



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

10. Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vom 14.11.2016

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6102-074-2-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 14.11.2016
-----------------------	--------------------	-------------------------------------

Tagesordnungspunkt :	4.1	Öffentlich
-----------------------------	------------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: B-Plan Nr. 74 - 2/H; Adamweg/Zieglerweg; erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss - vertagt aus der BIUA-Sitzung am 15.02.2016

Beschluss:

1. Der Planfertiger wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen u. Ergänzungen in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74-2/H einzuarbeiten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74-2/H und der Entwurf der Begründung werden unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen u. Ergänzungen in der Fassung vom 15.02.2016 gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf nach § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 u. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange zu benachrichtigen. Der Auslegungszeitraum wird gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch auf drei Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 12 (Ja) : 0 (Nein)

Sachverhalt:

Beratungsfolge:	Sitzungs- termin:	TOP- Nr.:	Abstimmung		
			Ja	Nein	
Gemeinderat	öffentlich	04.11.2014	9	24	0
Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt	öffentlich	26.01.2015	5.3	7	4
Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt	öffentlich	20.04.2015	5.2	12	0
Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt	öffentlich	14.11.2016	4.1		

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 - 2/H wurde eingeleitet mit Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2014. Der Gemeinderat fasste den Beschluss einstimmig. Die Grundstücke an der Hauptstraße 1, 1 a, 3, Adamweg 1, 3, Zieglerweg 2, 2 a, 3 und 4 werden zwar an drei Seiten vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Alter Ortskern Heimstetten“ eingefasst, liegen bisher jedoch nicht innerhalb eines Gebietes, für das ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgte die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.07.2015 bis 03.08.2015.

Nachstehend sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die entweder Anregungen oder Hinweise zur Planung enthalten:

1. Landratsamt München, SG 7.1.3 Baurecht, ..., Stellungnahme vom 27.07.2015,
2. Landratsamt München, SG 6.1, Immissionsschutz, ..., Stellungnahme vom 20.07.2015,
3. Landratsamt München, SG 8.2, Grünordnung, ..., Stellungnahme vom 21.07.2015,
4. Landratsamt München, SG 5.3.2, Brandschutz, ..., Stellungnahme vom 21.07.2015,
5. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, ..., Stellungnahme vom 01.08.2015,
6. AFK Geothermie, ..., Stellungnahme vom 17.07.2015,
7. Industrie- und Handelskammer, ..., Stellungnahme vom 28.07.2015,
8. Handwerkskammer München, ..., Stellungnahme vom 30.06.2015,
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen, ..., Stellungnahme vom 08.07.2015,
10. SWM Infrastruktur Region GmbH, ..., Stellungnahme vom 03.08.2015,
11. Wasserwirtschaftsamt München, ..., Stellungnahme vom 22.07.2015,
12. Eigentümer im Plangebiet, ..., Stellungnahme vom 10.06.2015
13. Vorschläge der Verwaltung

Da die Stellungnahmen in der Sitzungsvorlage nicht wörtlich zitiert sind, sind sie in Fotokopie an alle Mitglieder des Ausschusses zusammen mit der Beschlussvorlage verteilt worden, so dass der Gemeinderat Kenntnis vom vorliegenden Abwägungsmaterial hat.

1. Landratsamt München, Sachgebiet 7.1.3 Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Stellungnahme vom 27.07.2015

Das Landratsamt München regt mehrere Änderungen und Berichtigungen im Planentwurf an.

Beschluss:

Zu 1.) Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet gekennzeichnet; soll aber zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung entsprechend anzupassen. Aus diesem Grund wird folgender Satz in Ziffer 4 der Begründung ergänzt: „Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung berichtigt.“

Zu 2.) Den Ausführungen des Landratsamtes wird zugestimmt, da bereits alle Grundstücke im Plangebiet mit Wohnnutzung bebaut sind und diese Nutzung auch für die Zukunft gesichert und zugelassen werden soll. Die Festsetzung „Mischgebiet (§ 6 BauNVO)“ wird aufgehoben und durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)“ ersetzt.

Zu 3.) An der Teilung der Erschließungsflächen wird festgehalten, da aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht zu erwarten ist, dass das Zusammenlegen der Erschließungswege ohne weiteres umgesetzt werden kann. Des Weiteren entstehen durch die Festsetzung einer gemeinsamen öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeinde laufende Kosten für Unterhalt und Pflege (z.B. Räumdienst).

Der Adamweg ist ein nicht gewidmeter Eigentümerweg und gehört zur Flurnummer 50. Er wird in der überarbeiteten Planfassung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Flurnummern 50/1 und 50/3 dargestellt.

Zum Ausweichen bzw. Wenden werden die bestehenden Grundstückseinfahrten und Vorplätze bei Garagen im Zieglerweg und Adamweg in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen dargestellt. Bei einer Verschiebung der Einfahrten und Vorplätze werden die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht belasteten Flächen entsprechend angepasst. Dies wird in der Satzung geregelt.

In der Begründung werden die Themen Müllentsorgung und Anfahrbarkeit der Feuerwehr unter Punkt 12 „Verkehrliche Situation des Planungsgebietes“ ergänzt.

Zu 4.) Der Ausführung zu der Festsetzung „private Grünfläche“ wird zugestimmt. Die Festsetzung „Private Grünfläche“ entfällt. Die „Hinweise durch Planzeichen“ werden durch

das Planzeichen „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ ergänzt. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben bestehen.

Zu 5.) Maßstab und Nordpfeil werden auf der Planzeichnung ergänzt.

Zu 6.) Zur Abgrenzung der Verkehrsfläche von der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in der Planzeichnung die Straßenbegrenzungslinie ergänzt.

Zu 7.) Bei dem Planzeichen „Straßenverkehrsfläche“ wird der Rechtscharakter durch den Zusatz „öffentlich“ ergänzt.

