

Bauherr FINr. 187, Gem. Kirchheim b. München

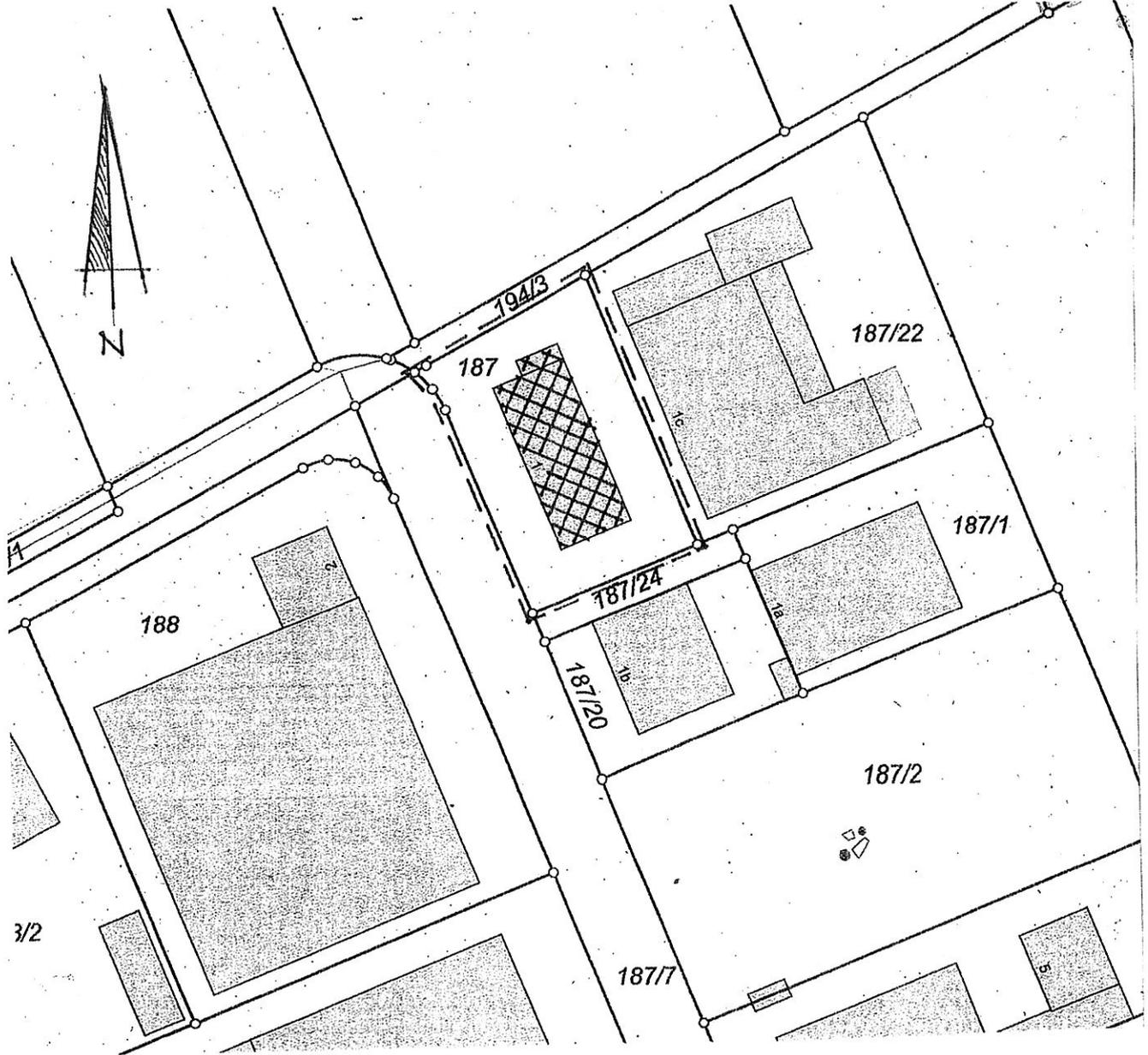
Grundstückseigentümer FINr. 187, Gem. Kirchheim b. München

Nachbar FINr. 187/7, 194/2 und 194/3, Gem. Kirchheim b. München
Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München

