

Bebauungsplan Nr. 74 H - 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“

Gemeinde Kirchheim b. München

Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München



Übersichtsplan

Ausgefertigt:

Kirchheim b. München, den _____

(Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister)

Planverfasser:

Gemeinde Kirchheim b. München
Bauverwaltung
Glockenblumenstraße 7
85551 Kirchheim b. München

Plandatum: 03.05.2022

Die Gemeinde Kirchheim b. München

erlässt auf Grundlage der §§ 1 bis 4, 8 ff., 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

Grundsätzlich gelten alle Festsetzungen durch Planzeichen und Text, sowie nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Urfassung, sowie die vorangegangenen Änderungen.

Geltungsbereich dieser Änderung

Der Geltungsbereich dieser Änderung bezieht sich auf die Flur-Nr. 15, 16, 18, 18/5, 19/1, 19/2 und 20/1 der Gemarkung Heimstetten.

Teile des bestehenden Bebauungsplans Nr. 74 H und dessen Änderungen werden ersetzt.

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

B. Festsetzungen durch Text:

1 Für den im Plan festgesetzten Geltungsbereich der Grundstücke Flur-Nr. 15, 16, 18, 18/5, 19/1, 19/2 und 20/1 der Gemarkung Heimstetten wird die 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 74 H - „Alter Ortskern Heimstetten“ erlassen.

2 Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 74 in der Fassung vom 01.12.1997 der Gemeinde Kirchheim sowie der zugehörigen rechtskräftigen Änderungen.

3 Gegenstand dieser Bebauungsplan-Änderung sind folgende Festsetzungen:

- Festsetzung 3.3 (Wandhöhe) sowie 1.1 der 3. Änderung (Wandhöhe; zeichnerisch)

Maximale Wandhöhe (WH) 6,60 m über der natürlichen Geländehöhe des Blumenwegs. Als Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand (Traufseite) mit der OK Dachhaut festgesetzt.

- Festsetzung 5.3 (Dächer)

Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung bzw. Pultdächer bei erdgeschossigen Bauteilen. Dachneigungen sind für zweigeschossige Gebäude von 15-40°, für eingeschossige Gebäude bei Satteldächern von 15-50°, bei Pultdächern von 10-25° zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei Anordnung der Wohneinheiten in Reihe ist die Dachfläche ohne Vor- und Rücksprünge mit durchgehender Deckung auszubilden.

Liegende Dachflächenfenster sind zulässig.

Kirchheim b. München, den _____

(Maximilian Börtl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München hat in seiner Sitzung am **09.11.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 H – 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.11.2021** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Am **23.11.2021** wurde durch den Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim b. München der vorliegende Planentwurf, bestehend aus Satzungstext und Begründung in der Fassung vom **25.10.2021** gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **25.10.2021** wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom **17.12.2021** bis **31.01.2022** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **09.12.2021** ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4. Behörden- und Trägerbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **25.10.2021** einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.12.2021** bis **31.01.2021** beteiligt.

5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München hat mit Beschluss vom **03.05.2022** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **03.05.2022** als Satzung beschlossen.

Kirchheim b. München, den _____

Siegel

(Maximilian Börtl, Erster Bürgermeister)

6. Ausfertigung

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am _____ ausgefertigt.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom **03.05.2022** wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 74 H – 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kirchheim b. München, den _____

Siegel

(Maximilian Börtl, Erster Bürgermeister)

Begründung

Inhalt

- 1 Planungs- und baurechtliche Vorgaben
- 2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans
- 3 Lage und Beschaffenheit des Baubauungsplangebiets
- 4 Planungsinhalt
- 5 Umweltbelange
- 6 Auswirkungen der Umsetzung der Planung

1 Planungs- und baurechtliche Vorgaben

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 H - „Alter Ortskern Heimstetten“ hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München am 09.11.2021 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und sich beschlussmäßig mit der Frage der Wandhöhe, Dachneigung und Begrünung von Gebäuden der Grundstücke Flur-Nr. 15, 16, 18, 18/5, 19/1, 19/2 und 20/1 der Gemarkung Heimstetten befasst.

