

Bauherr FINr. 187, Gem. Kirchheim b. München

Grundstückseigentümer FINr. 187, Gem. Kirchheim b. München

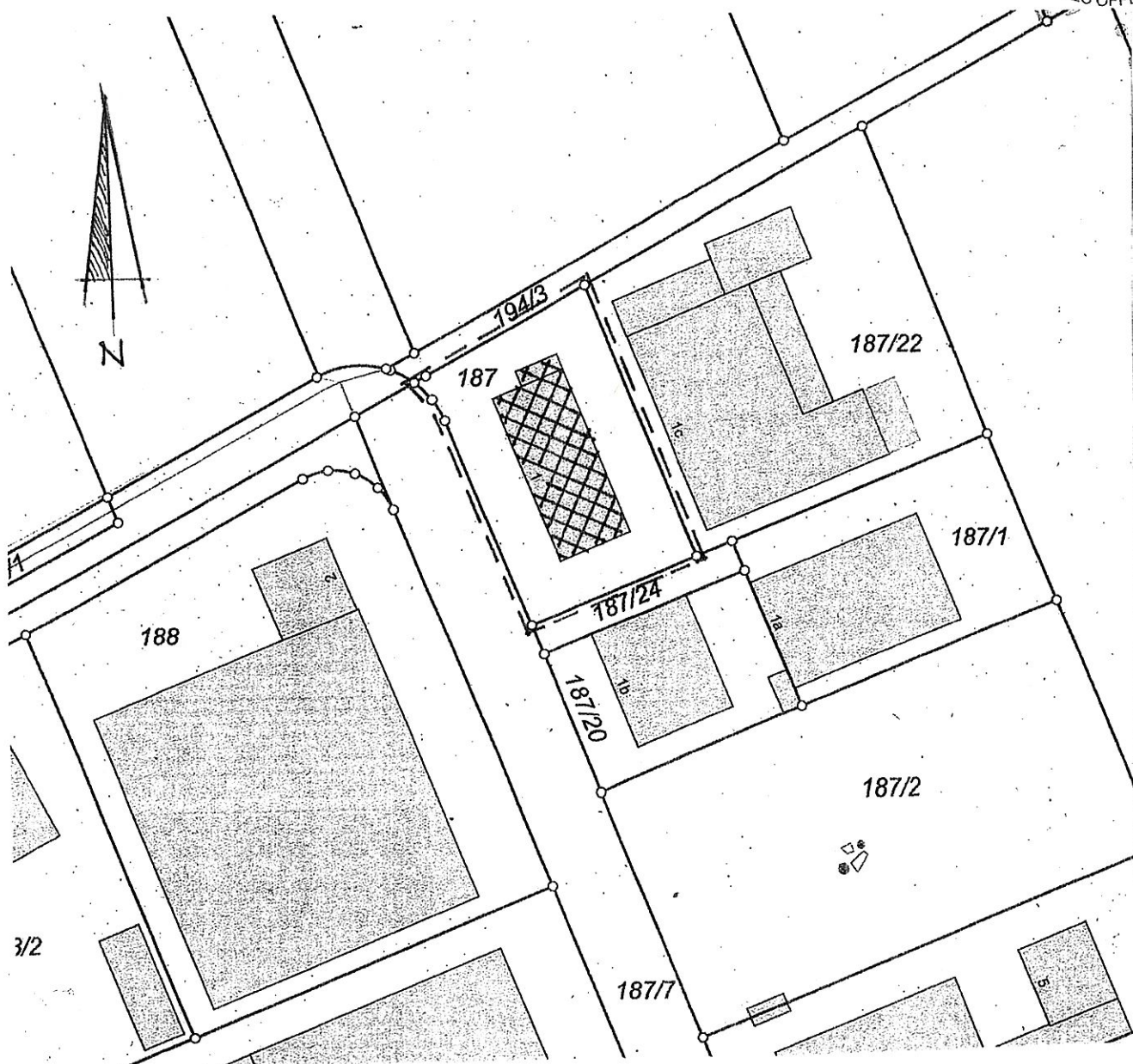
Nachbar FINr. 187/7, 194/2 und 194/3, Gem. Kirchheim b. München  
Gemeinde Kirchheim b. München  
Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München

