebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der exakte Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Langjährige Messungen des Grundwasserpegels liegen aber seit 1972 für die Grundwassermessstelle am Nordrand von Hausen (Messstelle 19196) vor. Hier wurden Grundwasserstände von ca. 4,50 bis 3,50 m unter der Geländeoberkante gemessen. Gemäß Angaben des Bodeninformationssystems Bayern (GeoFachdatenAtlas) bestehen die Böden im Untersuchungsgebiet überwiegend aus Parabraunerden und verbreitet Braunerde-Parabraunerde aus carbonatreichem würmzeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 8.280 m². Derzeit sind nach Luftbilddauswertung rund 4.300 m² durch Gebäude, Zufahrten, Zugänge, Straßen und Wege versiegelt bzw. stark verdichtet. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 52%.

5.6 Vegetation und Baumbestand

Die im Planungsgebiet vorkommende potentielle natürliche Vegetation, die sich heute ohne menschliche Einflüsse entwickeln würde, ist (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald. Durch den stark anthropogenen Einfluss im Bereich des Untersuchungsgebietes sind die potentiell natürlich vorkommenden Vegetationsgesellschaften dort nicht vorhanden.

Folgende Vegetationstypen bzw. Bodennutzungen lassen sich im Planungsgebiet nachweisen: private intensiv genutzte Gärten mit vergleichsweise hohem Anteil an Nadelgehölzen und Thujenhecken,

vereinzelte Laubbäume / Laubgehölze, durch Wege und Zufahrten versiegelte oder verdichtete Freibereiche.

5.7 Schutzgebiete und Biotope

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in unmittelbarer Nähe dazu sind kartierte Biotope oder Schutzgebiete vorhanden. Ein Eingriff kann somit ausgeschlossen werden.

5.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind Bau- oder Bodendenkmäler nicht bekannt. Südöstlich befindet sich die Ortskapelle St. Ulrich, ein kleiner neugotischer Saalbau mit Dachreiter aus dem Jahr 1894, der als Baudenkmal eingetragen ist. Ein Wohnteil des auf dem angrenzenden Grundstück Hauptstraße 7 stehenden Bauernhauses ist ebenfalls als Denkmal kartiert.

Rund 80 m nordöstlich des Geltungsbereichs liegt das Bodendenkmal D-1-7836-0468, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Ca. 150 m nordwestlich befinden sich Teile des Bodendenkmals D-1-7836-0348, das beschrieben wird als Siedlung und Körpergräber der Frühbronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit, Siedlung der Hallstattzeit sowie Siedlung, Körper- und Brandgräber der frühen römischen Kaiserzeit.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Denkmäler von der Planung nicht betroffen. Sofern Bodendenkmäler im Rahmen einer Bauausführung gefunden werden, sind diese umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

5.9 Vorbelastungen

5.9.1 Altlasten und Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte oder Kampfmittel vorhanden.

5.9.2 Luftschadstoffe

Die Flächen in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes sind als Dorfgebiet ausgewiesen. Durch die landwirtschaftlichen Betriebe und die angesiedelten Gewerbebetriebe können Beeinträchtigungen durch Staub, Schadstoffe und Gerüche nicht ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch saisonal begrenzt und als nicht erheblich einzustufen.

5.9.3 Immissionen

Im Rahmen der Planung wurde bezgl. der Geräuschimmissionen ein Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH erstellt. Die Bestandssituation wird darin wie folgt beschrieben. Das Bebauungsplangebiet wird im Osten von der Hauptstraße tangiert, im Süden führt die Feldkirchner Straße in einem Abstand von 30- 40 m (Straßenmittenachse) vorbei. Neben den Verkehrsgeräuschen dieser direkt benachbarten Straßen belasten zusätzlich die Geräusche der westlich in ca. 340 m Abstand vorbeiführenden Autobahn A 99 und der südlich in ca. 150 m Abstand vorbeiführenden Bahnstrecke das gesamte Planungsgebiet. Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung können dem Gutachten vom 04.03.2019 entnommen werden.

Die Nutzungsänderung des südöstlich angrenzenden ehemaligen Gasthauses in ein Bürgerhaus hat laut der schalltechnischen Untersuchung der Firma Steger und Partner GmbH vom 18.07.2016 keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, wenn folgende Anforderungen eingehalten werden: Die

Geräusche, die bei der Nutzung des Bürgerhauses im Inneren entstehen und durch die Fenster ins Freie gelangen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der Nachbarschaft dann verträglich, wenn die Fenster bei lauten Veranstaltungen geschlossen sind und diese Fenster mindestens die Qualität der Schallschutzklasse 3 (Schalldämm- Maß 35dB) erreichen. Die Nutzung der Stellplätze auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 48/1 ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nur tagsüber zulässig.