Nachbar Fl.Nr. 187/24, Gem. Kirchheim b. München

Nachbar Fl.Nr. 187/22, Gem. Kirchheim b. München

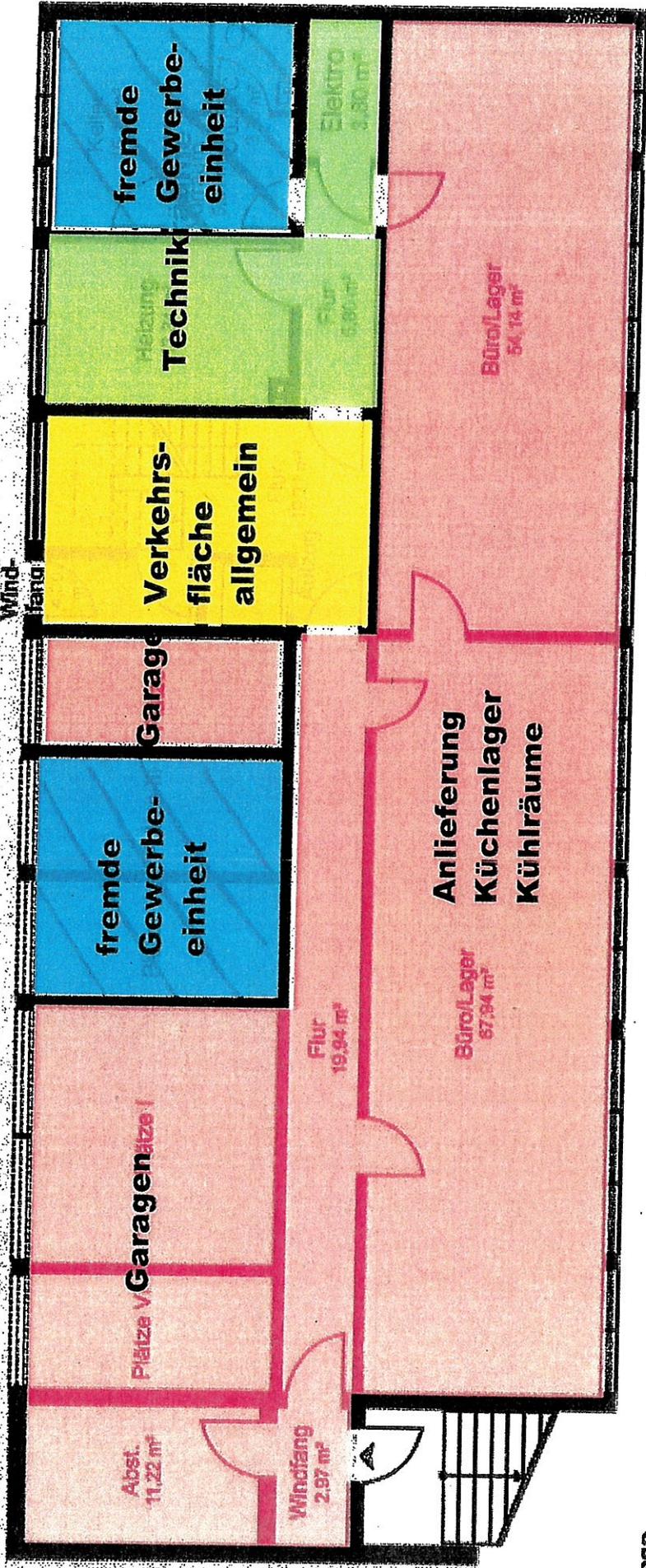
Architekt



Gemeinde Kirchheim
 BAUMT
 Eingang: 12. MRZ. 2020
 11/20

Parkplätze

Windfang



Kellergeschoss



Gewerbeein

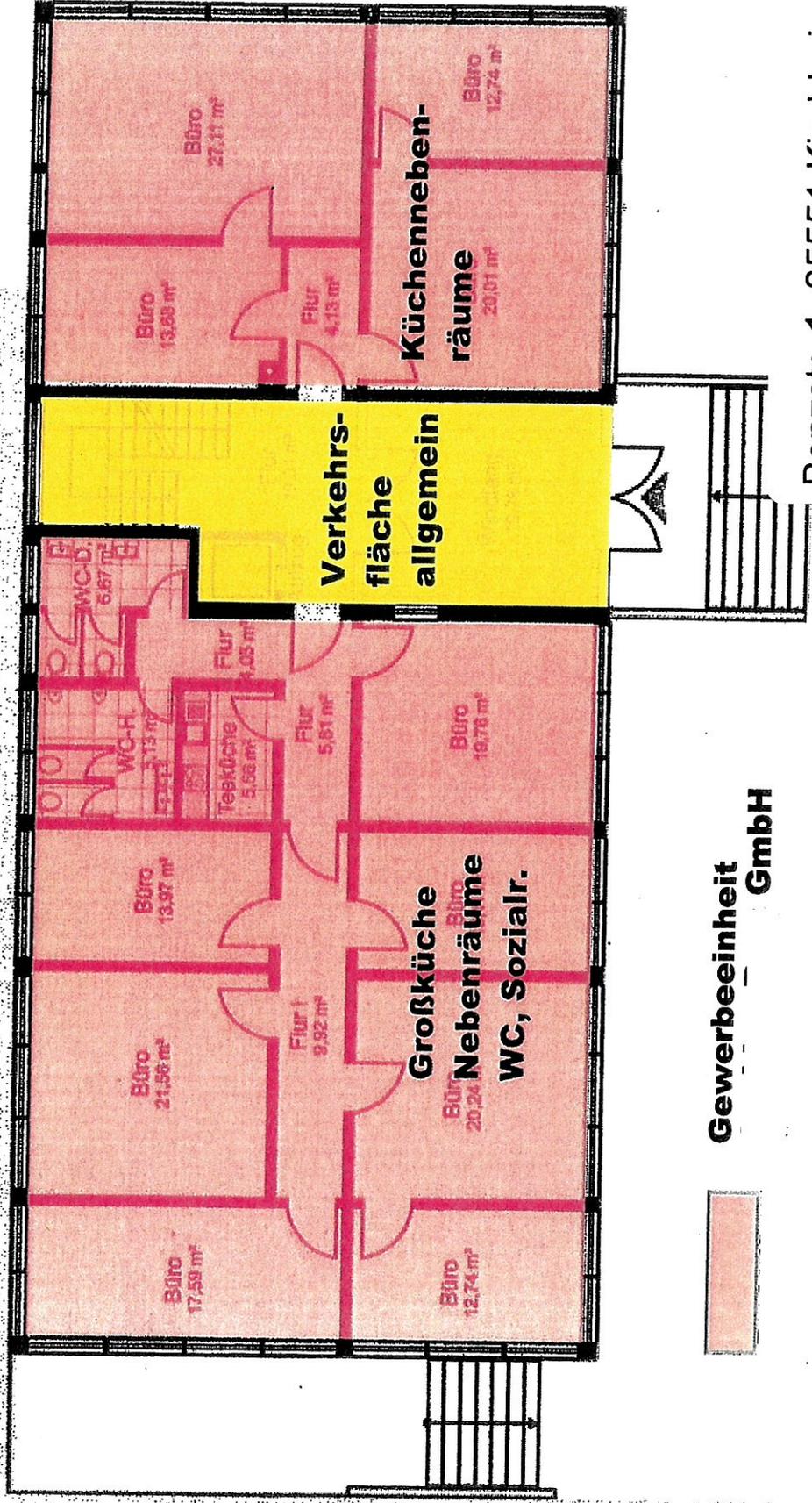
GmbH

Benzstr. 1, 85551 Kirchheim
 Vorbescheid Nutzungsänderung
 Kellergeschoss

02.03.2020

Gemeinde Kirchheim