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

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

Architekt

*U. G. Müller*

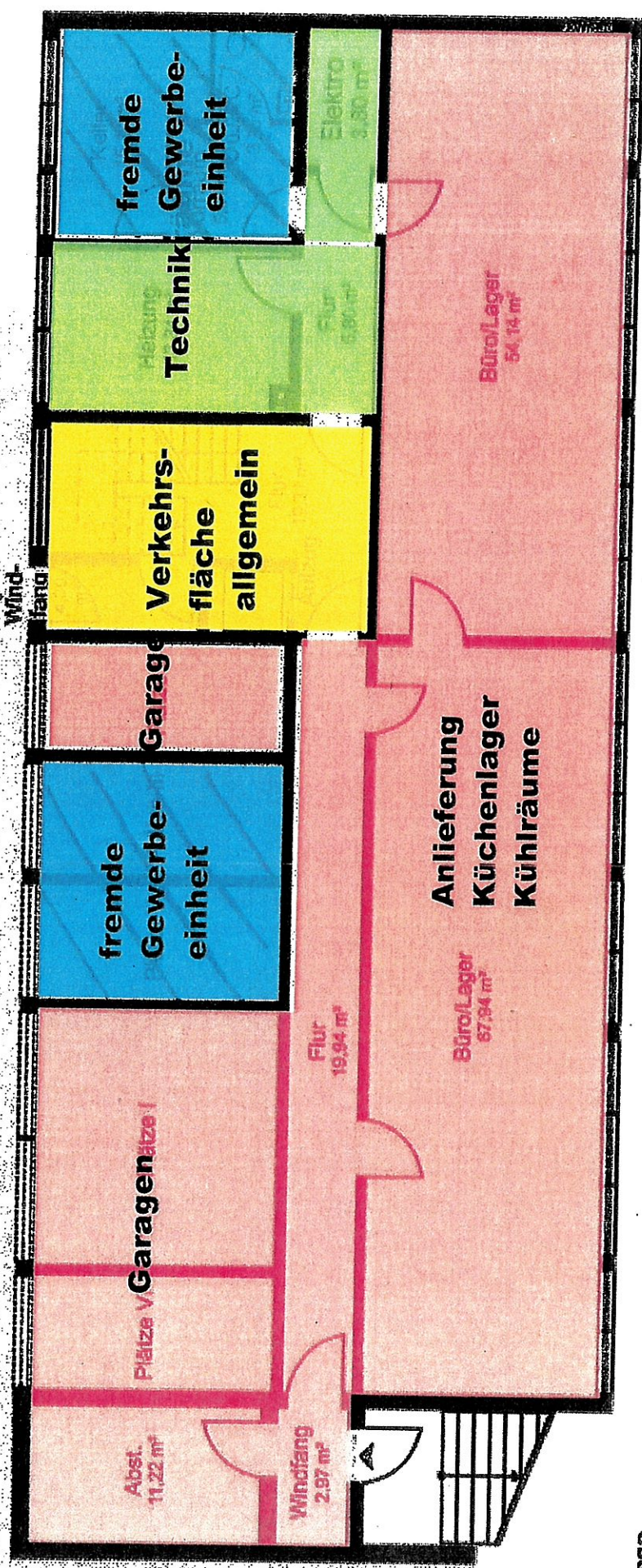




Gemeinde Kirchheim  
BAUAMT  
Eingang: 12. MRZ. 2020  
14/20

Parkplätze

Windfang



Kellergeschoss



Gewerbeein'