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt als MD – Dorfgebiet. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 01.12.1997 rechtskräftig am 30.01.1998. Die Teiländerungen 1 – 4 weisen bauplanungsrechtlich folgenden Status auf:

1. Änderung: Bauleitplanverfahren ruht
2. Änderung: Satzungsbeschluss 06.12.1004, Rechtskraft 14.12.2004
3. Änderung: Satzungsbeschluss 10.02.2006, Rechtskraft 09.02.2006
4. Änderung: Satzungsbeschluss 25.07.2011, Rechtskraft 04.07.2012.
5. Änderung: Verfahren wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Da für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der Gemeinde die Voraussetzungen des § 13 BauGB vorliegen, wurde ein vereinfachtes Bauleitplan-Verfahren durchgeführt.

2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Aufgrund der bisherigen rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans trat eine Veränderung des Ortsbilds im Umgriff der Grundstücke Flur-Nr. 15, 16, 18, 18/5, 19/1, 19/2 und 20/1 der Gemarkung Heimstetten ein. Zur Deckung des gestiegenen Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde wurden die Regelungen im Gebiet des Bebauungsplans schrittweise gelockert, was auch in der näheren Umgebung der Grundstücke zu einer Erweiterung der Bebauung führte. Um den Bedarfen an Wohnraum als auch dem einheitlichen Ortsbild weiter gerecht zu werden, werden die Grundstücke Flur-Nr. 15, 16, 18, 18/5, 19/1, 19/2 und 20/1 der Gemarkung Heimstetten im Hinblick auf Wandhöhe und Dachneigung an die nähere Umgebung angepasst.

Für eine Beibehaltung der gegenwärtigen geringeren Wandhöhe und restriktiveren Dachneigung besteht kein Grund, insbesondere angesichts der steigenden Wohnraumnachfrage. Durch die Anpassung der Wandhöhe kann eine verträgliche Optimierung der Bauflächen ohne zusätzliche Versiegelung erreicht werden.

3 Lage und Beschaffenheit des Baubauungsplangebiets

Das Baugebiet liegt im Zentrum des alten Ortskerns Heimstetten, zwischen Hauptstraße und Rosenstraße. Es eignet sich durch seine Fußläufigkeit zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen und des ÖPNV für eine Nachverdichtung.

4 Planungsinhalt

Die Grundstücke Flur-Nr. 15, 16, 18, 18/5, 19/1, 19/2 und 20/1 der Gemarkung Heimstetten werden an die nähere Umgebung vorherrschenden Festsetzungen und bereits vorhandener Bebauung im Hinblick auf Wandhöhe und Dachneigung angepasst.

5 Umweltbelange

Bei der beschriebenen Aktualisierung des Bebauungsplans durch die 6. Änderung ist keine Veränderung/ Verschlechterung der Umwelt zu erkennen. Insofern wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 BauGB vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder sind Pflichten nach § 50 BImSchG zu beachten.

6 Auswirkungen der Umsetzung der Planung

Die Gemeinde erwartet mit der Änderung des Bebauungsplans eine Optimierung der bestehenden Ortslage zu fördern und das Ortsbild anzupassen. Damit soll einerseits ein Beitrag zur sparsamen Bodennutzung geleistet werden, andererseits die nähere Umgebung einer wie vom ursprünglichen planerischen Willen getragenen einheitlichen Bauweise erreicht werden.

Durch Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gem. BayBO werden die Anforderungen an Belichtung und Belüftung sowie der Nachbarschutz gewährleistet. Auf Grund der großen Grundstücke, verbunden mit dem Verzicht auf Festsetzung von Bauräumen, sind durch die Erhöhung der Wandhöhen keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten, eine Detailprüfung hat im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen.

Kirchheim b. München, den _____

(Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister)