


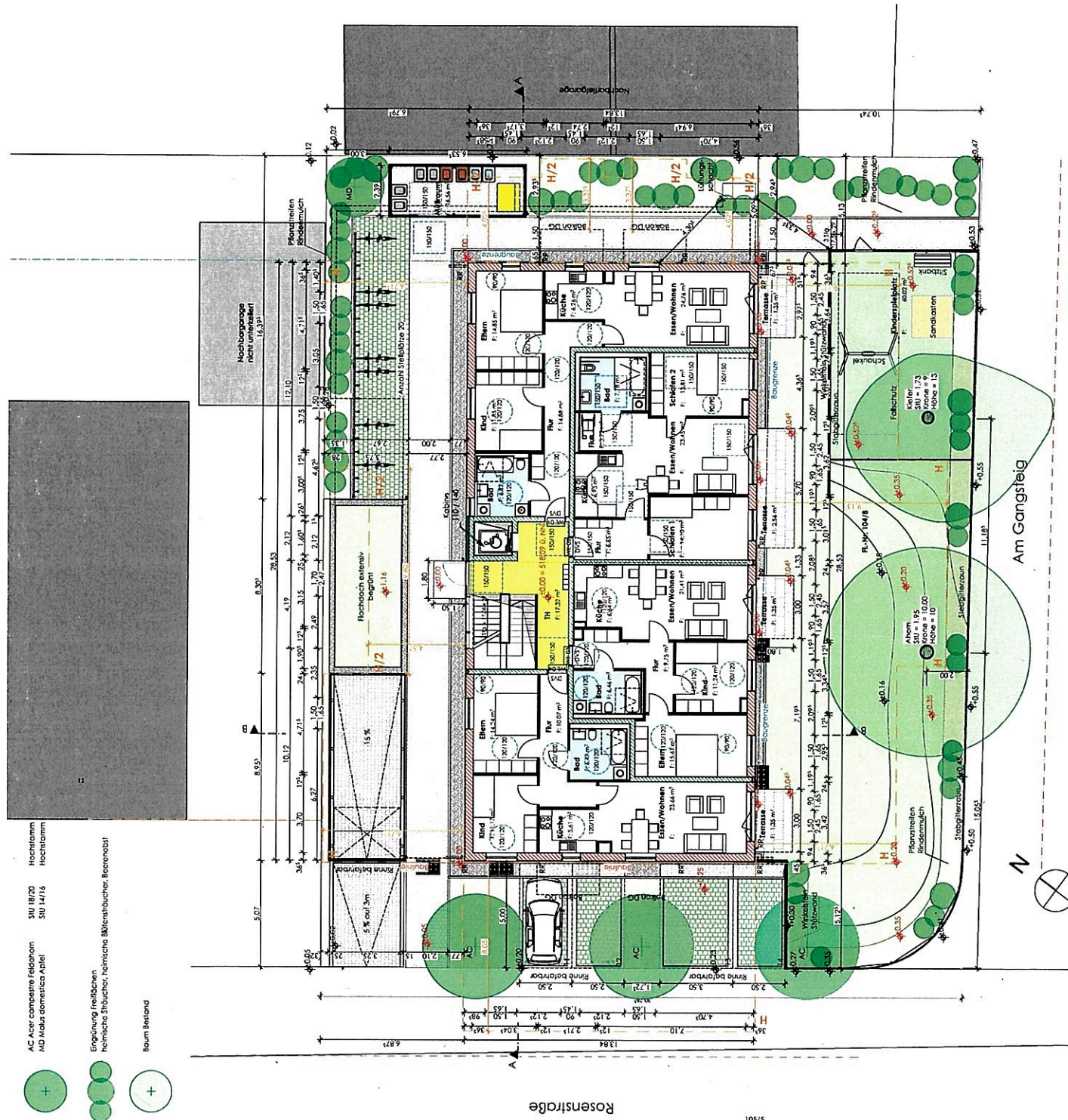


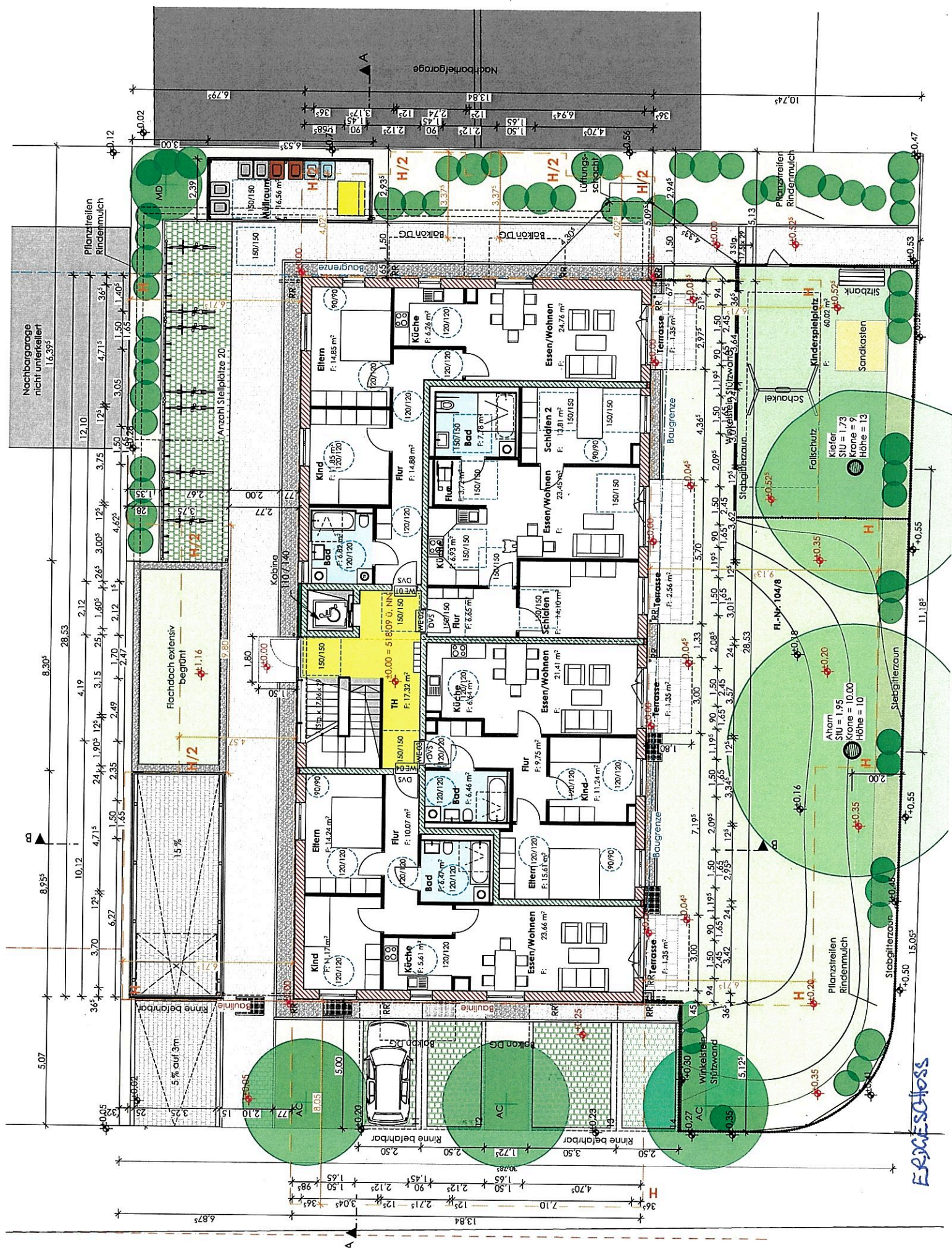




- |   |   |                          |                        |
|---|---|--------------------------|------------------------|
|    | AC <i>Acer compeltro</i> Feldorn<br>MO <i>Makia domestica</i> Apfel               | \$10 18/20<br>\$10 14/16 | Hochstamm<br>Hochstamm |
|  | Ergänzungs Pflanzbaum<br>heimische Sträucher, heimische IMWertsäucher, Beerenobst |                          |                        |
|  | Baum Bestand  |                          |                        |