GmbH

Benzstr. 1, 85551 Kirchheim  
Vorbescheid Nutzungsänderung  
Kellergeschoss

02.03.2020

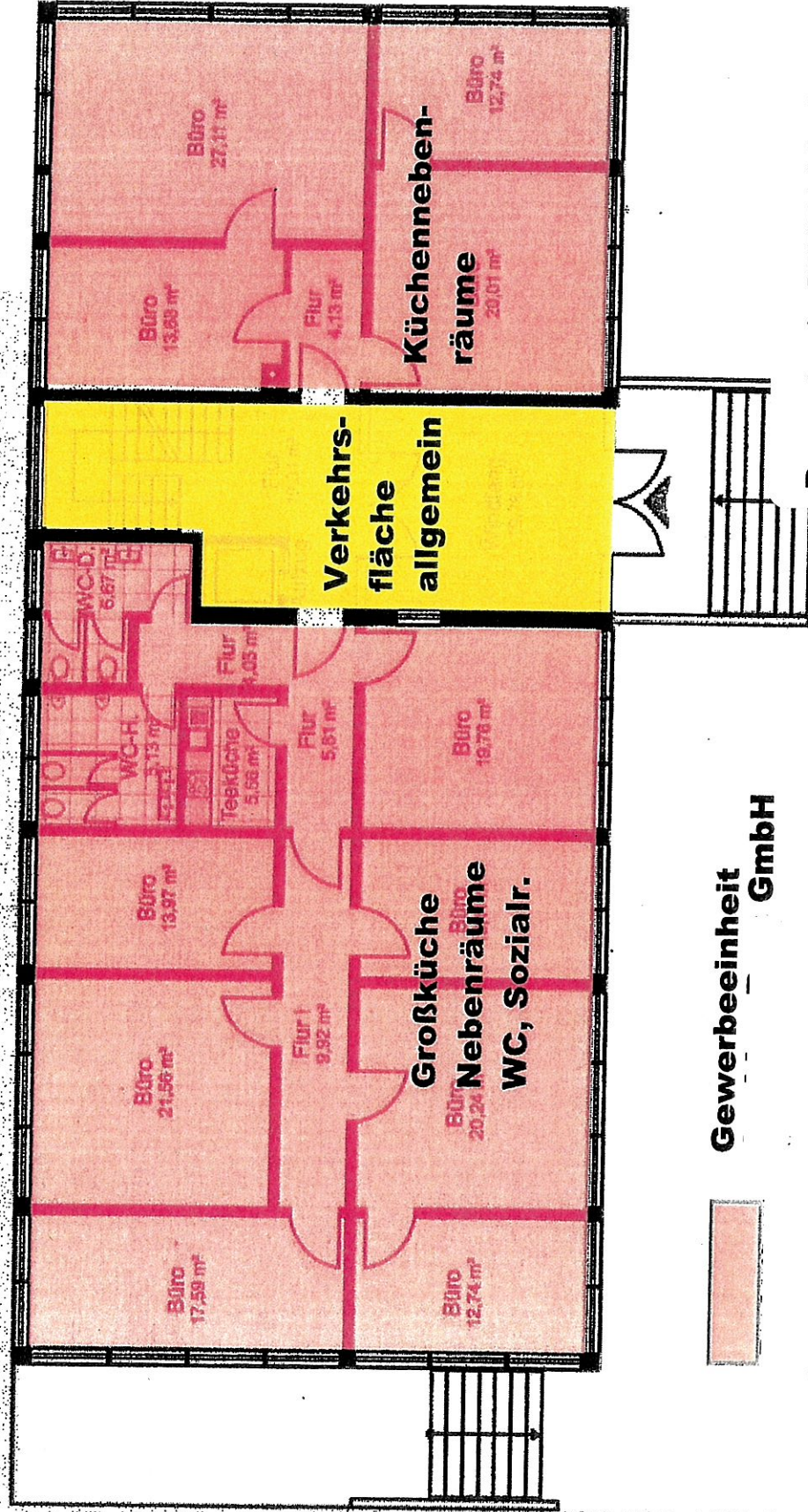


Gemeinde Kirchheim  
BALDAMT

Eingang: 1 2. MRZ. 2020

11/20

Parkplätze



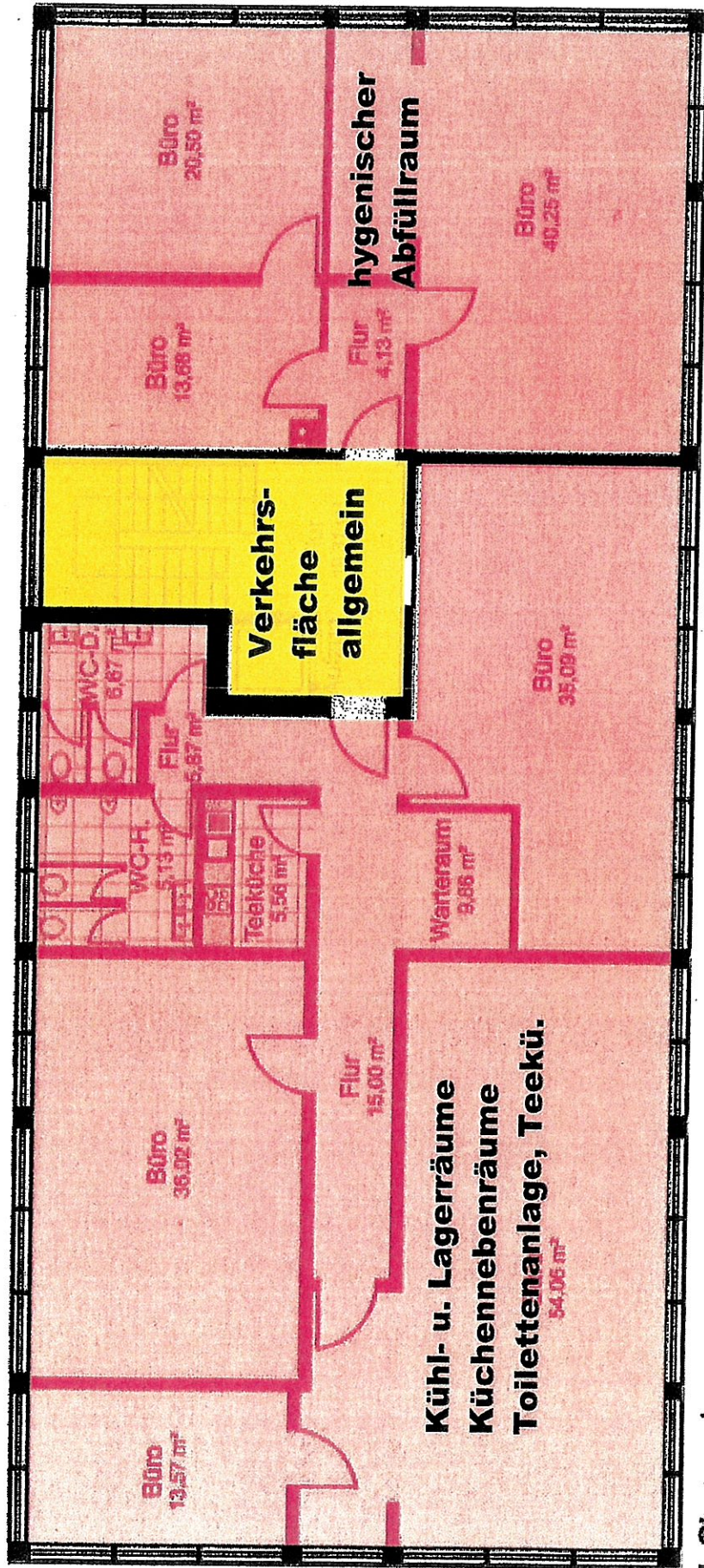
Gewerbeinheit GmbH

Erdgeschoss

Benzstr. 1, 85551 Kirchheim  
Vorbescheid Nutzungsänderung  
Erdgeschoss

02.03.2020





**Gewerbebeeinheit**

**GmbH**

Benzstr. 1, 85551 Kirchheim  
Vorbescheid Nutzungsänderung  
1. Obergeschoss

12.03.2020 *[Signature]*



Gemeinde Kirchheim

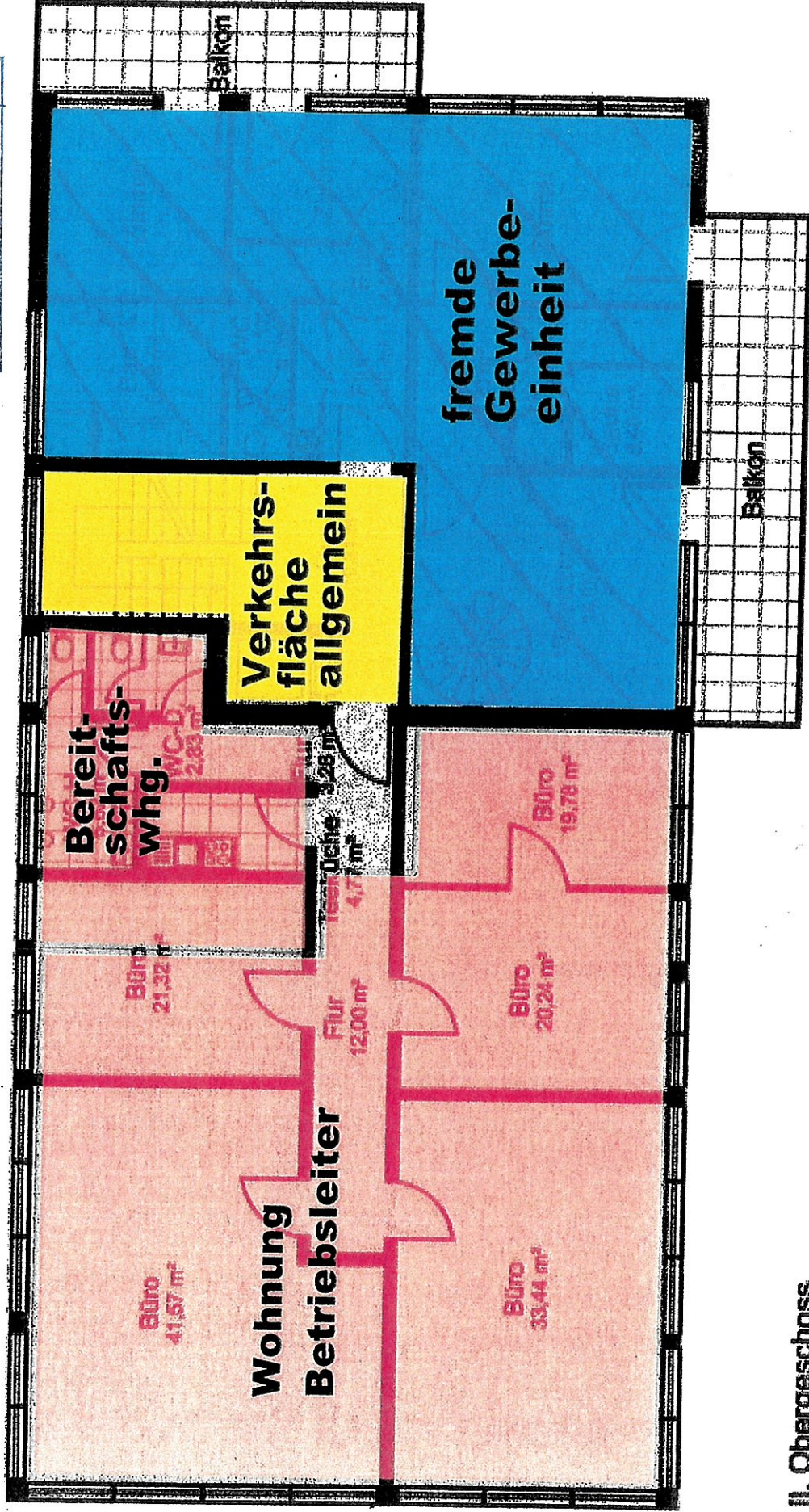
BAUAMT

Eingang: 12. MRZ. 2020

11/20

Gewerbebeeir

GmbH



II. Obergeschoss

Benzstr. 1, 85551 Kirchheim  
Vorbescheid Nutzungsänderung  
2. Obergeschoss

