

[REDACTED]

[REDACTED]

**Vorab per Telefax: 089 90909-8900**

Gemeinde Kirchheim b. München

Münchner Straße 6  
85551 Kirchheim b. München

[REDACTED]

Datum:  
29.11.2018

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans mit Vorhaben-  
und Erschließungsplan und Abschluss eines Durchführungsvertrages  
für das Baugebiet „Am Werbering“ in Kirchheim b. München**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Böttl,  
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats,

wir zeigen die Vertretung von

[REDACTED]

an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Unser Mandant ist (Mit-)Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 165/14, Gemarkung Heimstetten.

Er beabsichtigt die Bebauung des vorbezeichneten Grundstücks. Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage mit bis zu 79 Wohneinheiten. Die Bruttogrundfläche soll 4374 m<sup>2</sup> betragen.

Theatinerstraße 33  
80333 München

Das Grundstück befindet sich in einer Übergangszone zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und den massiven Gewerbestrukturen im Süden. Nach dem mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungskonzept sollen die zu errichtenden Gebäudezeilen als Puffer zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung dienen. Geplant ist eine aufgelockerte Gebäudestruktur durch Gliederung in vier unterschiedlich lange Baukörper in 3-geschossiger Bauweise.

Die vorgesehene Erschließungsstraße nördlich der geplanten Bebauung, kann zudem zukünftig als Haupteerschließung für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet dienen.

Den **Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans** (Stand: 04.10.2018) fügen wir als Anlage bei.

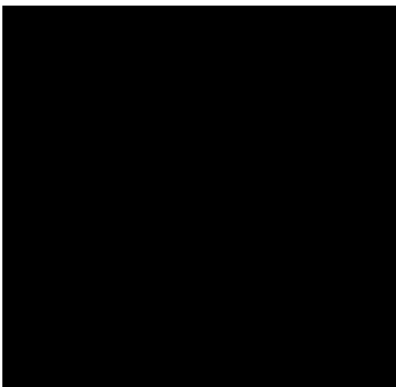
Wir

### **b e a n t r a g e n**

hiermit förmlich die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die vorbezeichneten Grundstücke. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Zum Abschluss des notwendigen Durchführungsvertrages, in dem sich unser Mandant verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten innerhalb einer noch zu bestimmenden angemessenen Frist fertig zu stellen, ist unser Mandant ausdrücklich bereit.

Diesbezüglich verweisen wir auf den beigefügten **Entwurf einer Grundzustimmungserklärung**, die unser Mandant bereit ist zu treffen.



Aufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Werbering“ Gemeinde Kirchheim b. München

**Grundzustimmungserklärung**

hinsichtlich des Regelungsbedarfs in einem städtebaulichen Vertrag

Vorhaben: Errichtung einer Wohnanlage mit bis zu 79 Wohneinheiten

Lage: Grundstück Fl.-Nr. 165/14, Gemarkung Heimstetten



- nachstehend **Vorhabenträger** genannt –

gibt folgende Erklärung ab:

1.

Der Vorhabenträger ist Nutzungsberechtigter des oben genannten Flurstücks und ist daher an der notwendigen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verwirklichung des vorgenannten Vorhabens auf dem oben genannten Flurstück interessiert.

2.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Gemeinde Kirchheim b. München einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen, in welchem vom Vorhabenträger unter anderem folgende Verpflichtungen übernommen werden:

- Der Vorhabenträger übernimmt alle mit der Planung verbundenen Kosten, die der Gemeinde entstehen.
- Der Vorhabenträger plant die erforderlichen Erschließungsanlagen und stellt diese her. Es erfolgt eine 100%ige Kostenübernahme. Sollten weitere Grundstückseigentümer durch die Erschließungsanlage erschlossen werden, müssen sich diese oder die Gemeinde Kirchheim b. München an den Kosten angemessen beteiligen.
- Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist wegen der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB nicht erforderlich; lediglich rein vorsorglich verpflichtet sich der Vorhabenträger, soweit dennoch erforderlich, solchen zur Verfügung zu stellen, hilfsweise solche Kosten zu erstatten.
- Durch den Einbau von Hamburger Hafenfenster wird zu dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet hin kein Immissionsort nach TA-Lärm entstehen. Damit ist

sichergestellt, dass das südlich angrenzende Gewerbegebiet keine Einschränkungen erfahren wird.

- Der Vorhabenträger erklärt sich zu einem preisreduzierten Wohnungsbau bereit.

Im Wesentlichen:

- 30 % der Wohnfläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, beurteilt nach der II. BV, bestehend aus 2- und 3-Raum-Wohnungen, mit Belegungsrecht durch die Gemeinde, verteilt auf die gesamte Wohnanlage, für einen Zeitraum von 25 Jahre ab Erstbezug.
- Reduzierung der Marktmiete in Anlehnung an Eckpunktepapier Kirchheim 2030, um 2,50 €/m<sup>2</sup> (Stand: 05.07.2017), dynamisiert aufgrund der Entwicklung des Bodenrichtwertes zwischen 2017 und dem Erstbezug. Maßgeblich ist nach der vorgenannten Formel der Bezugspreis zum Zeitpunkt des Erstbezugs.
- Danach wird der Mietzins nach den Lebenshaltungskosten indexiert.