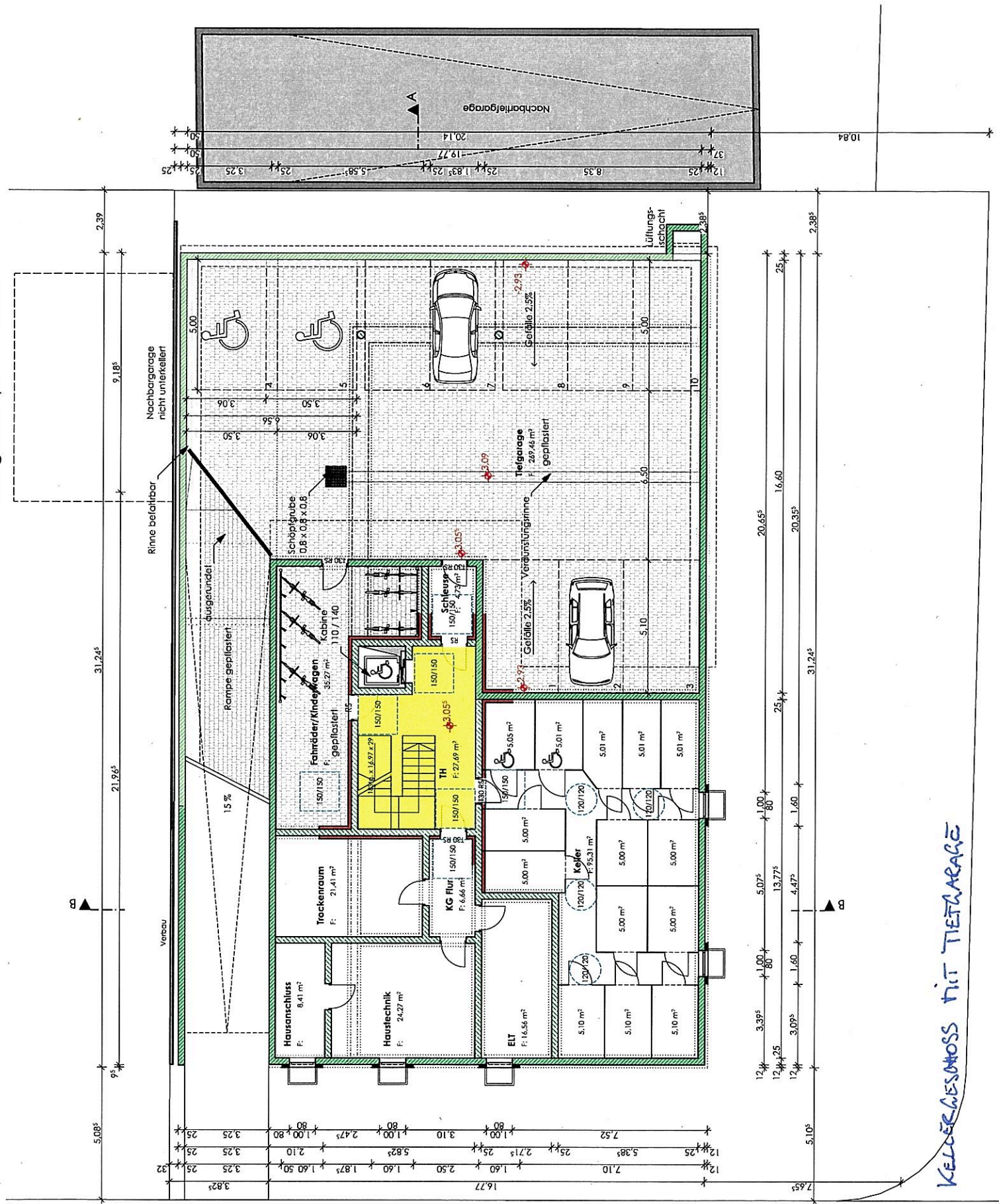






Erbeschloss

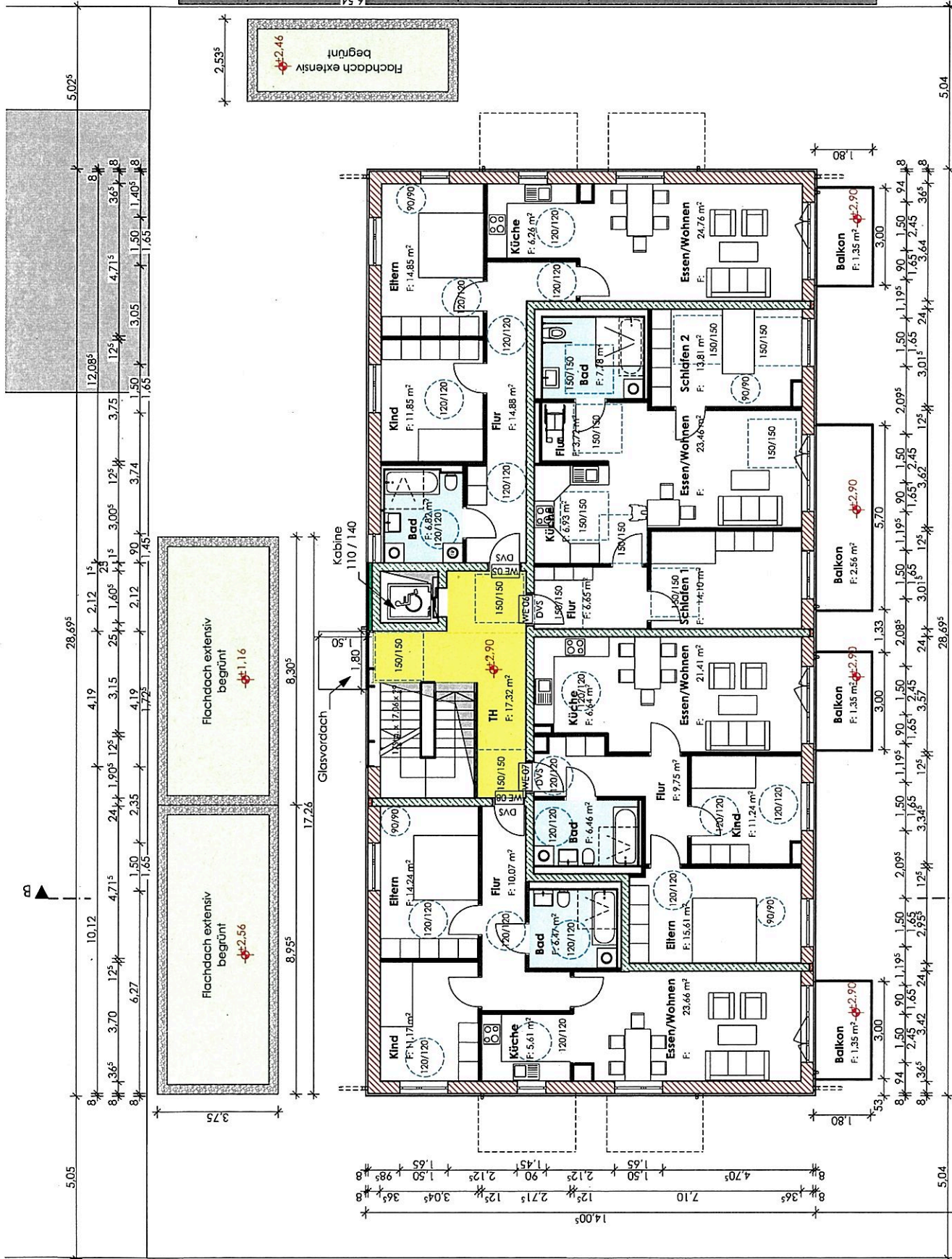




KELLERGESCHOSS MIT TEILGARAGE



## ANNOUNCEMENTS



ORF Geschoss