02.03.2020

10



02.03.2020



Gemeinde Kirchheim

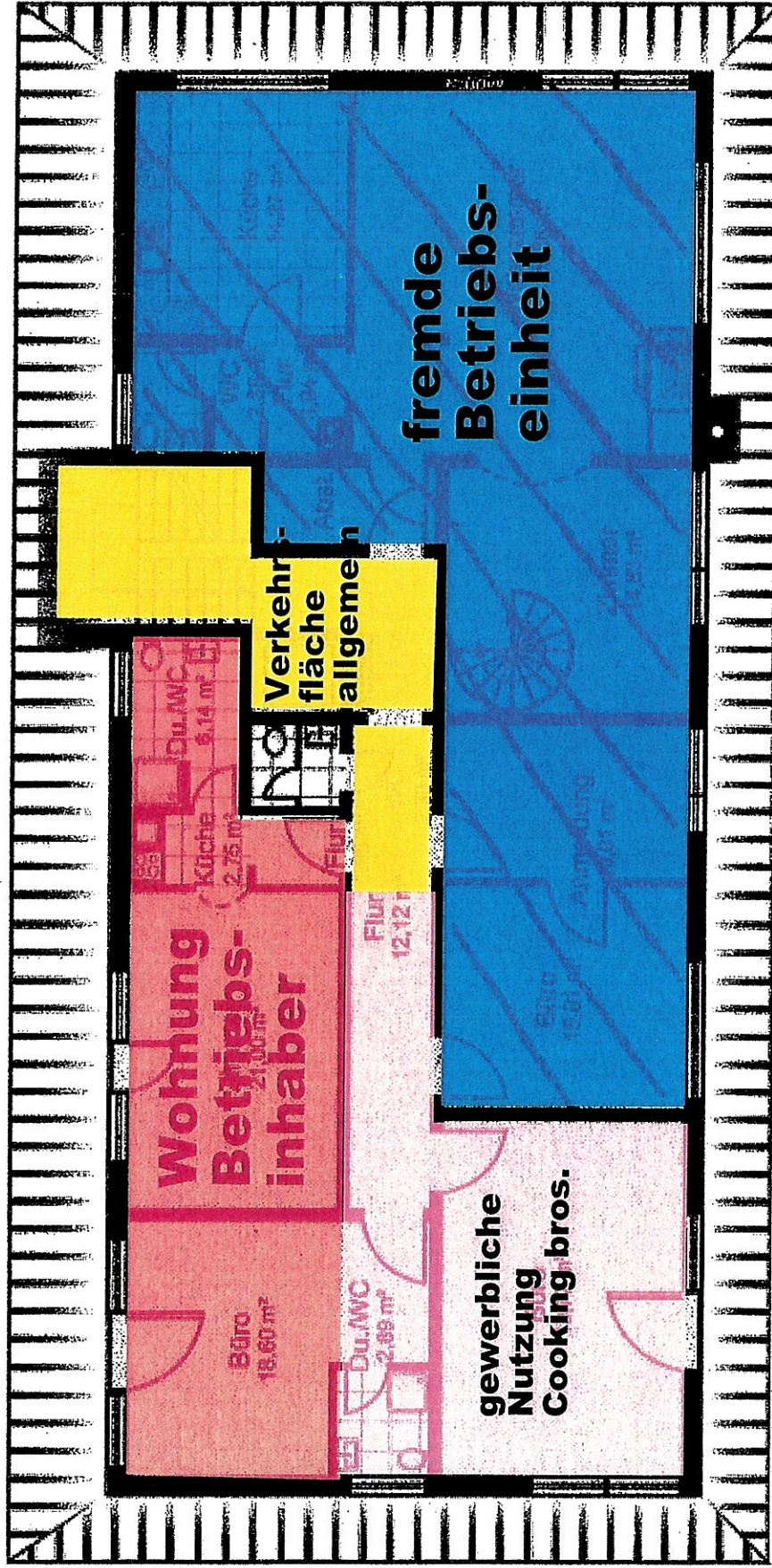
BALDANT

Eingang: 12. MRZ. 2020

11/20

Gewerbeinheit

GmbH



Benzstr. 1, 85551 Kirchheim  
Vorbescheid Nutzungsänderung  
Dachgeschoss Variante 2