Zu 8.) Im überarbeiteten Planentwurf wird davon abgesehen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festzusetzen. Die Gemeinde sieht es als ausreichend an, auf die kommunale Stellplatzsatzung zu verweisen, in der detaillierte Regelungen getroffen sind. Zudem soll den Bewohnern eine gewisse Flexibilität in der Anordnung der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zugestanden werden. Anstelle der bisher festgesetzten Flächen für Garagen sollen Bereiche definiert werden, die von Bebauung freizuhalten sind. Dies betrifft bei den Grundstücken mit den Flurnummern 50, 50/3, 52/1, 52/2 und 52/4 einen Korridor von 3,0 Meter Tiefe entlang der Straßenbegrenzungslinie, des Eigentümerwegs und des Adamweg sowie bei den Grundstücken mit den Flurnummern 50/1 und 52 einen Bereich von ca. 9-10 Meter Tiefe entlang der Hauptstraße. Damit sollen entlang der Hauptstraße die im Gebiet typischen tiefen Vorgartenzonen gesichert werden. Im hinteren Bereich des Planungsgebietes soll durch die Festsetzung des von Bebauung freizuhaltenden Korridors ein ausreichender Abstand von Garagen und Nebenanlagen zum Straßenraum gesichert werden. Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass Garagen auf den Baugrundstücken grundsätzlich einen Mindestabstand von 2 Metern zum jeweils benachbarten Baugrundstück einhalten müssen. Wege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind von der Festsetzung ausgenommen.

Zu 9.) Im Planentwurf entfällt die Tiefgarage und das Rampengebäude auf der Fl.Nr. 52. Darüber hinaus wird auf die Ausführung zu Ziffer 8). verwiesen.

Zu 10.) Das Planzeichen „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ wird wie folgt ergänzt:
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

L + GEO Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger sowie zugunsten der Geothermieversorgung (Kennzeichnung in der Planzeichnung: Adamweg sowie Verlängerung Zieglerweg)

G + F¹ Geh- und Fahrrecht zugunsten der FINrn. 50/1 und 50/3 (Kennzeichnung in der Planzeichnung: Adamweg), vgl. auch Abwägung zu Ziff. 3

G + F² Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Kennzeichnung in der Planzeichnung: bestehende Einfahrten und Vorplätze der Grundstücke), vgl. auch Abwägung zu Ziff. 3

Zu 11.) Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden überarbeitet. Das Maß der Nutzung wird auch in der überarbeiteten Planfassung über eine maximal zulässige GR für Hauptgebäude je Grundstück geregelt. Darüber hinaus wird das Maß der Nutzung über eine Geschossflächenzahl (GFZ 0,5), die Wandhöhe (6,60 m) sowie eine maximal zulässige Grundflächenzahl für die Hauptgebäude inkl. Nebenanlagen (GRZ 0,6) festgesetzt. Da die Wandhöhe in der überarbeiteten Planfassung über das Maß der Nutzung geregelt wird, entfällt die textliche Festsetzung unter B.3. . Eine Regelung zur prozentualen Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) sowie Bestandteile des Hauptgebäudes (Vordächer, Terrassen, Erker, Wintergärten und dgl.) wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt:

Die Bauräume werden zugunsten einer höheren Flexibilität maßvoll erweitert. Eine Regelung zur flächenmäßigen Überschreitung der Baugrenzen für Bestandteile des Hauptgebäudes (Vordächer, Terrassen, Erker, Wintergärten und dgl.) wird in die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden in den überarbeiteten Satzungsbestimmungen wie folgt formuliert:

Das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet wird durch die angegebene maximal zulässige Grundfläche (GR), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO um max. 10 % für Terrassen überschritten werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für sonstige

bauliche Anlagen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind (Vordächer, Terrassen, Erker, Wintergärten und dgl.), ist nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern

- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es wird eine Wandhöhe mit einem Höchstmaß von 6,60 m festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf das Niveau des natürlichen Geländes. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Ausgenommen hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie sonstige Nebengebäude, hier beträgt die mittlere Wandhöhe 2,50 m als Höchstmaß. Die Wandhöhe wird traufseitig gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zu 12.) Die textliche Festsetzung B 1.1 entfällt. Die unter Ziffer 11 aufgeführten überarbeiteten Regelungen zum Maß der Nutzung sind ausreichend, weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

Zu 13.) Die textliche Festsetzung B 1.2 wird wie folgt geändert:

„Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.“

Zu 14.) Der Grenzanbau auf Fl.Nr. 52/2 wird in der Planzeichnung als „abzubrechend“ dargestellt; das Planzeichen „Gebäude abzubrechen“ wird in den Planzeichen ergänzt.

Der Bauraum auf Fl.Nr. 52/1 soll trotz Abstandsflächenübernahme mit der Erweiterung nach Westen dargestellt werden. Sobald der Grenzanbau auf Fl.Nr. 52/2 abgebrochen wird, kann der Bauraum auf Fl.Nr. 52/1 ausgeschöpft werden. Diese Möglichkeit sollte bestehen bleiben.

Zu 15.) In der überarbeiteten Planfassung werden keine expliziten Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Es wird auf Ziff. 8 dieser Abwägung verwiesen. Die bestehenden Nebengebäude wären auch weiterhin planungsrechtlich zulässig. Sie werden daher nicht als abzubrechend dargestellt. Die bestehenden Garagen und Nebengebäude werden in der Planzeichnung grau hinterlegt. Die mit schwarz gekreuzten Linien (Fl.Nr. 50/1 und 50/3) entfallen.

Zu 16.) Die textliche Festsetzung B 4.2 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

„Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 30 – 40 Grad sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 5 Grad“

Dies gilt auch für freistehende sowie an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude. Diese sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen.