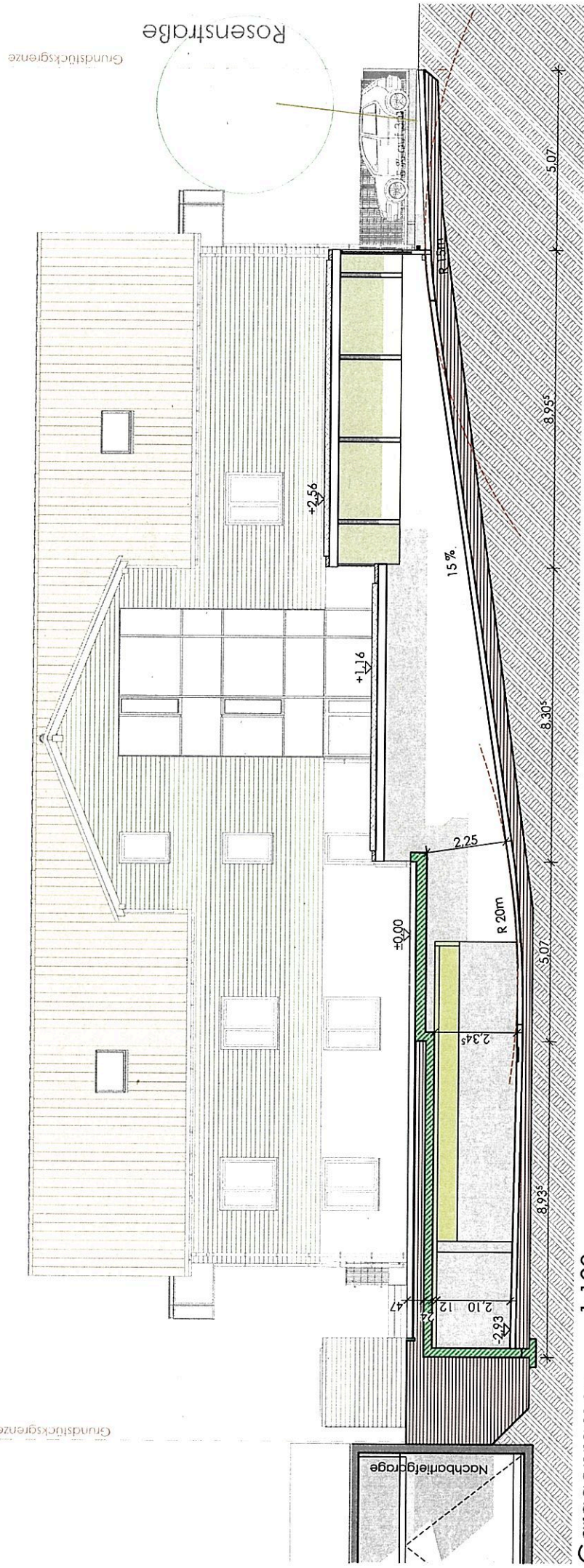






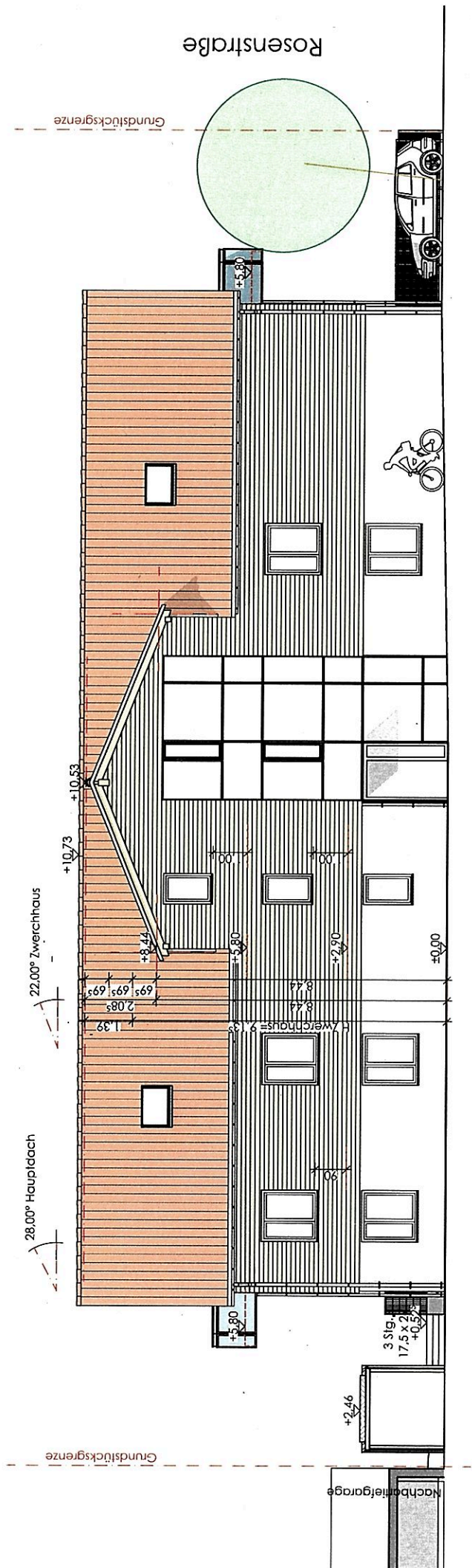






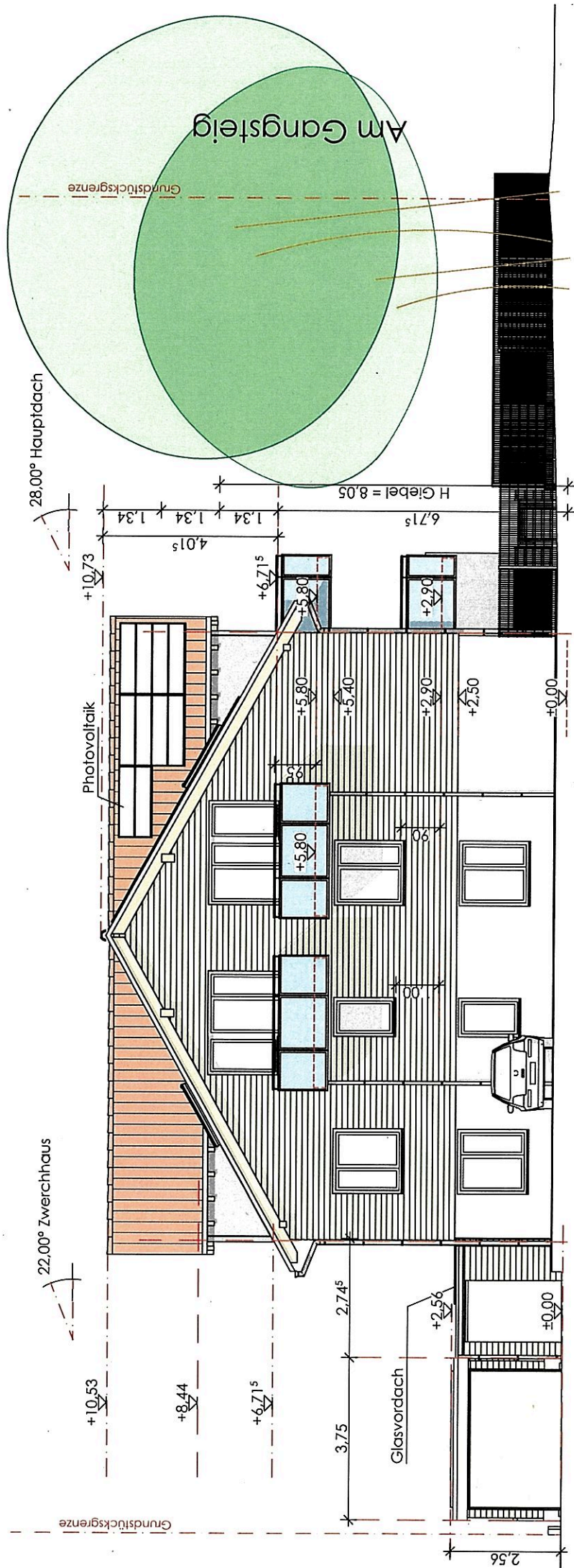
Garagenrampe 1:100





Ansicht Nord 1:100

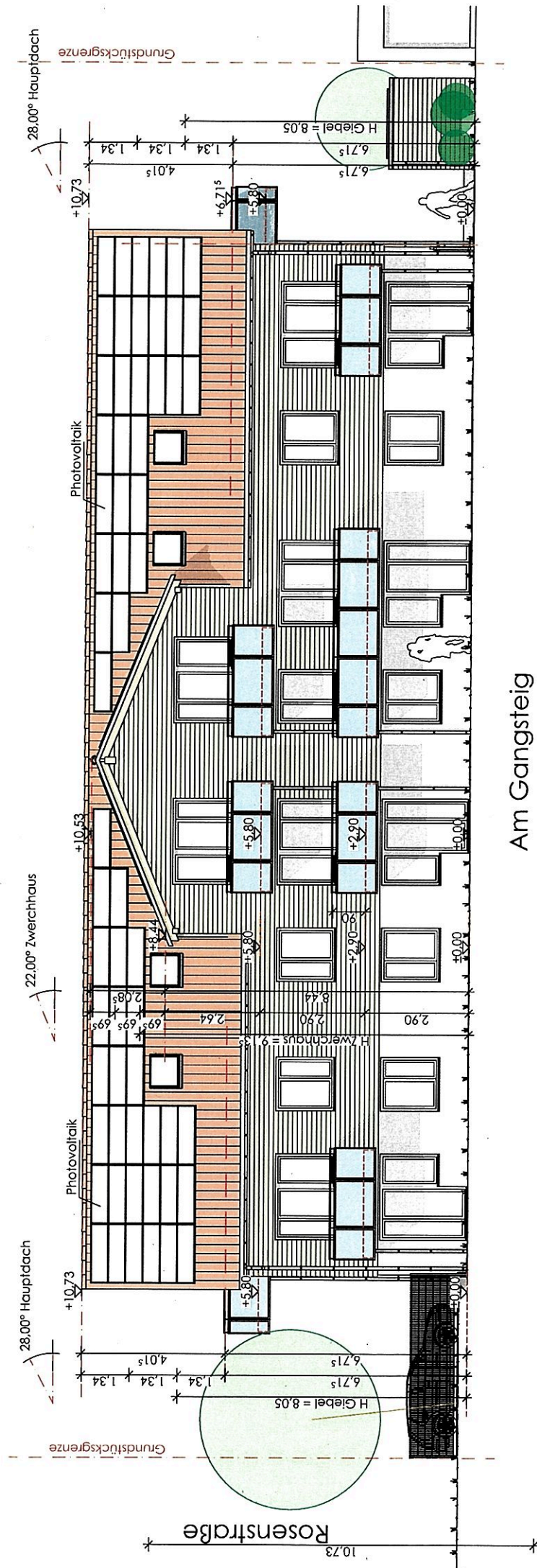