02.03.2020

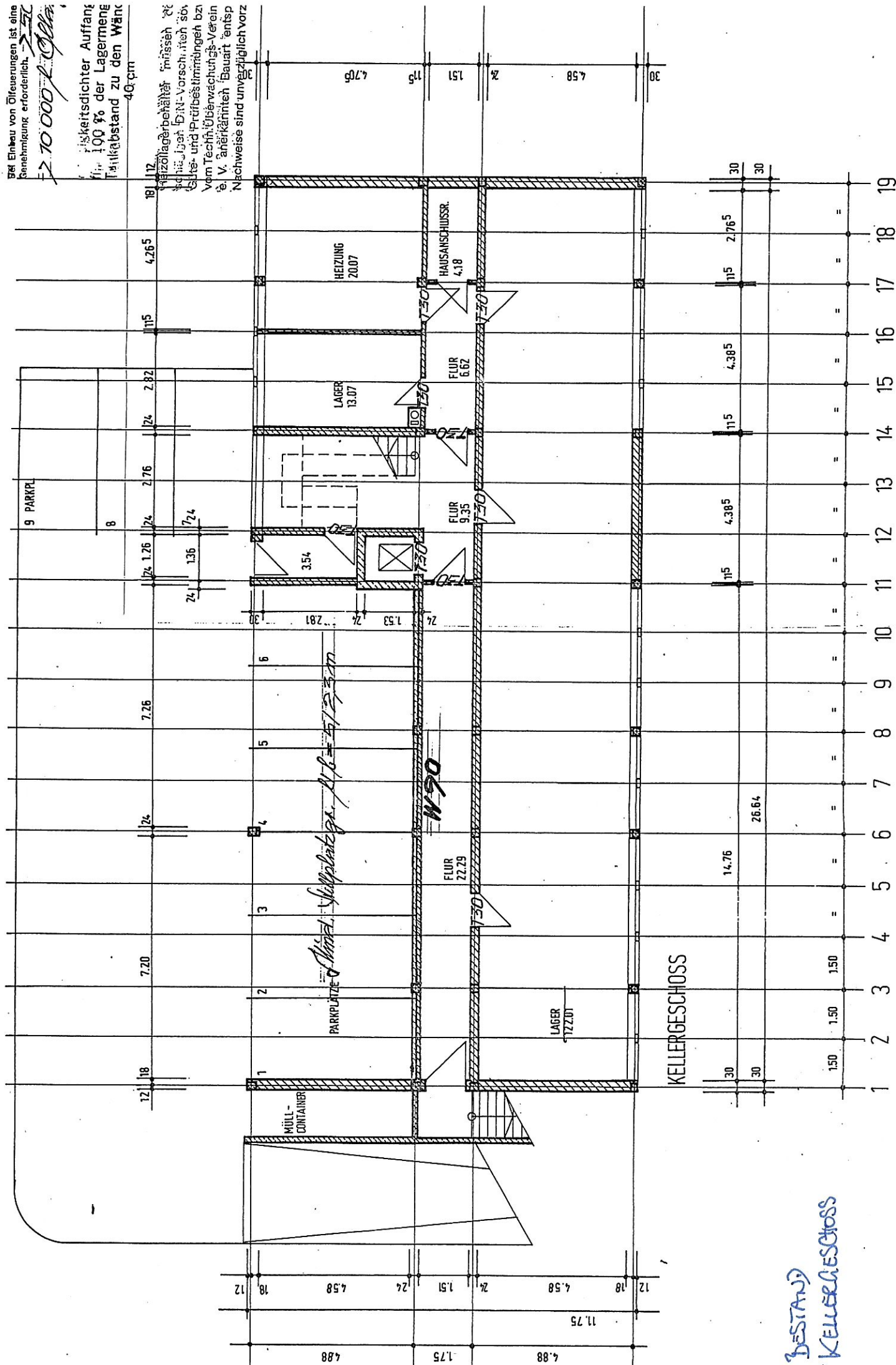


Bei Einbau von Ölleuerungen ist eine Genehmigung erforderlich. 