Auf den Fl.Nrn. 52 und 50/1 sind östlich der in der Planzeichnung dargestellten „Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gestaltung“ ausschließlich Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 30-40 Grad zulässig. Es wird eine giebelständige Bebauung festgesetzt.

Unter der Festsetzung zur Bauweise wird folgender Punkt „Grundrissproportionen“ aufgenommen mit nachstehendem Text:

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) von mindestens 5 : 4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3 : 2 bei Wohngebäuden ist anzustreben.

Zu 17.) Im Planentwurf entfallen die Tiefgaragen auf den Flurnummern 50/3 und 52.

Die Festsetzungen durch Text werden in B 4.6 wie folgt geändert:

Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Für den Nachweis der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Flächen für oberirdische Stellplätze sowie deren Erschließungsflächen sind, soweit sie befestigt werden, unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung anzulegen.

Zu 18.) Satz 5 der textlichen Festsetzung B 4.6 entfällt, da alle Regelungen zu den Tiefgaragen und Tiefgarageneinfahrten entfallen.

Zu 19.) Im Planentwurf entfallen die Festsetzungen zu den Tiefgaragen auf den Fl.Nrn. 50/3 und 52. Bezüglich der Regelung zu den Stellplätzen wird auf die Abwägung zu Ziffer 8). verwiesen

Zu 20.) In der Festsetzung B 4.7 Satz 2 wird ergänzt durch den Zusatz:
„in der jeweils gültigen Fassung“.

Zu 21.) Die Festsetzung für Tiefgaragen entfallen. Die Festsetzung B 5.5 wird gestrichen.

Zu 22.) Die Festsetzung B 5.7 wird aus den textlichen Festsetzungen gestrichen und unter „Hinweise durch Text“ neu eingefügt.

Zu 23.) Die Hinweise durch Text werden durch folgenden Satz ergänzt:

„ Wird im Bebauungsplan auf eine DIN-Vorschrift Bezug genommen, kann diese während der üblichen Bürozeiten im Bauamt der Gemeinde Kirchheim eingesehen werden.“

Zu 24.) Die Flächenbilanz wird überarbeitet und in korrigierter Fassung der Begründung beigefügt.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

2. Landratsamt München, SG 6.1, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 20.07.2015

Das Sachgebiet 6.1 bittet um Ergänzung der Festsetzungen und Hinweise.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden um folgende Punkte ergänzt:

- Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“

Die empfohlene Festsetzung zur Tiefgaragenausfahrt wird nicht übernommen, da die Tiefgaragen aus den Festsetzungen komplett entfernt werden.

Die Hinweise durch Text werden unter 6. Immissionsschutz wie folgt ergänzt:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind möglichst auf die lärmabgewandte Gebäudeseite (Nordwestseite) anzuordnen und bei Unterschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit über diese Gebäudeseite zu lüften.

Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt und mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung vom schutzbedürftigen Räumen so liegt, dass die Immissionsrichtwerte unterschritten werden, ist diese auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu situieren oder mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen.

Die Hinweise zur Tiefgarage werden nicht übernommen, da die Tiefgaragen aus den Festsetzungen komplett entfernt werden.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

3. Landratsamt München, SG 8.2, Grünordnung, Stellungnahme vom 21.07.2015

Das Sachgebiet 8.2 bittet Aufnahme der Pflanzenauswahl unter die Hinweise sowie Korrektur der Festsetzung B.5.3.

Beschluss:

Die Artenlisten von Bäumen (Ziffer 5.3) und Sträucher (Ziffer 5.4) bleiben als Festsetzung bestehen, werden jedoch um den Zusatz „sowie alle standortgerechten und heimischen Arten“ ergänzt.
Ziffer 5.5 entfällt, da die Tiefgaragen aus den Festsetzungen komplett entfernt werden.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

4. Landratsamt München, SG 5.3.2, Brandschutz, Stellungnahme vom 21.07.2015

Das Sachgebiet Brandschutz zeigt Hinweise für die Planung des abwehrenden Brandschutzes und für die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen auf.

Beschluss:

Die Hinweise des Sachgebiets Brandschutz des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen, sie führen nicht zu einer Änderung der Planung. Die Vorgaben sind im Rahmen des Bauvollzugs zu beachten.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

5. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, ..., Stellungnahme vom 01.08.2015

Der Kreisheimatpfleger äußert sich positiv zur Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Plangebiets und der bestehenden Begrünung sowie die Erhaltung des Wohncharakters.

Beschluss:

Der Stellungnahme des Kreisheimatpflegers wird zur Kenntnis genommen; eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

6. AFK-Geothermie GmbH, Stellungnahme vom 17.07.2015

Die AFK-Geothermie GmbH weist auf eine bestehende Geothermieversorgungsleitung im Bereich des Adamweg hin und bittet um Berücksichtigung eines Leitungsrechts auf der Fortsetzung des Zieglerweg.

Beschluss:

Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ wird in bereich des Eigentümerwegs sowie des Adamwegs wie folgt ergänzt:

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Geothermieversorgung.

G + F + L

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

7. Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 28.07.2015

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt den Entwicklungsbedarf im Plangebiet weist aber darauf hin, dass die Festsetzung eines Mischgebietes eine ausgewogene Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung voraussetzt.

Beschluss:

Die Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet wird aufgehoben, da die erforderliche Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht zu erreichen ist. Künftig wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

8. Handwerkskammer München, Stellungnahme vom 30.06.2015

Die Handwerkskammer München weist darauf hin, dass bei der Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht nur planerisch, sondern auch in der praktischen Umsetzung die Eigenart für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe entwickelt wird. Es soll sichergestellt werden, dass angrenzende genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Nachverdichtung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb in Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Beschluss:

Die Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet wird aufgehoben, da die erforderliche Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht zu erreichen ist. Künftig wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

9. Bayernwerk AG, ..., Stellungnahme vom 01.08.2015

Die Bayernwerk AG verweist auf das bestehende Versorgungsnetz hin und den gewährleisteten Anschluss des Plangebiets hin.