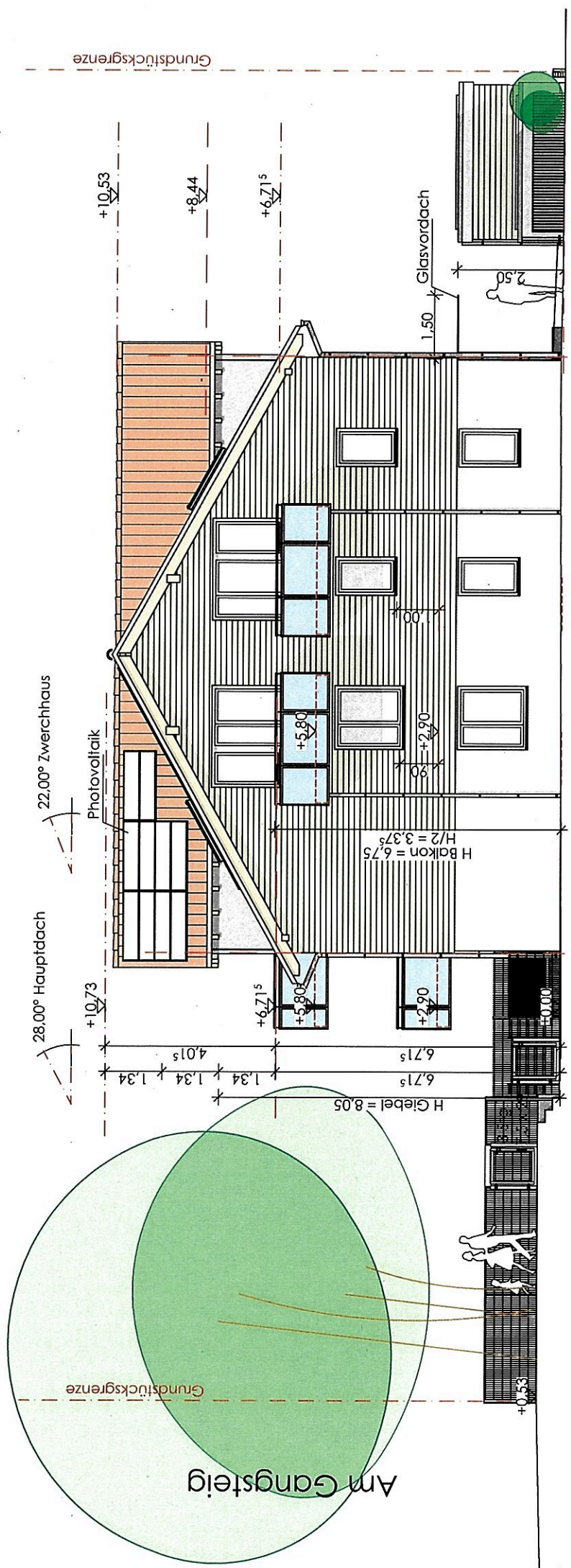
Rosenstraße

Ansicht West 1:100









Ansicht Ost 1:100





architekturbüro florentin messner

architekt | energieberater (BAFA | ByAK | dena)  
jahnstraße 46      fon (089) 232 41 45-5  
80469 münchen      fax (089) 260 56 70  
mobil (0175) 95 888 90  
www.messner-architektur.com      f.messner@messner-architektur.com

architekturbüro florentin messner | jahnstraße 46 | 80469 münchen

Landratsamt München  
Sachgebiet 7.1 - Baurecht,  
Denkmalschutz und Raumordnungsrecht  
Frankenthaler Straße 5-9