BALDAMT
Eingang: 1 2. MRZ. 2020
M/20

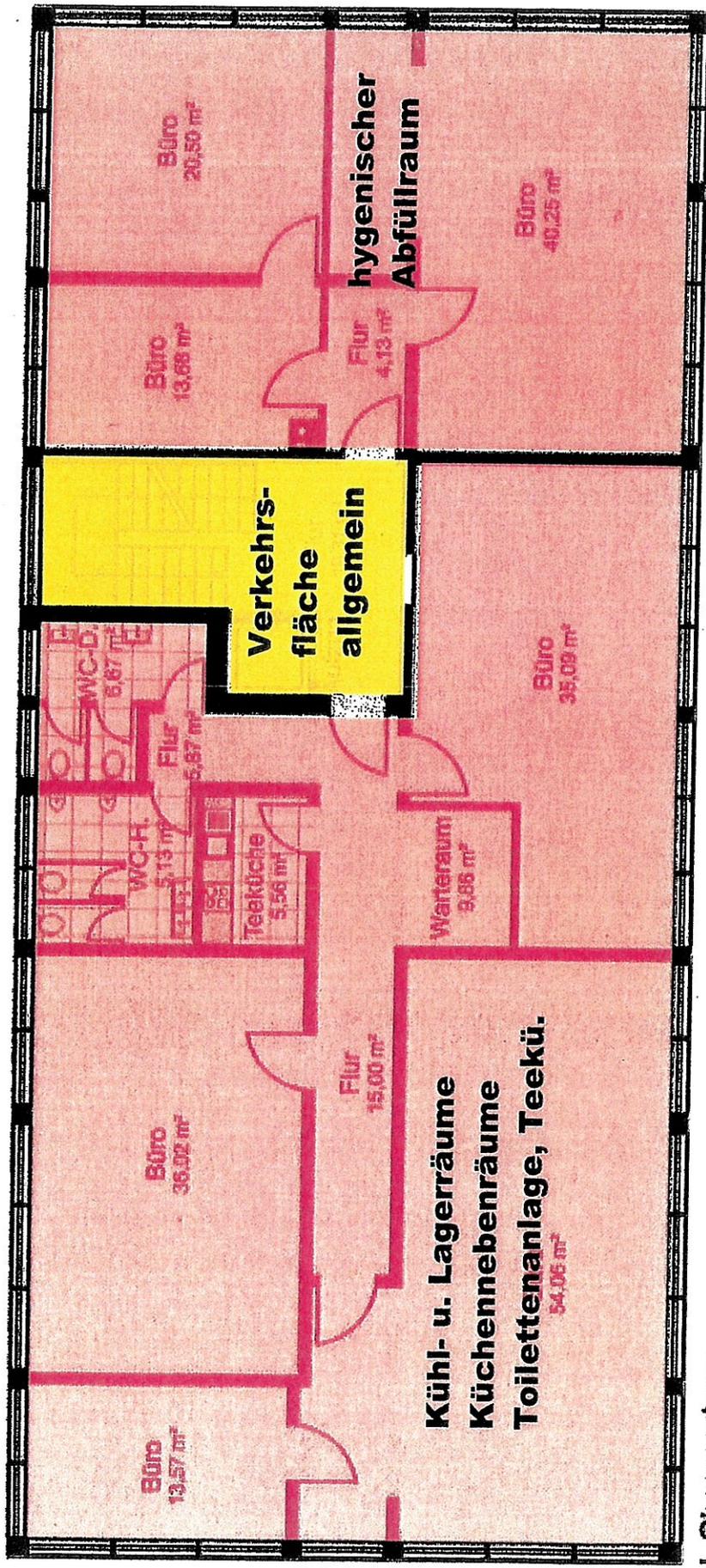
Parkplätze



Benzstr. 1, 85551 Kirchheim
Vorbescheid Nutzungsänderung
Erdgeschoss

02.03.2020 *[Signature]*

Gemeinde Kirchheim
 BALIANT
 Eingang: 1 2. MRZ. 2020
 M/Za



I. Obergeschoss



Gewerbeinheit

GmbH

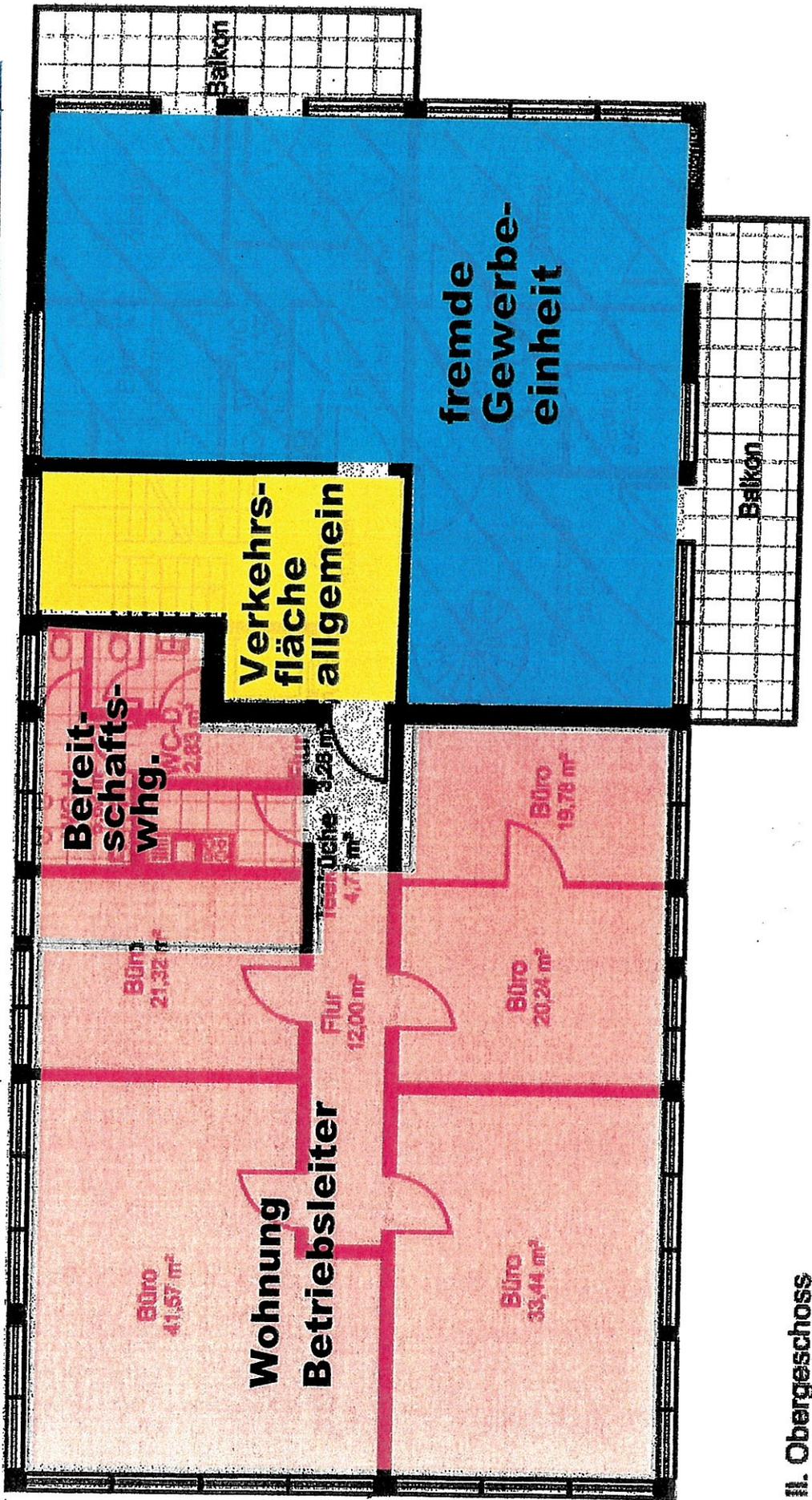
Benzstr. 1, 85551 Kirchheim
 Vorbescheid Nutzungsänderung
 1. Obergeschoss