Beschluss:

Der Stellungnahme der SWM wird zur Kenntnis genommen; eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

10. SWM Infrastruktur Region GmbH, Stellungnahme vom 03.08.2015

Die SWM Infrastruktur Region GmbH verweist auf die bestehende Telekommunikationsinfrastruktur am Rande des Plangebiets sowie auf die zu berücksichtigenden Vorschriften bei der Umsetzung geplanter Baumaßnahmen und Baumpflanzungen.

Beschluss:

Die Hinweise der SWM Infrastruktur Region GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauwerber im Bauvollzug zu berücksichtigen. Sie führen nicht zu einer Änderung der Planung.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

11. Wasserwirtschaftsamt, ..., Stellungnahme vom 22.07.2015

Das Wasserwirtschaftsamt nimmt zu den Themenbereichen Grundwasser und Niederschlagswasser Stellung und fasst rechtliche Vorschriften zusammen.

Beschluss:

Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die „Hinweise durch Text“ werden wie folgt ergänzt:

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauwerber. Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Niederschlagswasser

Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser bedarf einer behördlichen Erlaubnis des Landratsamtes München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des nichtverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

12. Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiets, ..., Stellungnahme vom 22.06.2015

Die Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet zeigen sich mit dem Bebauungsplanentwurf nicht einverstanden und legen ein eigenes Bebauungskonzept für Ihr Grundstück vor.

Beschluss:

Ortsbildprägend an der Hauptstraße sind markante und zur Straße hin giebelständig errichtete Gebäude mit Satteldach und einer überwiegend tiefen Vorgartenzone. Diese Struktur ist an der Hauptstraße durchgängig erhalten. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, das Ortsbild zu erhalten und diese besonderen städtebaulichen Strukturen zu stärken. Durch ein weiteres komplett freistehendes Gebäude sowie die Situierung der Garagen in der bestehenden, der Hauptstraße zugewandten Vorgartenzone wird diese Struktur in erheblichem Maße gestört. Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans sieht die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unter anderem eine von Bebauung freizuhalten Fläche (Vorgartenzone) entlang der Hauptstraße vor. Notwendige Wege und Zufahrten sind davon ausgenommen, diese dürfen auch in diesem Bereich errichtet werden. Darüber hinaus wird für die Flurnummern 52 und 50/1 das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gestaltung“ aufgenommen, um die giebelständige Bauweise sowie das Satteldach mit mittigem First zumindest in den östlichen, der Hauptstraße zugewandten Grundstücksbereichen zu sichern. In den westlichen Grundstücksbereichen wird dagegen eine vergleichsweise hohe Flexibilität im Hinblick auf die Dachgestalt ermöglicht. Zudem werden die Bauräume in der überarbeiteten Planfassung im Sinne der Möglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung angepasst und erweitert. Durch die Festsetzung einer maximal einzuhaltenden GRZ und GFZ fügt sich das Planungsgebiet auch zukünftig in die umgebende Bebauung ein. Das mit der Stellungnahme eingereichte Bebauungskonzept widerspricht in Teilen den Zielen des Bebauungsplans. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Ermöglichung des Bauvorhabens kann daher nicht erfolgen.

Zusatz: Eine Zufahrt von der Hauptstraße auf die Flur Nr. 52 ist zulässig.

Anmerkung der Verwaltung: Im Nachgang zur Stellungnahme des Eigentümers vom 10.06.2016 wurde im September 2016 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Dieser berücksichtigt die oben aufgeführten Belange und steht dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans nicht entgegen. Er wurde in der Sitzung des Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am 17.10.2016 behandelt; das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde erteilt.

=====
13. Vorschläge der Verwaltung

In Gesprächen mit dem Planungsbüro wurde festgestellt, dass neben den Anregungen der Träger öffentlicher Belange noch zusätzliche Punkte in den Planentwurf eingearbeitet werden müssen.

Beschluss:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Es erfolgt keine Darstellung der bestehenden Wege, Stellplätze und Zufahrten in der Planzeichnung. Diese können sich bei Überplanung der Grundstücke ändern und sollten im Sinne einer guten Lesbarkeit der Planzeichnung in der Darstellung entfallen. Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen dies, notwendige Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.- Die Festsetzung B 4.5 der Satzung entfällt. In der Planzeichnung wird das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ ergänzt. Für die Flurnummern 52/4, 52/1, 52/2, 50/3 und 50 ist diese Zone ein 3-Meter tiefer Korridor entlang des Zieglerwegs, des Eigentümerwegs sowie des Adamwegs. Für die Flurnummern 52 und 50/1 betrifft die Festsetzung eine 9-10 Meter tiefe Zone entlang der Hauptstraße, um die für das Gebiet typischen tiefen Vorgartenzonen zu sichern.- Die Bauräume werden maßvoll erweitert, um ein Mindestmaß an Flexibilität zu ermöglichen.- Die Grundflächen werden im Sinne der Gleichbehandlung für die Grundstücke angepasst.- Im Rahmen der Planänderung erfolgen Anpassungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen aufgrund der Genehmigung für den Bauantrag Fl.Nr. 52. Flachdächer sind zulässig, ausgenommen davon sind die straßenraumwirksamen Bereiche der Flurnummern 52 und 50/1.- Für die Flurnummern 52 und 50/1 wird ein neues Planzeichen aufgenommen, und zwar „Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gestaltung“, um die giebelständige Bauweise sowie das Satteldach mit mittigem First zumindest im östlichen, der Hauptstraße zugewandten Grundstücksbereiche zu sichern. Dies ist notwendig, um den Bezug zur historischen Baustruktur begründen zu können. |
|---|



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

10. Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vom 14.11.2016

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6102-074-2-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 14.11.2016
-----------------------	--------------------	-------------------------------------

Tagesordnungspunkt :	4.1	Öffentlich
-----------------------------	------------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: B-Plan Nr. 74 - 2/H; Adamweg/Zieglerweg; erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss - vertagt aus der BIUA-Sitzung am 15.02.2016

Beschluss:

1. Der Planfertiger wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen u. Ergänzungen in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74-2/H einzuarbeiten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74-2/H und der Entwurf der Begründung werden unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen u. Ergänzungen in der Fassung vom 15.02.2016 gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf nach § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 u. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange zu benachrichtigen. Der Auslegungszeitraum wird gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch auf drei Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 12 (Ja) : 0 (Nein)

Sachverhalt:

Beratungsfolge:	Sitzungs- termin:	TOP- Nr.:	Abstimmung		
			Ja	Nein	
Gemeinderat	öffentlich	04.11.2014	9	24	0
Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt	öffentlich	26.01.2015	5.3	7	4
Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt	öffentlich	20.04.2015	5.2	12	0
Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt	öffentlich	14.11.2016	4.1		

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 - 2/H wurde eingeleitet mit Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2014. Der Gemeinderat fasste den Beschluss einstimmig. Die Grundstücke an der Hauptstraße 1, 1 a, 3, Adamweg 1, 3, Zieglerweg 2, 2 a, 3 und 4 werden zwar an drei Seiten vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Alter Ortskern Heimstetten“ eingefasst, liegen bisher jedoch nicht innerhalb eines Gebietes, für das ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgte die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.07.2015 bis 03.08.2015.

Nachstehend sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die entweder Anregungen oder Hinweise zur Planung enthalten:

1. Landratsamt München, SG 7.1.3 Baurecht, ..., Stellungnahme vom 27.07.2015,
2. Landratsamt München, SG 6.1, Immissionsschutz, ...,Stellungnahme vom 20. 07.2015,
3. Landratsamt München, SG 8.2, Grünordnung, ..., Stellungnahme vom 21.07.2015,
4. Landratsamt München, SG 5.3.2, Brandschutz, ..., Stellungnahme vom 21.07.2015,
5. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, ..., Stellungnahme vom 01.08.2015,
6. AFK Geothermie, ..., Stellungnahme vom 17.07.2015,
7. Industrie- und Handelskammer, ..., Stellungnahme vom 28.07.2015,
8. Handwerkskammer München, ..., Stellungnahme vom 30.06.2015,
9. Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen, ..., Stellungnahme vom 08.07.2015,
10. SWM Infrastruktur Region GmbH, ..., Stellungnahme vom 03.08.2015,
11. Wasserwirtschaftsamt München, ..., Stellungnahme vom 22.07.2015,
12. Eigentümer im Plangebiet, ..., Stellungnahme vom 10.06.2015
13. Vorschläge der Verwaltung

Da die Stellungnahmen in der Sitzungsvorlage nicht wörtlich zitiert sind, sind sie in Fotokopie an alle Mitglieder des Ausschusses zusammen mit der Beschlussvorlage verteilt worden, so dass der Gemeinderat Kenntnis vom vorliegenden Abwägungsmaterial hat.

1. Landratsamt München, Sachgebiet 7.1.3 Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Stellungnahme vom 27.07.2015

Das Landratsamt München regt mehrere Änderungen und Berichtigungen im Planentwurf an.

Beschluss:

Zu.1.) Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet gekennzeichnet; soll aber zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung entsprechend anzupassen. Aus diesem Grund wird folgender Satz in Ziffer 4 der Begründung ergänzt: „ Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung berichtigt.“

Zu 2.) Den Ausführungen des Landratsamtes wird zugestimmt, da bereits alle Grundstücke im Plangebiet mit Wohnnutzung bebaut sind und diese Nutzung auch für die Zukunft gesichert und zugelassen werden soll. Die Festsetzung „Mischgebiet (§ 6 BauNVO)“ wird aufgehoben und durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)“ ersetzt.

Zu 3.) An der Teilung der Erschließungsflächen wird festgehalten, da aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht zu erwarten ist, dass das Zusammenlegen der Erschließungswege ohne weiteres umgesetzt werden kann. Des Weiteren entstehen durch die Festsetzung einer gemeinsamen öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeinde laufende Kosten für Unterhalt und Pflege (z.B. Räumdienst).

Der Adamweg ist ein nicht gewidmeter Eigentümerweg und gehört zur Flurnummer 50. Er wird in der überarbeiteten Planfassung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Flurnummern 50/1 und 50/3 dargestellt.

Zum Ausweichen bzw. Wenden werden die bestehenden Grundstückseinfahrten und Vorplätze bei Garagen im Zieglerweg und Adamweg in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen dargestellt. Bei einer Verschiebung der Einfahrten und Vorplätze werden die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht belasteten Flächen entsprechend angepasst. Dies wird in der Satzung geregelt.

In der Begründung werden die Themen Müllentsorgung und Anfahrbarkeit der Feuerwehr unter Punkt 12 „Verkehrliche Situation des Planungsgebietes“ ergänzt.

Zu 4.) Der Ausführung zu der Festsetzung „private Grünfläche“ wird zugestimmt. Die Festsetzung „Private Grünfläche“ entfällt. Die „Hinweise durch Planzeichen“ werden durch

das Planzeichen „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ ergänzt. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben bestehen.

Zu 5.) Maßstab und Nordpfeil werden auf der Planzeichnung ergänzt.

Zu 6.) Zur Abgrenzung der Verkehrsfläche von der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in der Planzeichnung die Straßenbegrenzungslinie ergänzt.

Zu 7.) Bei dem Planzeichen „Straßenverkehrsfläche“ wird der Rechtscharakter durch den Zusatz „öffentlich“ ergänzt.

Zu 8.) Im überarbeiteten Planentwurf wird davon abgesehen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festzusetzen. Die Gemeinde sieht es als ausreichend an, auf die kommunale Stellplatzsatzung zu verweisen, in der detaillierte Regelungen getroffen sind. Zudem soll den Bewohnern eine gewisse Flexibilität in der Anordnung der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zugestanden werden. Anstelle der bisher festgesetzten Flächen für Garagen sollen Bereiche definiert werden, die von Bebauung freizuhalten sind. Dies betrifft bei den Grundstücken mit den Flurnummern 50, 50/3, 52/1, 52/2 und 52/4 einen Korridor von 3,0 Meter Tiefe entlang der Straßenbegrenzungslinie, des Eigentümerwegs und des Adamweg sowie bei den Grundstücken mit den Flurnummern 50/1 und 52 einen Bereich von ca. 9-10 Meter Tiefe entlang der Hauptstraße. Damit sollen entlang der Hauptstraße die im Gebiet typischen tiefen Vorgartenzonen gesichert werden. Im hinteren Bereich des Planungsgebietes soll durch die Festsetzung des von Bebauung freizuhaltenden Korridors ein ausreichender Abstand von Garagen und Nebenanlagen zum Straßenraum gesichert werden. Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass Garagen auf den Baugrundstücken grundsätzlich einen Mindestabstand von 2 Metern zum jeweils benachbarten Baugrundstück einhalten müssen. Wege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind von der Festsetzung ausgenommen.

Zu 9.) Im Planentwurf entfällt die Tiefgarage und das Rampengebäude auf der Fl.Nr. 52. Darüber hinaus wird auf die Ausführung zu Ziffer 8). verwiesen.

Zu 10.) Das Planzeichen „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ wird wie folgt ergänzt:
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

L + GEO Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger sowie zugunsten der Geothermieversorgung (Kennzeichnung in der Planzeichnung: Adamweg sowie Verlängerung Zieglerweg)

G + F¹ Geh- und Fahrrecht zugunsten der FINrn. 50/1 und 50/3 (Kennzeichnung in der Planzeichnung: Adamweg), vgl. auch Abwägung zu Ziff. 3

G + F² Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Kennzeichnung in der Planzeichnung: bestehende Einfahrten und Vorplätze der Grundstücke), vgl. auch Abwägung zu Ziff. 3

Zu 11.) Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden überarbeitet. Das Maß der Nutzung wird auch in der überarbeiteten Planfassung über eine maximal zulässige GR für Hauptgebäude je Grundstück geregelt. Darüber hinaus wird das Maß der Nutzung über eine Geschossflächenzahl (GFZ 0,5), die Wandhöhe (6,60 m) sowie eine maximal zulässige Grundflächenzahl für die Hauptgebäude inkl. Nebenanlagen (GRZ 0,6) festgesetzt. Da die Wandhöhe in der überarbeiteten Planfassung über das Maß der Nutzung geregelt wird, entfällt die textliche Festsetzung unter B.3. . Eine Regelung zur prozentualen Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) sowie Bestandteile des Hauptgebäudes (Vordächer, Terrassen, Erker, Wintergärten und dgl.) wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt:

Die Bauräume werden zugunsten einer höheren Flexibilität maßvoll erweitert. Eine Regelung zur flächenmäßigen Überschreitung der Baugrenzen für Bestandteile des Hauptgebäudes (Vordächer, Terrassen, Erker, Wintergärten und dgl.) wird in die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden in den überarbeiteten Satzungsbestimmungen wie folgt formuliert:

Das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet wird durch die angegebene maximal zulässige Grundfläche (GR), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO um max. 10 % für Terrassen überschritten werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für sonstige

bauliche Anlagen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind (Vordächer, Terrassen, Erker, Wintergärten und dgl.), ist nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern

- durch Terrassen, Freisitze, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern

- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es wird eine Wandhöhe mit einem Höchstmaß von 6,60 m festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf das Niveau des natürlichen Geländes. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Ausgenommen hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie sonstige Nebengebäude, hier beträgt die mittlere Wandhöhe 2,50 m als Höchstmaß. Die Wandhöhe wird traufseitig gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zu 12.) Die textliche Festsetzung B 1.1 entfällt. Die unter Ziffer 11 aufgeführten überarbeiteten Regelungen zum Maß der Nutzung sind ausreichend, weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

Zu 13.) Die textliche Festsetzung B 1.2 wird wie folgt geändert:

„Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.“

Zu 14.) Der Grenzanbau auf Fl.Nr. 52/2 wird in der Planzeichnung als „abzubrechend“ dargestellt; das Planzeichen „Gebäude abzubrechen“ wird in den Planzeichen ergänzt.

Der Bauraum auf Fl.Nr. 52/1 soll trotz Abstandsflächenübernahme mit der Erweiterung nach Westen dargestellt werden. Sobald der Grenzanbau auf Fl.Nr. 52/2 abgebrochen wird, kann der Bauraum auf Fl.Nr. 52/1 ausgeschöpft werden. Diese Möglichkeit sollte bestehen bleiben.

Zu 15.) In der überarbeiteten Planfassung werden keine expliziten Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Es wird auf Ziff. 8 dieser Abwägung verwiesen. Die bestehenden Nebengebäude wären auch weiterhin planungsrechtlich zulässig. Sie werden daher nicht als abzubrechend dargestellt. Die bestehenden Garagen und Nebengebäude werden in der Planzeichnung grau hinterlegt. Die mit schwarz gekreuzten Linien (Fl.Nr. 50/1 und 50/3) entfallen.

Zu 16.) Die textliche Festsetzung B 4.2 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

„Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 30 – 40 Grad sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 5 Grad“

Dies gilt auch für freistehende sowie an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude. Diese sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen.

Auf den Fl.Nrn. 52 und 50/1 sind östlich der in der Planzeichnung dargestellten „Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gestaltung“ ausschließlich Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 30-40 Grad zulässig. Es wird eine giebelständige Bebauung festgesetzt.

Unter der Festsetzung zur Bauweise wird folgender Punkt „Grundrissproportionen“ aufgenommen mit nachstehendem Text:

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) von mindestens 5 : 4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3 : 2 bei Wohngebäuden ist anzustreben.

Zu 17.) Im Planentwurf entfallen die Tiefgaragen auf den Flurnummern 50/3 und 52.

Die Festsetzungen durch Text werden in B 4.6 wie folgt geändert:

Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Für den Nachweis der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Flächen für oberirdische Stellplätze sowie deren Erschließungsflächen sind, soweit sie befestigt werden, unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigem Belag und breitflächiger Versickerung anzulegen.

Zu 18.) Satz 5 der textlichen Festsetzung B 4.6 entfällt, da alle Regelungen zu den Tiefgaragen und Tiefgarageneinfahrten entfallen.

Zu 19.) Im Planentwurf entfallen die Festsetzungen zu den Tiefgaragen auf den Fl.Nrn. 50/3 und 52. Bezüglich der Regelung zu den Stellplätzen wird auf die Abwägung zu Ziffer 8). verwiesen

Zu 20.) In der Festsetzung B 4.7 Satz 2 wird ergänzt durch den Zusatz:
„in der jeweils gültigen Fassung“.

Zu 21.) Die Festsetzung für Tiefgaragen entfallen. Die Festsetzung B 5.5 wird gestrichen.

Zu 22.) Die Festsetzung B 5.7 wird aus den textlichen Festsetzungen gestrichen und unter „Hinweise durch Text“ neu eingefügt.

Zu 23.) Die Hinweise durch Text werden durch folgenden Satz ergänzt:

„ Wird im Bebauungsplan auf eine DIN-Vorschrift Bezug genommen, kann diese während der üblichen Bürozeiten im Bauamt der Gemeinde Kirchheim eingesehen werden.“

Zu 24.) Die Flächenbilanz wird überarbeitet und in korrigierter Fassung der Begründung beigefügt.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

2. Landratsamt München, SG 6.1, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 20.07.2015

Das Sachgebiet 6.1 bittet um Ergänzung der Festsetzungen und Hinweise.

Beschluss:

Die Festsetzungen werden um folgende Punkte ergänzt:

- Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“

Die empfohlene Festsetzung zur Tiefgaragenausfahrt wird nicht übernommen, da die Tiefgaragen aus den Festsetzungen komplett entfernt werden.

Die Hinweise durch Text werden unter 6. Immissionsschutz wie folgt ergänzt:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind möglichst auf die lärmabgewandte Gebäudeseite (Nordwestseite) anzuordnen und bei Unterschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit über diese Gebäudeseite zu lüften.

Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt und mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung vom schutzbedürftigen Räumen so liegt, dass die Immissionsrichtwerte unterschritten werden, ist diese auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu situieren oder mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen.

Die Hinweise zur Tiefgarage werden nicht übernommen, da die Tiefgaragen aus den Festsetzungen komplett entfernt werden.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

3. Landratsamt München, SG 8.2, Grünordnung, Stellungnahme vom 21.07.2015

Das Sachgebiet 8.2 bittet Aufnahme der Pflanzenauswahl unter die Hinweise sowie Korrektur der Festsetzung B.5.3.

Beschluss:

Die Artenlisten von Bäumen (Ziffer 5.3) und Sträucher (Ziffer 5.4) bleiben als Festsetzung bestehen, werden jedoch um den Zusatz „sowie alle standortgerechten und heimischen Arten“ ergänzt.
Ziffer 5.5 entfällt, da die Tiefgaragen aus den Festsetzungen komplett entfernt werden.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

4. Landratsamt München, SG 5.3.2, Brandschutz, Stellungnahme vom 21.07.2015

Das Sachgebiet Brandschutz zeigt Hinweise für die Planung des abwehrenden Brandschutzes und für die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen auf.

Beschluss:

Die Hinweise des Sachgebiets Brandschutz des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen, sie führen nicht zu einer Änderung der Planung. Die Vorgaben sind im Rahmen des Bauvollzugs zu beachten.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

5. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, ..., Stellungnahme vom 01.08.2015

Der Kreisheimatpfleger äußert sich positiv zur Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Plangebiets und der bestehenden Begrünung sowie die Erhaltung des Wohncharakters.

Beschluss:

Der Stellungnahme des Kreisheimatpflegers wird zur Kenntnis genommen; eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

6. AFK-Geothermie GmbH, Stellungnahme vom 17.07.2015

Die AFK-Geothermie GmbH weist auf eine bestehende Geothermieversorgungsleitung im Bereich des Adamweg hin und bittet um Berücksichtigung eines Leitungsrechts auf der Fortsetzung des Zieglerweg.

Beschluss:

Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ wird in bereich des Eigentümerwegs sowie des Adamwegs wie folgt ergänzt:

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Geothermieversorgung.

G + F + L

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

7. Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 28.07.2015

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt den Entwicklungsbedarf im Plangebiet weist aber darauf hin, dass die Festsetzung eines Mischgebietes eine ausgewogene Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung voraussetzt.

Beschluss:

Die Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet wird aufgehoben, da die erforderliche Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht zu erreichen ist. Künftig wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

8. Handwerkskammer München, Stellungnahme vom 30.06.2015

Die Handwerkskammer München weist darauf hin, dass bei der Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht nur planerisch, sondern auch in der praktischen Umsetzung die Eigenart für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe entwickelt wird. Es soll sichergestellt werden, dass angrenzende genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Nachverdichtung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb in Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Beschluss:

Die Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet wird aufgehoben, da die erforderliche Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht zu erreichen ist. Künftig wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

9. Bayernwerk AG, ..., Stellungnahme vom 01.08.2015

Die Bayernwerk AG verweist auf das bestehende Versorgungsnetz hin und den gewährleisteten Anschluss des Plangebiets hin.