5.10 Sonstige rechtliche Ausgangslage

Für das Planungsgebiet gelten eine Reihe von Satzungen der Gemeinde Kirchheim:

- Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung
- Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung
- Abfallsatzung in der jeweils gültigen Fassung
- Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung

6 Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 74 – 2/H werden nachfolgende Planungsziele formuliert:

Der Erhalt des alten Ortskerns Heimstetten in der aktuellen Form ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde. So bemühte sich die Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Regierung von Oberbayern unter anderem um eine die Identität erhaltende Nutzung und Gestaltung des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Feldkirchener Straße 2 (ehemalige Gastwirtschaft). Derzeit wird das Gebäude als Bürgerhaus genutzt und schafft so ein zusätzliches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger.

Mit dem Bebauungsplan sollen die im Ortskern vorhandenen dorftypischen Nutzungen erhalten und weiterentwickelt werden. Die oberbayerische dörfliche Struktur landwirtschaftlicher Prägung, deren städtebauliches Merkmal die giebelständige Aneinanderreihung klarer, einfacher und lang gestreckter Baukörper senkrecht zur Straße ist, soll erhalten und wieder gestärkt werden. Die Grundstücke am Adamweg und am Zieglerweg sind prägend für den alten Ortskern. Dies gilt insbesondere für die direkt an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke.

Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Wohnbauflächen werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Möglichkeiten einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung geprüft und festgesetzt.

7 Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet liegt räumlich im alten Ortskern von Heimstetten, ist aber nicht in den dort geltenden Bebauungsplan integriert. Ziel der Planung ist es deshalb, auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74-2/H den Charakter des alten Ortskernes von Heimstetten zu sichern. Ortstypisch sind die breiten Vorgartenzonen als Teil des öffentlich wirksamen Raumes an der Hauptstraße und die giebelständig zur Straße orientierte Bebauung. Die angedachte Baulinie Hauptstraße 3, 7, 9 und 11, Feldkirchener Straße 2 wird durch die bestehenden Gebäude auf den

Grundstücken Hauptstraße 1, 1a und insbesondere durch das Gebäude Hauptstraße 5 erheblich gestört. Die Baulinie endet mit den heute bestehenden Gebäuden faktisch an der Von-Pienzenauer-Straße. Hier befindet sich auch der Mittelpunkt der Hauptstraße mit Geschäften und kulturellem Angebot im „Meilerhaus“ sowie der Maibaum.

Die Fortführung der Baulinie über das „Meilerhaus“ hinaus wird zugunsten einer klaren Ausformulierung des Straßenraums im Bereich Hauptstraße 1, 1a und 3, 3a nicht weiterverfolgt. Durch die breiten Vorgartenzonen wird eine deutliche Freistellung des Solitärs an der Feldkirchener Straße 2 (Bürgerhaus) erreicht und die Kapelle an der Einmündung zur Feldkirchener Straße städtebaulich gefasst.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der an der Hauptstraße liegenden Bebauung tragen dem Rechnung. Auf den von der Hauptstraße abgerückten, über den Adam- und Zieglerweg erschlossenen Grundstücken, ist bereits eine inhomogene Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vorhanden. Die Festsetzungen erlauben weiterhin eine Flexibilität in der Nutzung der Grundstücke und ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung.

Erschließung

Das Erschließungskonzept sieht keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen vor. Die öffentliche Erschließung im Bereich des Zieglerwegs bleibt bestehen. Die Erschließung der an die Eigentümerwege (Adamweg und Verlängerung Zieglerweg) angrenzenden Grundstücke erfolgt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts. Um die allgemeine Erschließung zu sichern und die Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr zu gewährleisten sowie eine Wendemöglichkeit zu schaffen, ist die Beseitigung der bestehenden Einfriedung zwischen den Eigentümerwegen im westlichen Teilbereich erforderlich.