81539 München

München,

den 31.07.2019

## Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/H

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

im Zuge des Bauantrages „Neubau von 14 Wohnungen mit Tiefgarage“ in der Rosenstraße 10 in Heimstetten beantragen wir im Namen der Bauherrin Gemeinde Kirchheim bei München, vertreten durch den Ersten Bürgermeister Maximilian Böhl, folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/H:

### 1.) Überschreitung des festgesetzten Bauraumes durch Balkone

Zur Rosenstraße und zum Nachbarn Fl.St.Nr. 104/88 sollen außerhalb des Bauraumes im Giebelbereich im DG jeweils zwei Balkone mit den Maßen 3,00 m breit und 1,60 m tief errichtet werden; zur Straße am Gangsteig fünf Balkone mit den selben Abmessungen (3 x 1,80 m), sowie ein großer Balkon 5,70 m x 1,80 m tief für die Wohnung im 1. OG für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung.

Begründung: Die Überschreitung der Baulinie an der Rosenstraße, der Baugrenze zur Straße Am Gangsteig sowie der rückwärtigen Baugrenze zum Nachbargrundstück erfolgt lediglich durch die Balkone; aufgrund der Bebauung des Nachbargrundstückes mit der Tiefgaragenabfahrt zum Räter Einkaufszentrum sind nirgendwo nachbarschützende Belange tangiert und die Abstandsflächen sind überall eingehalten.



## 2.) Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 6,00 m beim Hauptdach um 71,5 cm, bei den Zwerchhäusern um 2,44 m

Die Wandhöhe ist im Schemaschnitt auf dem Bebauungsplan mit 6,00 m festgesetzt; errichtet werden soll das Hauptdach mit einer Wandhöhe von 6,71 m.

Begründung: die unmittelbar benachbarten Wohngebäude sind mit einem Sockelgeschoss gleicher Höhe zulässigerweise errichtet worden, so dass dort die Wandhöhe ebenso 6,71 m beträgt.

Begründung: die Zwerchhäuser auf beiden Seiten des Hauptdaches wurden geplant, um dem Wunsch der Gemeinde nach einem vielfältigen Angebot verschiedener Wohnungsgrößen und einer Vielzahl an Kleinwohnungen zu entsprechen. Die Wandhöhe der Zwerchhäuser ist dabei nicht prägend für die Gesamtwirkung, da insgesamt weniger breit als 1/3 der Gebäudelänge. Die Abstandsflächen sind überall eingehalten.

## 3.) Dachgeschoss als Vollgeschoss

Dass das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden dürfte, ist im Bebauungsplan nicht explizit vorgegeben, ergibt sich aber aus der festgesetzten Wandhöhe und der Dachneigung von max. 28°. Mit der Erhöhung der Wandhöhe und der Ausbildung der Zwerchhäuser wird das Dachgeschoss rechnerisch zum Vollgeschoss.

## 4.) Unterschreitung des Stellplatzbedarfes nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung

Nach gemeindlicher Stellplatzsatzung sind für Wohnungen bis 49 m<sup>2</sup> je 1 Stpl., für Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup> 2 Stpl. erforderlich. Geplant sind 9 WE > 50 m<sup>2</sup> und 5 WE < 50 m<sup>2</sup>, dafür wären 23 Stpl. erforderlich; geplant sind 10 Stpl. in einer Tiefgarage und 4 oberirdische Stpl., insgesamt also 14 Stpl. für 14 Wohnungen.

Begründung: Das Bauvorhaben wird von der Gemeinde als eine Mischung aus Alten- bzw. Rollstuhlgerechten Wohnungen, Familienwohnungen und Singlewohnungen errichtet. Aufgrund dieser Mischung wurde ein Stellplatzschlüssel von 1 Stpl. / Wohnung festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen,