02.03.2020 *[Signature]*

Gemeinde Kirchheim
BAUAMT
Eingang: 12. MRZ. 2020
14/20
f

GmbH

Gewerbebeir



II. Obergeschoss

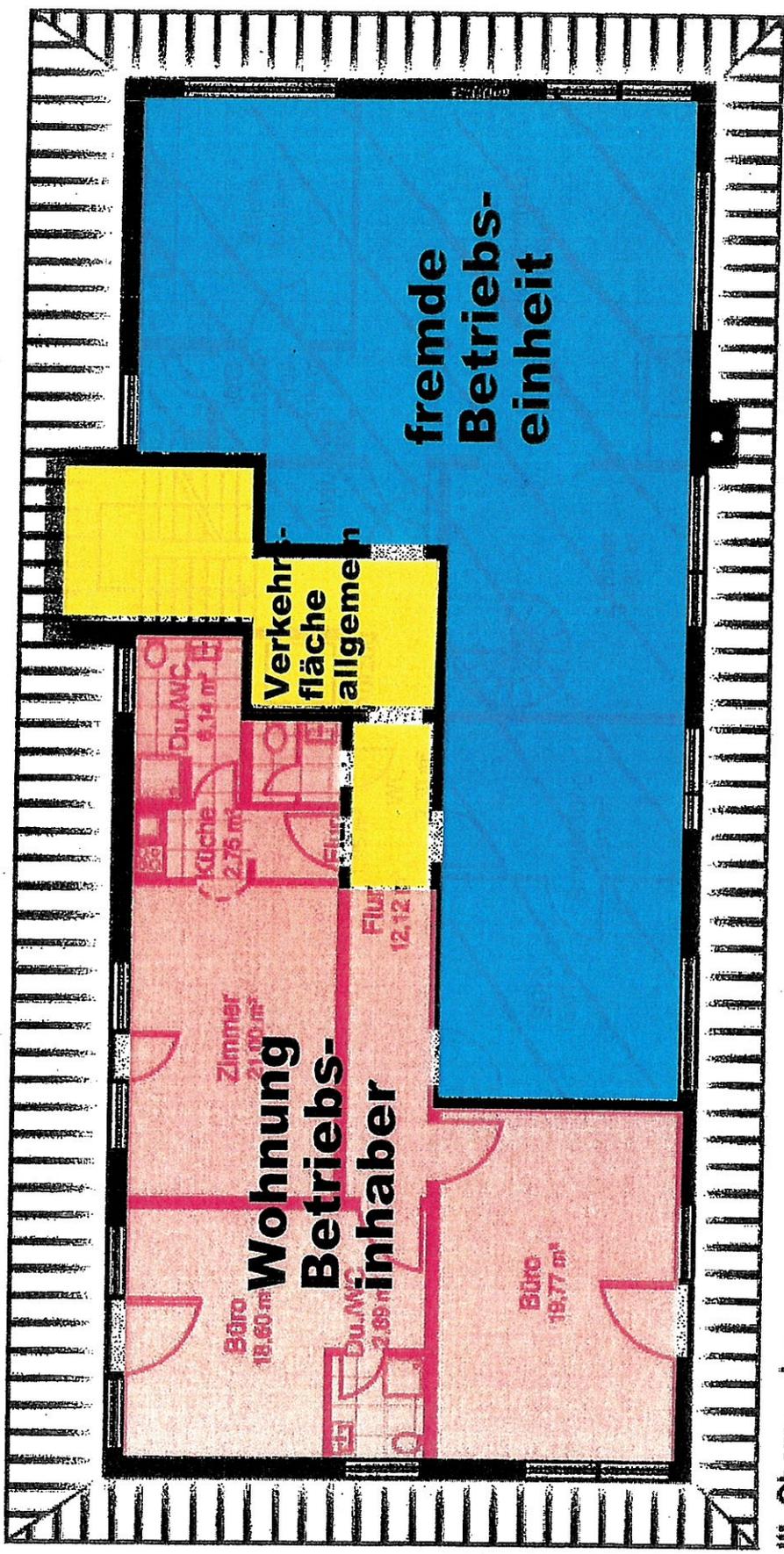
Benzstr. 1, 85551 Kirchheim
Vorbescheid Nutzungsänderung
2. Obergeschoss

02.03.2020 *[Signature]*

10

Gemeinde Kirchheim
 BAUKAMT
 Eingang: 1 2. MRZ. 2020
 M/20

Gewerbeinheit — GmbH



III. Obergeschoss

Benzstr. 1, 85551 Kirchheim
 Vorbescheid Nutzungsänderung
 Dachgeschoss Variante 1