Die Rechtssicherheit besteht nur dann, wenn die Beseitigung der Einfriedung im westlichen Teilbereich der Eigentümerwege über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt sowie die tatsächliche Umsetzung dessen erfolgt ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Grundstücke im Wohngebiet die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude festgesetzt. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sie mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 74 H „Alter Ortskern Heimstetten“ korrespondieren, eine ähnliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen und so eine homogene Entwicklung des Ortskernes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes unterstützen. Die Möglichkeiten einer Nachverdichtung wurden städtebaulich und in Bezug auf das nähere städtebauliche Umfeld geprüft und durch die Festsetzungen maßvoll und verträglich umgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 10 % für Terrassen ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO zulässig. Die Terrasse wird nicht als Bestandteil des Hauptgebäudes gewertet. Vordächer, Erker, Wintergärten und dgl.) gelten als Bestandteil des Hauptgebäudes, für die eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nicht zulässig ist.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind zur Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mit einzubeziehen. Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet gilt laut § 17 BauNVO der Wert 0,4. Die Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten überschritten werden. Für das Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung dieser Überschreitung ein Höchstmaß der GRZ von 0,6 festgesetzt. Die damit mögliche Überbauung des Grundstückes trägt der Verkehrssituation im Planungsgebiet Rechnung. Durch die Erschließung über die beiden Stichstraßen Adamweg und Zieglerweg werden größere

befestigte Wende- und Hofflächen auf den einzelnen Grundstücken benötigt, die durch die Überschreitungsmöglichkeit realisierbar sind.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster und Hauseingangstrepfen sowie Terrassen, Freisitze und Wintergärten ist bis zu einer gewissen Tiefe zulässig, um eine gewisse Flexibilität in der baulichen Gestaltung zu ermöglichen. Die Heterogenität in der baulichen Gestaltung existiert bereits jetzt im Planungsgebiet, ein Gestaltungsspielraum wird daher auch zukünftig in einem angemessenen Rahmen ermöglicht.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, um eine Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, soweit die maximale Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Festsetzung der Wandhöhe der Hauptgebäude von 6,60 m sowie der Garagen und Nebenanlagen orientiert sich am Gebäudebestand sowie der umliegenden Bebauung, so dass sich die Baukörper auch zukünftig in die bestehende Struktur einfügen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der maximalen Wandhöhe können die erforderlichen Abstandsflächen im Planungsgebiet eingehalten werden. Es gilt die Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

7.3 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan (Dorfgebiet) planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da die vorrangige Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nicht mehr gegeben ist. Durch die Änderung der Art der Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung der Wohnnutzung geschaffen.

7.4 Bauweise, Wandhöhe

Die festgesetzte bauliche Entwicklung hinsichtlich Bauform, Höhenentwicklung, Gestaltung und Materialien orientiert sich am historischen Bestand und an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 74 im Umfeld des Baugebiets. Mit der Festsetzung weniger, aber ortsbildprägender Gestaltungsmerkmale ist gesichert, dass eine einheitliche bauliche Gestaltung fortgeführt wird.

Die Festsetzung der Seitenverhältnisse von Gebäudelänge und Gebäudebreite von mind. 5:4 und das anzustrebende Seitenverhältnis bei Wohngebäuden von 3:2 dient dazu, die ortstypische Bauform mit langgestreckten, klar gegliederten, rechteckigen Baukörpern zu sichern und die typische Bebauung im Ortskern zu erhalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74-2/H im Ortsteil Heimstetten der Gemeinde Kirchheim b. München wurde bezgl. der Geräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4775/B2/stg vom 04.03.2019 eingeholt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gegen Außenlärm gewährleisten, um einerseits der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung an der Hauptstraße sowie andererseits der Geräuschbelastung im gesamten Geltungsbereich durch die A99 im Westen und die Bahnstrecke im Süden Rechnung zu tragen und insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

7.5.1 Fassadengestaltung

In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung im Planungsgebiet und die umgebenden Gebäude werden als Fassadenmaterial verputzte, hell gestrichene Mauerflächen zugelassen, die im Obergeschoss mit senkrechter Holzverschalung verkleidet werden können. Um ein einheitliches und ortstypisches Fassadenbild zu gewährleisten sind Balkonbrüstungen als Stabgeländer oder Gitterstrukturen in Stahl bzw. Holz auszubilden. Balkone in massiver Bauweise und geschlossenen Brüstungen sind im Ortskern von Heimstetten nicht typisch und werden deshalb nicht zugelassen.

7.5.2 Dächer

Die bestehende Bebauung im Planungsgebiet weist Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 30 – 40 Grad bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden auf. Um auf den von der Hauptstraße abgewandten Grundstücken eine größere gestalterische Flexibilität zu ermöglichen, werden auch Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zur Hauptstraße hin orientierten Fl. Nrn. 52, 50/1 und 50/4, die in der Planzeichnung durch die „Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gestaltung“ abgetrennt sind. Die giebelseitige Orientierung der Baukörper der Hauptgebäude zur Straße und die ortstypische Ausbildung der Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 40 Grad soll hier auch in Zukunft erhalten werden. Ziel ist es, das straßenraumprägende Erscheinungsbild und die räumliche Struktur des Ortskerns zu bewahren. Flachdächer für die Hauptgebäude sind deshalb in diesem Bereich nicht zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptgebäude, für Nebenanlagen hingegen sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zugelassen.