### 3.

Der Vorhabenträger nimmt zur Kenntnis, dass sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens das Bedürfnis nach weiteren einzelfallspezifischen Verpflichtungen ergeben kann.

### 4.

Der Vorhabenträger ist grundsätzlich bereit, den erforderlichen Durchführungsvertrag auf der Grundlage des gebilligten und ausgelegten Bebauungsplanentwurfs **vor** dem Satzungsbeschluss in der vorgeschriebenen Form rechtswirksam abzuschließen.

### 5.

Der Vorhabenträger nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Kirchheim b. München Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend besteht gegenüber der Gemeinde Kirchheim b. München, unabhängig vom Vertrag, kein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verzichtet auf jegliche Schadensersatzansprüche für den Fall des Abbruchs des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als erwartet.

6.

Der Vorhabenträger wird zur Sicherheit der sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Erschließungsverpflichtungen eine unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft oder vergleichbare Sicherheiten in der notwendigen Höhe, der Gemeinde Kirchheim b. München übergeben.

7.

Der Vorhabenträger erklärt sich schließlich bereit, die im Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen, wobei ein Wechsel des Vorhabenträgers ohnehin der Zustimmung der Gemeinde Kirchheim b. München bedarf. Unabhängig davon sind Änderungen im Bereich des Vertragspartners oder ein Wechsel der Gemeinde Kirchheim b. München frühzeitig anzuzeigen.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Vorhabenträger

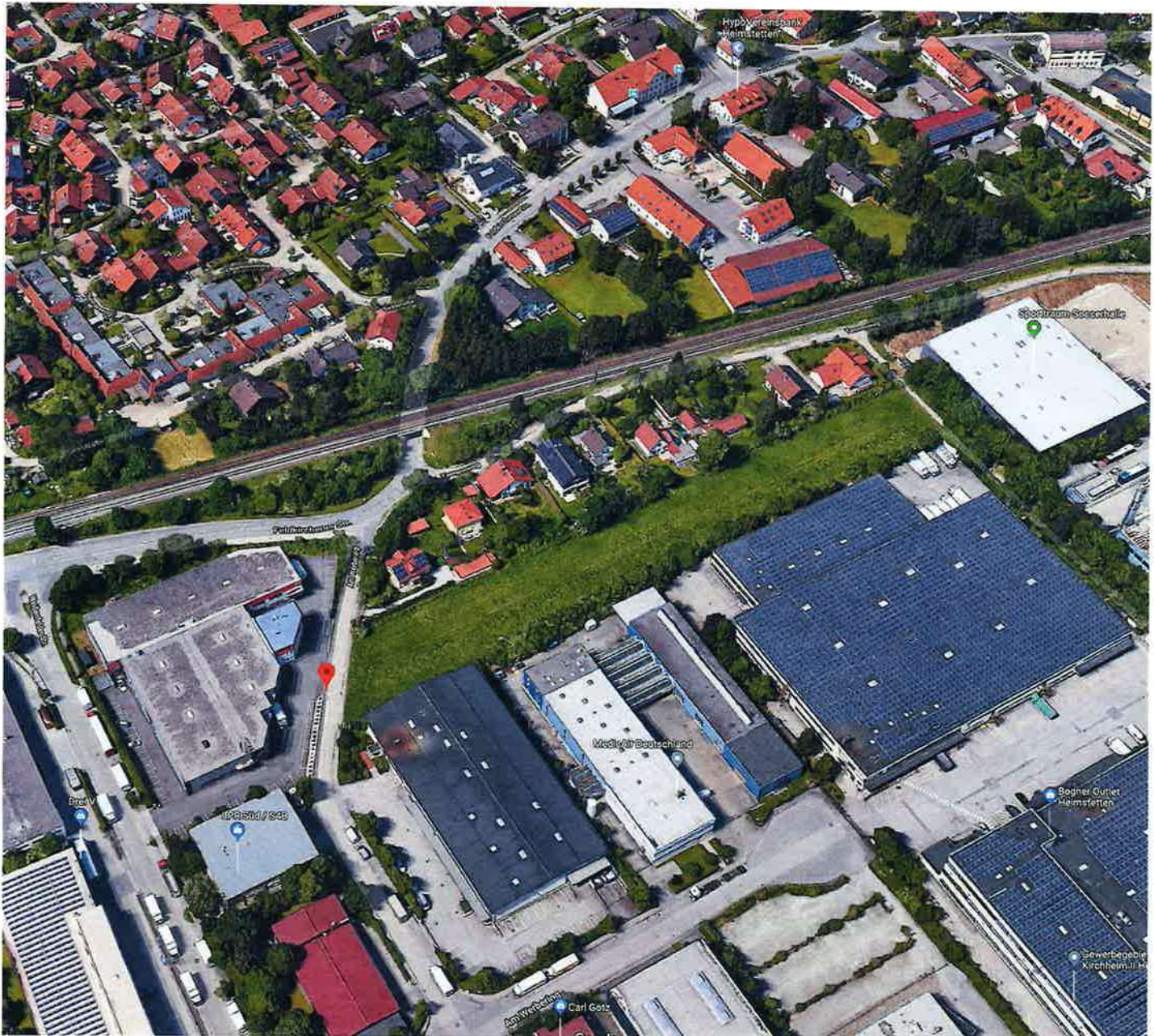
---

Ort, Datum

---

Unterschrift Gemeinde





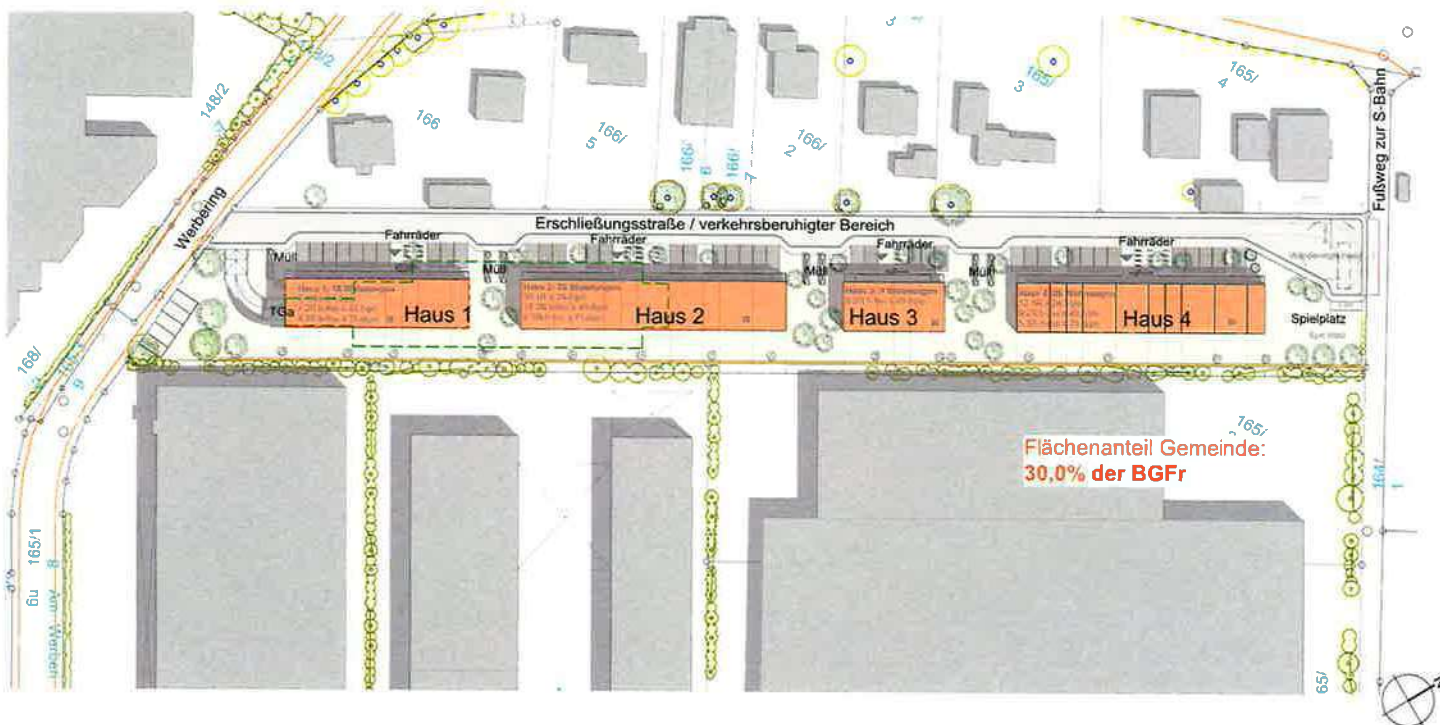
Bilder © 2018 Google; Kartendaten © 2018 Geobasis DE/BKG (©2009), Google

**P0258 WA am Werbering Kirchheim**

Maßstab: Datum: 04.10.2018



	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Summe
Anzahl WE	18	26	9	26	79
Davon 1R-WE	7	10		12	29
Davon 2R-WE	7	10	9	9	35
Davon 3R-WE	4	6		5	15
Anzahl Module	33	48	18	45	144
Flächenanteil BGF	22,9%	33,3%	12,7%	31,1%	100%
Stellplatzbedarf	22	32	9	31	94
inkl. Abzug					80



**P0258 WA am Werbering Kirchheim**

79 Wohneinheiten bestehend aus 37% 1R 44% 2R 19% 3R

Maßstab: 1:1000 Datum: 04.10.2018