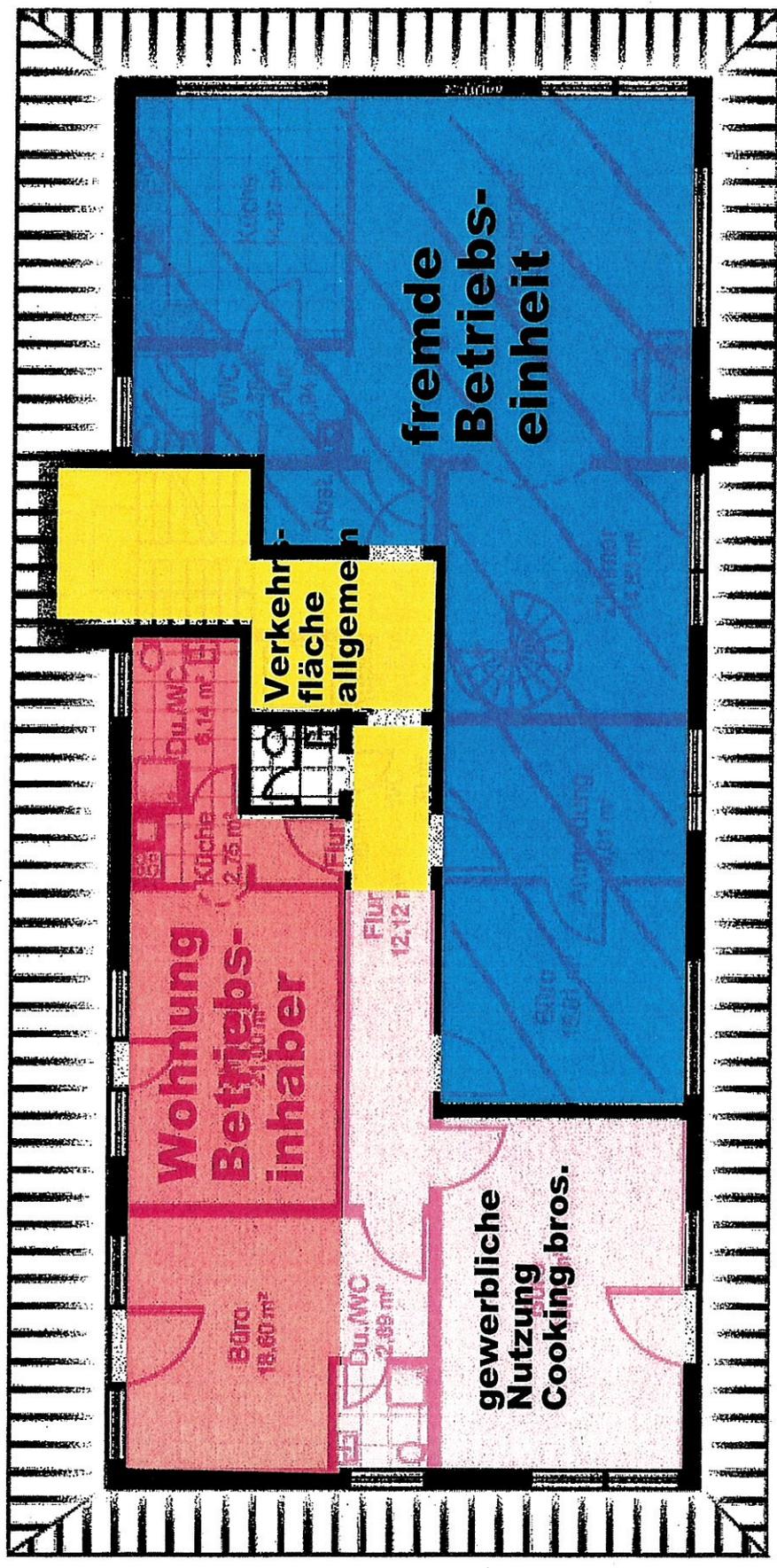
02.03.2020 *[Signature]*

Gemeinde Kirchheim
BAUAMT
Eingang: 12. MRZ. 2020
11/20



Gewerbebeeinheit

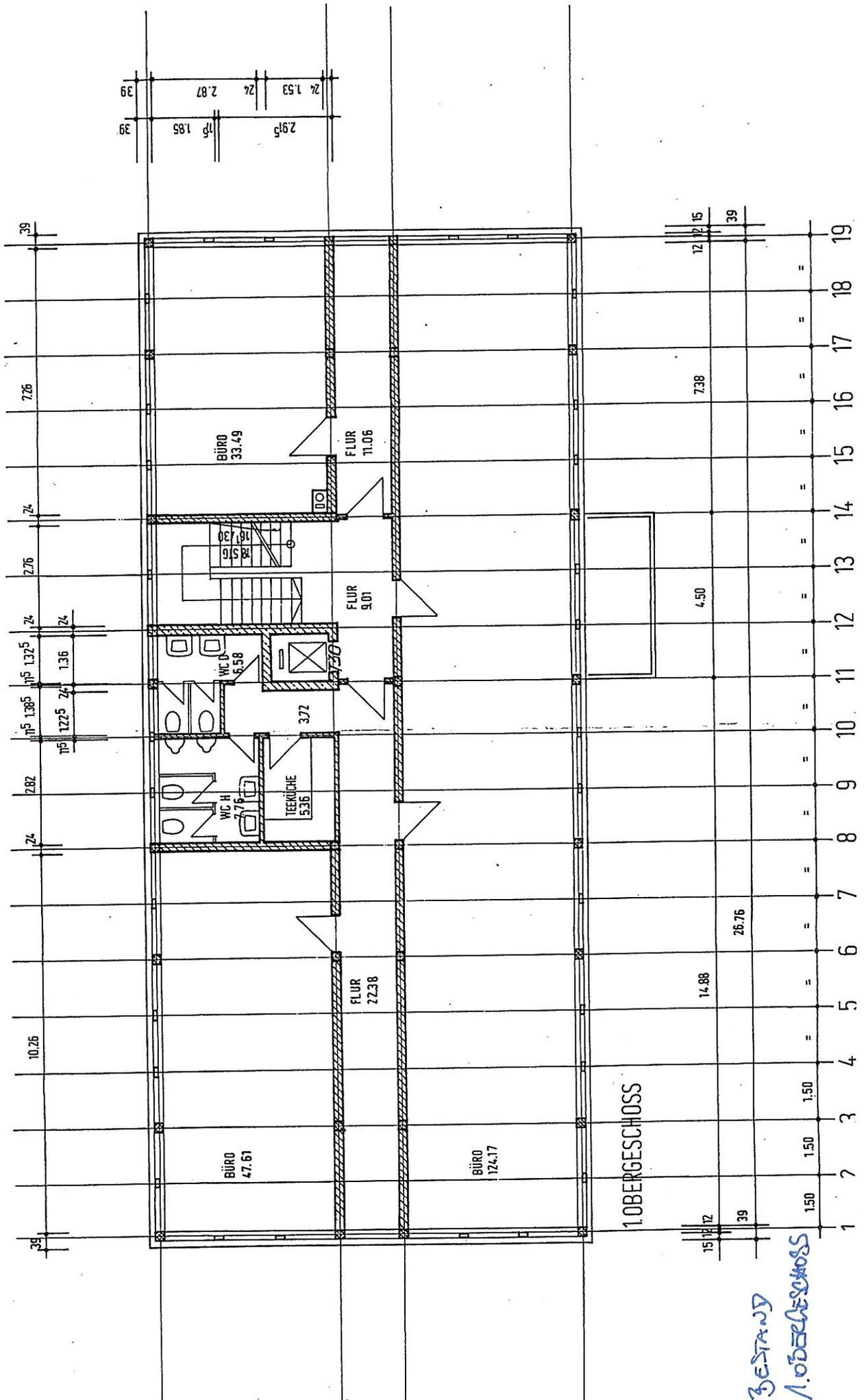
GmbH



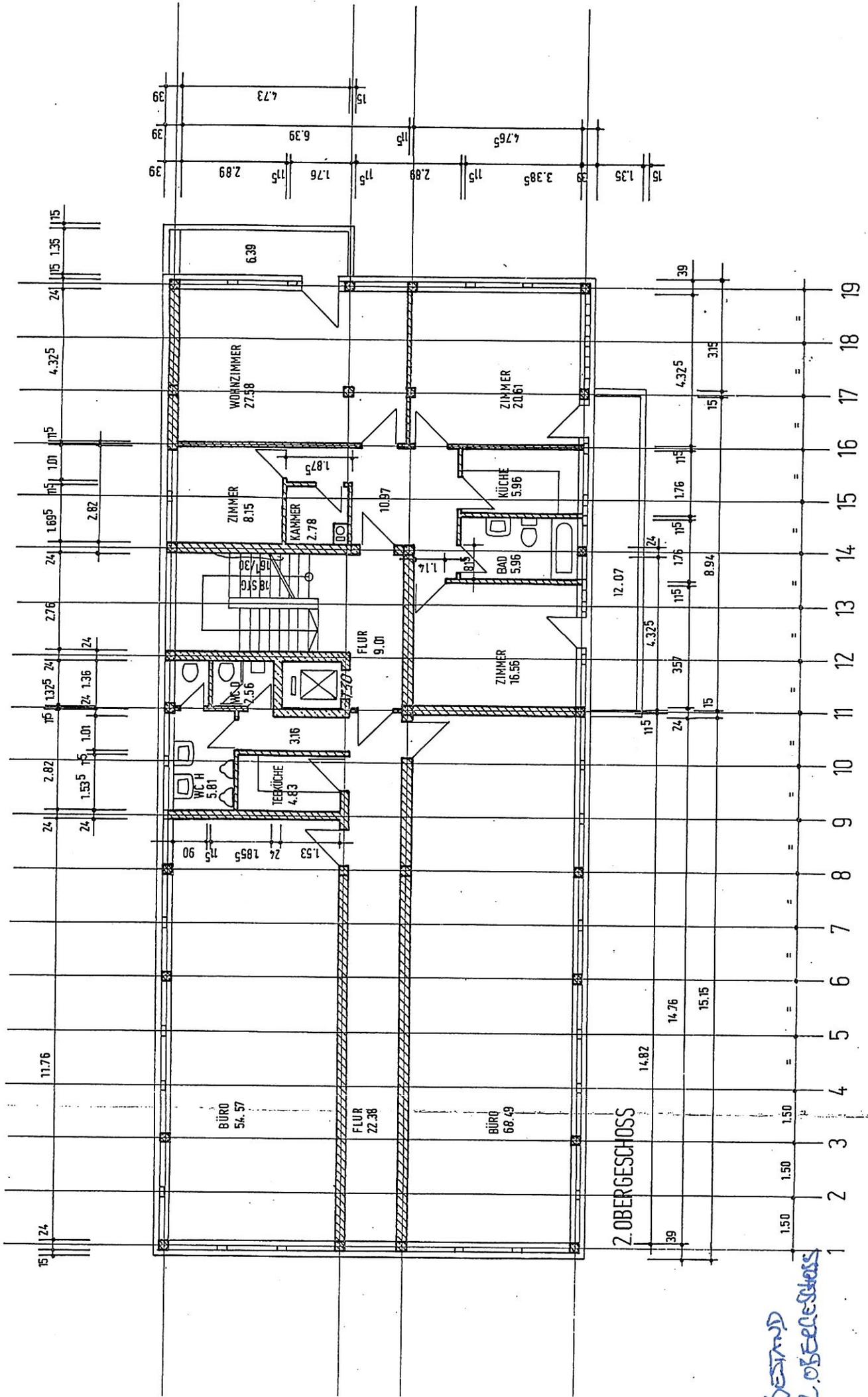
III. Obergeschoss

Benzstr. 1, 85551 Kirchheim
Vorbescheid Nutzungsänderung
Dachgeschoss Variante 2

02.03.2020
[Signature]



3ESTAND
1. OBERGESCHOSS



Bestand
Z. OBERGESCHOSS

09. März 2020

**Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit
Benzstraße 1, 85551 Kirchheim b. München, FINr. 187, Gemarkung
Kirchheim,
Bauherr :**

**Berechnung des Verhältnis zwischen Gewerbefläche zu Wohnnutzung für
Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal bezugnehmend
auf den Verweis des Bebauungsplans auf die BauNVO § 8 Gewerbegebiet,
Abs. 3, Pkt. 1**

1. Grundlagen der Berechnung

Grundlage der Berechnungen ist der Genehmigungsplan vom 15. April 1980, der als Anlage dem Antrag beiliegt.

Es wird das bestehende Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzfläche zur geplanten Wohnnutzung in zwei verschiedenen Varianten 1 und 2, entsprechend der Fragestellungen dargestellt.

Die berechneten Flächen beziehen sich auf die Gewerbeeinheit des Antragstellers.

Flächen für Garagen, öffentliche Erschließungsfläche, Technikräume sowie der zweiten Gewerbeeinheit bleiben unberücksichtigt.