7.5.3 Gauben

Um für eine ausreichende natürliche Belichtung der Dachräume zu sorgen, sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 35° als stehende Gauben zulässig. Die Gauben sind mit Satteldächern zu decken, um die Integration in die Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Gauben sollen in Größe, Anzahl und Abstand der ortstypischen, ruhigen und großflächigen Dachlandschaft angepasst werden. Deshalb sind Beschränkungen der Breite und Höhe sowie Mindestabstände festgesetzt.

7.5.4 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen und Höhensprünge zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen darf. Im Sinne einer ruhigen Fassadengestaltung ist der Sockelbereich außenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.

7.5.5 Garagen und Stellplätze

Aufgrund der Erschließungssituation des Planungsgebietes über die Stichwege Adam- und Zieglerweg und nicht vorhandene Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind Garagen und Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Für den Stellplatznachweis ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in der jeweils gültigen Fassung maßgebend. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Boden und Grundwasser, sind befestigte oberirdische Stellplätze und deren Erschließungsflächen mit unversiegeltem bzw. wasserdurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung anzulegen.

7.5.6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Die tiefen Vorgartenzonen, die frei sind von Bebauung und eine sichtbare Verzahnung des privaten Freiraums mit dem öffentlichen Straßenraum darstellen, sind charakteristisch für den Ortskern von Heimstetten. Aus städtebaulicher Sicht sollen die bestehenden Vorgartenzonen auf den zur Hauptstraße hin orientierten Grundstücken 52, 50/1 und 50/4 erhalten bleiben. Eine Bebauung mit Nebenanlagen und Garagen ist in den festgesetzten 9-10 m breiten Bereichen deshalb nicht zulässig. Im Bereich der Grundstücke 50, 50/3, 52/2, 52/1, 52/4 wird entlang des Zieglerwegs und seiner Verlängerung sowie entlang des Adamwegs ein Streifen von 3 m Breite festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Um den Straßenraum einsehbar zu halten und eine Begrünung der Gärten zum Straßenraum hin zu ermöglichen, dürfen in diesem Streifen keine baulichen Anlagen wie Garagen und Nebengebäude errichtet werden.

Da die Erschließung der Grundstücke sichergestellt werden muss, sind Wege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten von der Festsetzung ausgenommen.

7.5.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Gemäß Art. 4 (1) Nr.2 BayBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück an einer angemessenen Breite an einer befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Es besteht jedoch eine Ausnahme nach Art. 4 (2) Nr.2 BayBO: Abweichend von Abs. 1 Nr.2 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne der §§ 12 und 30 Abs. 1 der BauGB und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB) ist die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge nicht erforderlich, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann. Die Voraussetzungen nach Art. 4 (2) BayBO sind durch die bereits eingetragenen Dienstbarkeiten für die Eigentümerwege erfüllt. Eine Widmung ist dadurch nicht erforderlich.

Die Erschließung der westlichen Grundstücke, die nicht an die öffentliche Verkehrsfläche im Osten angrenzen werden durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der Eigentümerwege wie folgt gesichert.

Um die Erschließung des südwestlich gelegenen Grundstücks mit der Flurnummer 50/3 am Adamweg (Eigentümerweg: Flurnummer 50) zu gewährleisten, wird dieser Bereich als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers mit der Flurnummern 50/3 sowie des Freistaates Bayern ausgewiesen. Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind bereits im Grundbuch eingetragen.

Die Erschließung des nordwestlichen Grundstücks mit der Flurnummer 52/2 im Bereich der Verlängerung des Zieglerwegs (Eigentümerweg Flurnummer 52/1) wird durch die Festlegung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Anliegers mit der Flurnummer 52/2 und des Freistaates Bayern sichergestellt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Flurnummer 52/2 ist bereits eingetragen. Die Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern ist zu ergänzen.

Da sich der Adamweg und die Verlängerung des Zieglerwegs auf privaten Grundstücken befinden, werden die Flächen zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung zusätzlich mit einem Leitungsrecht belegt. Die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durch die Energieversorger ist somit gesichert.

7.5.8 Einfriedungen

Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen. Es gilt daher die Einfriedungssatzung der Gemeinde Heimstetten in der jeweils gültigen Fassung.

7.5.9 Versickerung

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert und nicht in der Kanalisation abgeleitet wird. Der dezentralen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist dabei Vorrang zu geben. Das Niederschlagswasser soll in den Grünflächen oder über Versickerungsmulden oder -gräben versickert werden. Soweit möglich, sind Belagsflächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege usw.) wasserdurchlässig herzustellen, um nachteilige Umweltauswirkungen auf Klima, Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden. Sollte in Teilbereichen eine oberflächige Versickerung nicht möglich sein, können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden. Im Rahmen des Bauvollzugs ist dies zu begründen.