Beschluss:

Der Stellungnahme der SWM wird zur Kenntnis genommen; eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

10. SWM Infrastruktur Region GmbH, Stellungnahme vom 03.08.2015

Die SWM Infrastruktur Region GmbH verweist auf die bestehende Telekommunikationsinfrastruktur am Rande des Plangebiets sowie auf die zu berücksichtigenden Vorschriften bei der Umsetzung geplanter Baumaßnahmen und Baumpflanzungen.

Beschluss:

Die Hinweise der SWM Infrastruktur Region GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauwerber im Bauvollzug zu berücksichtigen. Sie führen nicht zu einer Änderung der Planung.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

11. Wasserwirtschaftsamt, ..., Stellungnahme vom 22.07.2015

Das Wasserwirtschaftsamt nimmt zu den Themenbereichen Grundwasser und Niederschlagswasser Stellung und fasst rechtliche Vorschriften zusammen.

Beschluss:

Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die „Hinweise durch Text“ werden wie folgt ergänzt:

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauwerber. Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Niederschlagswasser

Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser bedarf einer behördlichen Erlaubnis des Landratsamtes München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des nichtverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Abstimmung: 12 ja / 0 nein

=====

12. Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiets, ..., Stellungnahme vom 22.06.2015

Die Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet zeigen sich mit dem Bebauungsplanentwurf nicht einverstanden und legen ein eigenes Bebauungskonzept für Ihr Grundstück vor.

Beschluss:

Ortsbildprägend an der Hauptstraße sind markante und zur Straße hin giebelständig errichtete Gebäude mit Satteldach und einer überwiegend tiefen Vorgartenzone. Diese Struktur ist an der Hauptstraße durchgängig erhalten. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, das Ortsbild zu erhalten und diese besonderen städtebaulichen Strukturen zu stärken. Durch ein weiteres komplett freistehendes Gebäude sowie die Situierung der Garagen in der bestehenden, der Hauptstraße zugewandten Vorgartenzone wird diese Struktur in erheblichem Maße gestört. Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans sieht die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unter anderem eine von Bebauung freizuhalten Fläche (Vorgartenzone) entlang der Hauptstraße vor. Notwendige Wege und Zufahrten sind davon ausgenommen, diese dürfen auch in diesem Bereich errichtet werden. Darüber hinaus wird für die Flurnummern 52 und 50/1 das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gestaltung“ aufgenommen, um die giebelständige Bauweise sowie das Satteldach mit mittigem First zumindest in den östlichen, der Hauptstraße zugewandten Grundstücksbereichen zu sichern. In den westlichen Grundstücksbereichen wird dagegen eine vergleichsweise hohe Flexibilität im Hinblick auf die Dachgestalt ermöglicht. Zudem werden die Bauräume in der überarbeiteten Planfassung im Sinne der Möglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung angepasst und erweitert. Durch die Festsetzung einer maximal einzuhaltenden GRZ und GFZ fügt sich das Planungsgebiet auch zukünftig in die umgebende Bebauung ein. Das mit der Stellungnahme eingereichte Bebauungskonzept widerspricht in Teilen den Zielen des Bebauungsplans. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Ermöglichung des Bauvorhabens kann daher nicht erfolgen.

Zusatz: Eine Zufahrt von der Hauptstraße auf die Flur Nr. 52 ist zulässig.

Anmerkung der Verwaltung: Im Nachgang zur Stellungnahme des Eigentümers vom 10.06.2016 wurde im September 2016 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Dieser berücksichtigt die oben aufgeführten Belange und steht dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans nicht entgegen. Er wurde in der Sitzung des Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am 17.10.2016 behandelt; das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde erteilt.

=====

13. Vorschläge der Verwaltung

In Gesprächen mit dem Planungsbüro wurde festgestellt, dass neben den Anregungen der Träger öffentlicher Belange noch zusätzliche Punkte in den Planentwurf eingearbeitet werden müssen.

Beschluss:

- Es erfolgt keine Darstellung der bestehenden Wege, Stellplätze und Zufahrten in der Planzeichnung. Diese können sich bei Überplanung der Grundstücke ändern und sollten im Sinne einer guten Lesbarkeit der Planzeichnung in der Darstellung entfallen. Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen dies, notwendige Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- Die Festsetzung B 4.5 der Satzung entfällt. In der Planzeichnung wird das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ ergänzt. Für die Flurnummern 52/4, 52/1, 52/2, 50/3 und 50 ist diese Zone ein 3-Meter tiefer Korridor entlang des Zieglerwegs, des Eigentümerwegs sowie des Adamwegs. Für die Flurnummern 52 und 50/1 betrifft die Festsetzung eine 9-10 Meter tiefe Zone entlang der Hauptstraße, um die für das Gebiet typischen tiefen Vorgartenzonen zu sichern.
- Die Bauräume werden maßvoll erweitert, um ein Mindestmaß an Flexibilität zu ermöglichen.
- Die Grundflächen werden im Sinne der Gleichbehandlung für die Grundstücke angepasst.
- Im Rahmen der Planänderung erfolgen Anpassungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen aufgrund der Genehmigung für den Bauantrag Fl.Nr. 52. Flachdächer sind zulässig, ausgenommen davon sind die straßenraumwirksamen Bereiche der Flurnummern 52 und 50/1.
- Für die Flurnummern 52 und 50/1 wird ein neues Planzeichen aufgenommen, und zwar „Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gestaltung“, um die giebelständige Bauweise sowie das Satteldach mit mittigem First zumindest im östlichen, der Hauptstraße zugewandten Grundstücksbereiche zu sichern. Dies ist notwendig, um den Bezug zur historischen Baustruktur begründen zu können.