Die BauNVO §8 Gewerbegebiet, Abs.(3), Pkt. erlaubt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1. Bestandsflächen

Keller/ Souterrain

Lagerfläche mit Flur (122,01 qm + 22,29 qm)

144,30 qm
gewerbliche Nutzung

Erdgeschoss

Büroflächen mit Flure, Teeküche, Toilettenanlage
(47,61 qm + 15,66 qm + 33,49 qm + 11,06 qm + 33,69 qm +
13,11 qm + 54,84 qm + 22,38 qm) =

231,84 qm
Gewerbliche Nutzung

1.Obergeschoss

Büroflächen mit Flure, Teeküche, Toilettenanlage

(47,61 qm + 15,66 qm + 33,49 qm + 11,06 qm +
124,17 qm + 22,38 qm) =

254,37 qm
Gewerbliche Nutzung

2.Obergeschoss

Bürofläche mit Flur, Teeküche, Toilettenanlage
(54,57 qm + 16,35 qm + 68,49 qm + 22,38 qm) =

161,79 qm
Gewerbliche Nutzung

Dachgeschoss

Bürofläche mit Flur und WC
(19,79 qm + 20,11 qm + 1.87 qm) =

41,77 qm
Gewerbliche Nutzung

Wohneinheit
(19.79 qm + 14,91 qm + 9,3 qm) =

44,00 qm
Wohnnutzung

Summe gewerbliche Nutzung

(144,3 qm + 231,84 qm + 254,37 qm +
161,79 qm + 41,77 qm) =

834,07 qm

entspricht 95%

Summe Wohnnutzung

44,00 qm

entspricht 5%

Eine Wohnfläche von 44,0 qm für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal ist für den geplanten Gewerbebetrieb offensichtlich nicht ausreichend.

2. Variante 1 (2.OG mit Betriebsleiterwohnung, Bereitschaftsappartement und erweiterte Wohnung Betriebsinhaber im Dachgeschoss)

Keller-, Erd- und 1.Obergeschoss wie unter Punkt 1

Küche, Küchennebenräume, Lager- und Kühlräume etc.

(144,30 qm + 231,84 qm + 254,37 qm) =

630,51 qm
Gewerbliche Nutzung

2.Obergeschoss

Appartement für Bereitschaftspersonal

(16,35 qm + 6,82 qm(aus Bürofläche)) =

23,17 qm
Wohnnutzung

Wohnung Betriebsleiter

(47,75 qm + 68,49 qm + 15,67 qm(Fluranteil)) =

131,91 qm
Wohnnutzung

Dachgeschoss

Wohneinheit Betriebsinhaber

(19,79 qm + 14,91 qm + 9,3 qm + 19,79 qm +

20,11 qm + 1.87 qm) =

85,77 qm
Wohnnutzung

Summe gewerbliche Nutzung

(630,51 qm) =

630,51 qm

entspricht **72,5%**

Summe Wohnnutzung

(23,17 qm + 131,91 qm + 85,77 qm)

240,85 qm

entspricht **27,5%**

3. **Variante 2** (2.OG mit Betriebsleiterwohnung, Bereitschaftsappartement und bestehender Wohnung Betriebsinhaber im Dachgeschoss)

Keller-, Erd- und 1.Obergeschoss wie unter Punkt 1

Küche, Küchenebenräume, Lager- und Kühlräume etc.
(144,30 qm + 231,84 qm + 254,37 qm) =

630,51 qm
Gewerbliche Nutzung

2.Obergeschoss

Appartement für Bereitschaftspersonal
(16,35 qm + 6,82 qm(aus Bürofläche)) =

23,17 qm
Wohnnutzung

Wohnung Betriebsleiter
(47,75 qm + 68,49 qm + 15,67 qm(Fluranteil)) =

131,91 qm
Wohnnutzung

Dachgeschoss

Bürofläche mit Flur und WC
(19,79 qm + 20,11 qm + 1.87 qm) =

41,77 qm
Gewerbliche Nutzung

Wohneinheit
(19.79 qm + 14,91 qm + 9,3 qm) =

44,00 qm
Wohnnutzung

Summe gewerbliche Nutzung

(630,51 qm + 41,77 qm) =

672,28 qm

entspricht 77,2 %

Summe Wohnnutzung

(23,17 qm + 131,91 qm + 44,00 qm)

199,08 qm

entspricht 22,8%

Entsprechend § 8, Abs. 3, Pkt. 1 BauNVO sind die Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse bei beiden Varianten deutlich untergeordnet.

Für unser Dafürhalten bezieht sich diese Unterordnung auf dem zugeordneten Gewerbebetrieb und nicht auf das gesamte Gebäude.



Eingangsvermerke der Behörde	
PLZ, Ort 85551 Kirchheim	Datum 09.03.2020
Aktenzeichen der Behörde (immer angeben)	

Betriebsbeschreibung zum Bauantrag

- zusätzliche Baubeschreibung für die Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Anlagen -

zum Bauantrag vom

Datum 09.03.2020

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

Antragsteller/Bauherr

Name, Vorname	Telefon mit Vorwahl	
Straße, Hausnummer	Postleitzahl	Ort

Grundstück des Vorhabens

Straße, Hausnummer Benz Str. 1	Postleitzahl 85551	Ort Kirchheim bei München
Gemarkung Kirchheim	Flur-Nr. 187	Flurstück-Nr.

1	Art des Betriebes oder der Anlage Großküche, Lager und Kühlungen Tiefkühlungen				Prüfvermerk	
	Erzeugnisse Wir produzieren Essen für Kindergärten und Schulen in München und Umland.					
	Rohstoffe, Materialien, Betriebsstoffe, Reststoffe Lebensmittel aller art.					
	Arbeitsabläufe <input checked="" type="checkbox"/> Arbeitsablaufplan ist beigelegt					
	Maschinen, Apparate, Fördereinrichtungen <input checked="" type="checkbox"/> Maschinenaufstellungsplan ist beigelegt					
2	Betriebszeit	... an Werktagen	... an Sonn- und Feiertagen			
	von	06:00	geschlossen			
	bis	15:00	geschlossen			
	Zahl der Schichten					
3	Zahl der Beschäftigten	im bestehenden Betrieb	davon in der stärksten Schicht	nach Durchführung des Vorhabens	davon in der stärksten Schicht	
	männlich	unter 18 Jahre				
		über 18 Jahre	5	5		
	weiblich	unter 18 Jahre				
		über 18 Jahre	4	4		
	Insgesamt		9	9	0	0