7.5.10 Solaranlagen

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen und zu unterstützen ist die Errichtung von Solarenergie jeglicher Art (Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, Anlagen für solare Stromerzeugung) auf den Dächern zugelassen. Um die Solaranlagen gestalterisch einzubinden sind Solaranlagen auf geneigten Dachflächen nur in gleicher Neigung wie das Dach zulässig und als durchlaufendes First- oder Traufband auszuführen.

7.6 Grünplanerische Ziele und grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist es, durch gezielte Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen des Möglichen zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen sowie ausreichend gut nutzbare Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken zu sichern.

Um die Versiegelung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, sollen Wege, Zugänge und Zufahrten auf das Mindestmaß beschränkt und soweit möglich wasserdurchlässig hergestellt werden. Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht bebaut werden, sind zu begrünen.

Durch Festsetzung eines Mindeststammumfangs für zu pflanzende Bäume soll eine Sicherung der Pflanzqualität gewährleistet werden.

Zur Vermeidung ungewollter Härten wird es ermöglicht, in Lage und Fläche von den grünordnerischen Festsetzungen abzuweichen, sofern die Grundzüge der Planung davon nicht berührt und die in Anspruch genommene Fläche auf dem entsprechenden Baugebiet an anderer Stelle in gleicher Qualität hergestellt wird.

Zur Sicherung einer guten Durchgrünung und zum Erhalt eines günstigen Mikroklimas sind im Planungsgebiet ausreichend Baumpflanzungen vorgesehen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bezieht sich dabei auf die vorhandene Größe der nicht überbauten Grundstücksfläche bzw. auf die Einzelgrundstücke. Um eine übermäßige Verschattung der Gebäude durch Bäume im ausgewachsenen Zustand zu vermeiden, ist in den privaten Grünflächen die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen festgesetzt. Die bereits bestehenden Laubbäume können angerechnet werden.

Die Artenlisten sollen gewährleisten, dass eine qualitätsvolle und ökologisch wertvolle Entwicklung der Grün- und Freiflächen erfolgen kann. Um den gewünschten ökologischen Wert zu sichern und die voraussichtlich negativen Umweltauswirkungen zu vermindern, ist die Verwendung von standortgerechten und überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern erforderlich.

7.7 Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Da es sich bei den geplanten Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und damit der maßgebliche Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird, kann für das Planungsvorhaben grundsätzlich das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen, der Umweltbericht entfällt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als bereits erfolgt bzw. zulässig.

8 Flächenbilanz

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 8.280 m². Derzeit sind nach Luftbilddauswertung rund 4.300 m² durch Gebäude, Zufahrten, Zugänge, Straßen und Wege versiegelt bzw. stark verdichtet. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 52%.

Für die Einzelgrundstücke wird jeweils eine GR festgesetzt. Die GRZ für die Hauptgebäude ohne Nebengebäude, Garagen und Erschließungsflächen liegt im Planungsgebiet bei 0,25.

Nutzung		Fläche in m ²	Anteil am Gesamtgebiet
Erschließung	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 254 m ²	ca. 3,1 %
	Eigentümerwege	ca. 434 m ²	ca. 5,3 %
Summe Erschließung		ca. 688 m²	ca. 8,4 %
Überbaubare Flächen	(errechnet aus der maximalen GR der Einzelgrundstücke)	1.895 m ²	ca. 22,9 %
begrünte Flächen auf Baugrundstücken	(Nebengebäude und Garagen sowie deren Zufahrten sind auf den Flächen zulässig)	ca. 4.739 m ²	ca. 57,3 %
Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind		ca. 952 m ²	ca. 11,4 %
Summe Bauland		ca. 7.586 m²	ca. 91,6 %
Geltungsbereich		ca. 8.274 m²	100 %

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bereits bestehende Wohnnutzung im Geltungsbereich auch für die Zukunft gesichert. Der Bebauungsplan sichert zudem die vorhandenen baulichen Strukturen und schafft einen flexiblen Rahmen für künftige bauliche Veränderungen mit einer maßvollen Nachverdichtung. Eine abschnittsweise Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellenstruktur ist gewährleistet. Die vorhandene Erschließung bleibt bestehen. Durch die gestalterischen Festsetzungen bleibt der Charakter des historischen Ortskerns von Heimstetten in den straßenraumwirksamen Grundstücken gewahrt.

Kirchheim b. München, den

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