Bauantrag vom 09.03.2020	Bauherr _____
-----------------------------	------------------

4 Arbeitsräume				
Besondere Einwirkungen und Gefahren	Bezeichnung des Raumes	Art und Ursache	Schutzvorkehrungen	Prüfvermerk
Gesundheitlich unzutragliche Temperaturen, Wärmestrahlung				
Gase, Dämpfe, Nebel oder Stäube	Keine			
Gefährliche Stoffe (z.B. feuer- oder explosionsgefährliche, giftige, ätzende Stoffe)	Keine			
Lärm	Kein			
Sonstige Gesundheits- und Unfallgefahren (z.B. mechanische Schwingungen, elektrostatische Aufladung, ionisierende Strahlung)	Keine			

5 Sozialräume					
	Im bestehenden Betrieb		Nach Umsetzung des Vorhabens		Prüfvermerk
	m ²	Plätze	m ²	Plätze	
Pausenräume			90	20	
Sanitätsräume	m ²		m ²		
Liegeräume für Frauen	Rauminhalt in m ³	Zahl der Liegen	Rauminhalt in m ³	Zahl der Liegen	
	für Männer	für Frauen	für Männer	für Frauen	
Umkleideräume	Grundfläche in m ²		Grundfläche in m ²		
			8	8	
	Anzahl der Kleiderablagen		Anzahl der Kleiderablagen		
			6	6	
Waschräume	Zahl der Waschbecken		Zahl der Waschbecken		
			4	4	
	Zahl der Duschen		Zahl der Duschen		
Toilettenräume	Zahl der Toiletten		Zahl der Toiletten		
			4	4	
	Zahl der Bedürfnisstände		Zahl der Bedürfnisstände		
			0		

Bauantrag vom 09.03.2020	Bauherr
-----------------------------	---------

6 Immissionsschutz	Prüfvermerk
a.) Luftverunreinigung (z.B. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe)	
Art der Verunreinigung	
Lage der Emmissionsöffnungen (Grundriß und Höhenangaben)	
Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luftverunreinigungen	
b.) Geräusche (z.B. durch Anlagen, Tätigkeiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück)	
Ursache, Dauer, Häufigkeit	
Ausliefern der Speisen mit 3 eigenen 3,5t Transporter (in Zukunft Elektrisch). Abfahrt 06:00 Rückkehr 10:00	
Anlieferung der Waren nur an Werktagen zwischen 06:00 und 12:00 ca. 2 mal Wöchentlich	
Tageszeit von - bis 06:00 bis 12:00	Nachtzeit (22.00-06.00) von - bis
Lage der Geräuschquellen (Austrittsöffnungen, ggf. Richtungsangaben)	
Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche	
c.) Erschütterungen, mechanische Schwingungen	
Art, Ursache, Dauer, Häufigkeit	
keine	
Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00-06.00) von - bis
Lage der Erschütterungs- oder Schwingungsquelle	
Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Erschütterungen oder Schwingungen	

Bauantrag vom 09.03.2020	Bauherr
-----------------------------	---------

6	d.) Abfallstoffe	Prüfvermerk	
	Art, Menge pro Zeiteinheit Kartonagen, Plastik, Blechdosen, Speisereste		
	Zwischenlagerung - Art, Ort, Menge		
Art der Beseitigung Speisereste werden abgeholt, der Rest wird in Container entsorgt die ebenfalls abgeholt werden.			
e.) Besonders zu behandelnde Abwässer			
Art, Menge pro Zeiteinheit			
Art und Ort der Behandlung			
Verbleib der Rückstände			
7	Immissionsschutz		
Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Genehmigung, Erlaubnis, Einigungsfeststellung nach Wasser-, Gewerbe-, Immissionsschutzrecht) Art des Verfahrens, Gegenstand, Antragsdatum			
	Bescheid(e) vom	durch	Aktenzeichen
8	Sonstige Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind		

Entwurfs- verfasser	----- Anschritt		
	Kirchheim Ort	09.03.2020 Datum	 Unterschrift

Fach- planer	----- Anschritt		
	----- Ort	----- Datum	----- Unterschrift

Formular ID:
Prüfsumme:

Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom Beiblatt

Bauherr:

Zu 1: Art des Betriebes und Ablaufplan

Wir produzieren Essen für Kindergärten und Schulen in München und Umgebung. Die Speisen werden im Cook and Chill (frisch gekocht und auf 0 Grad gekühlt) verfahren zubereitet. Anschließend wird die Ware kommissioniert und Transportfertig gemacht. Um 6 Uhr früh werden die Speisen an die Kindergärten verteilt.

Wir beziehen unsere Lebensmittel hauptsächlich aus dem Münchner Umland und wollen dieses Engagement noch weiter ausbauen. Des Weiteren sind Kooperationen mit Bauern aus der Umgebung geplant, um die Lieferkette so kurz wie möglich zu halten.

Wir wollen auch mit einem eigenen BHKW und einer Photovoltaik Anlage unseren Strom selbst produzieren. Die Lieferautos werden auch auf Elektro umgestellt.



09.03.2020

**Beiblatt zum Bauantrag auf
Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit
Benzstraße 1, 85551 Kirchheim b. München, FINr. 187, Gemarkung
Kirchheim,
Bauherr :**

Fragestellung:

1. Ist eine Nutzung der Gewerbeeinheit (hier KG-1.OG) als Großküche mit allen erforderlichen Nebenräumen unter Einhaltung und Berücksichtigung von Brandschutz, Immissionsschutz und dem erforderlichen Stellplatznachweis genehmigungsfähig?
2. Ist eine Nutzung der Geschosse 2.OG und Dachgeschoss als Wohnungen für Betriebsleiter, Bereitschaftspersonal und Betriebsleiter, wie in Variante 1 dargestellt genehmigungsfähig?
3. Ist eine Nutzung der Geschosse 2.OG und Dachgeschoss als Wohnungen für Betriebsleiter, Bereitschaftspersonal und Betriebsleiter, wie in Variante 2 dargestellt genehmigungsfähig?

Bei Variante 2 bleibt die Wohneinheit im Dachgeschoss als bereits genehmigte Wohnnutzung unverändert.