≥ 10 000 L Q<sub>eff</sub>

risikostichtiger Anfang  
100 % der Lagermenge  
Entkabrund zu den Wänc

17. Arbeitslager beinhaltet "müssen" z.B. Schlichter DIN-Vorschriften, sog. Güte- und Prüfbestimmungen bzw. vom Techn. Überwachungs-Verein (TÜV) v. anerkannter Bauart "entsprechend" Nachweise sind unverzüglich vorzulegen



Bestand  
Kellergeschoss

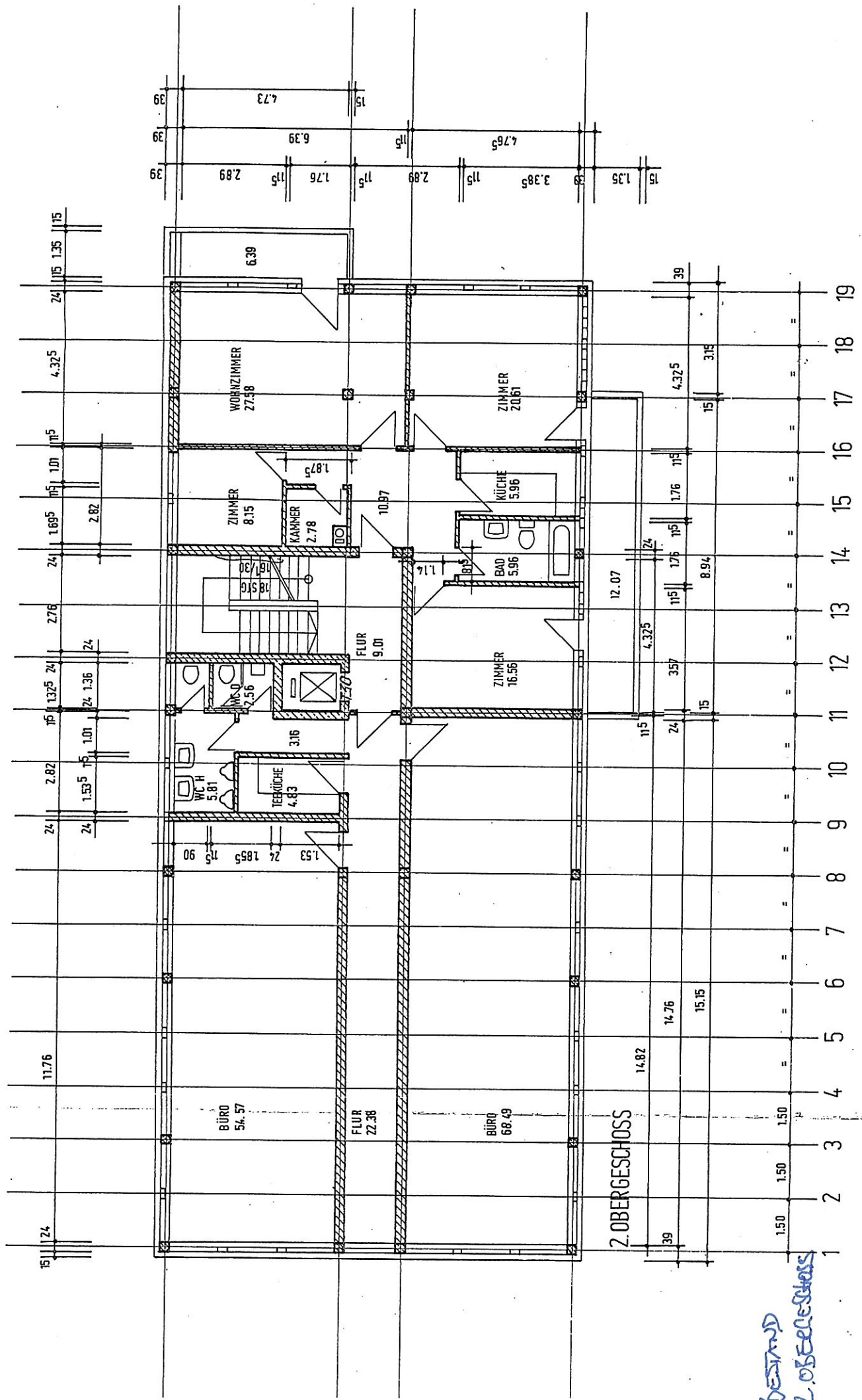






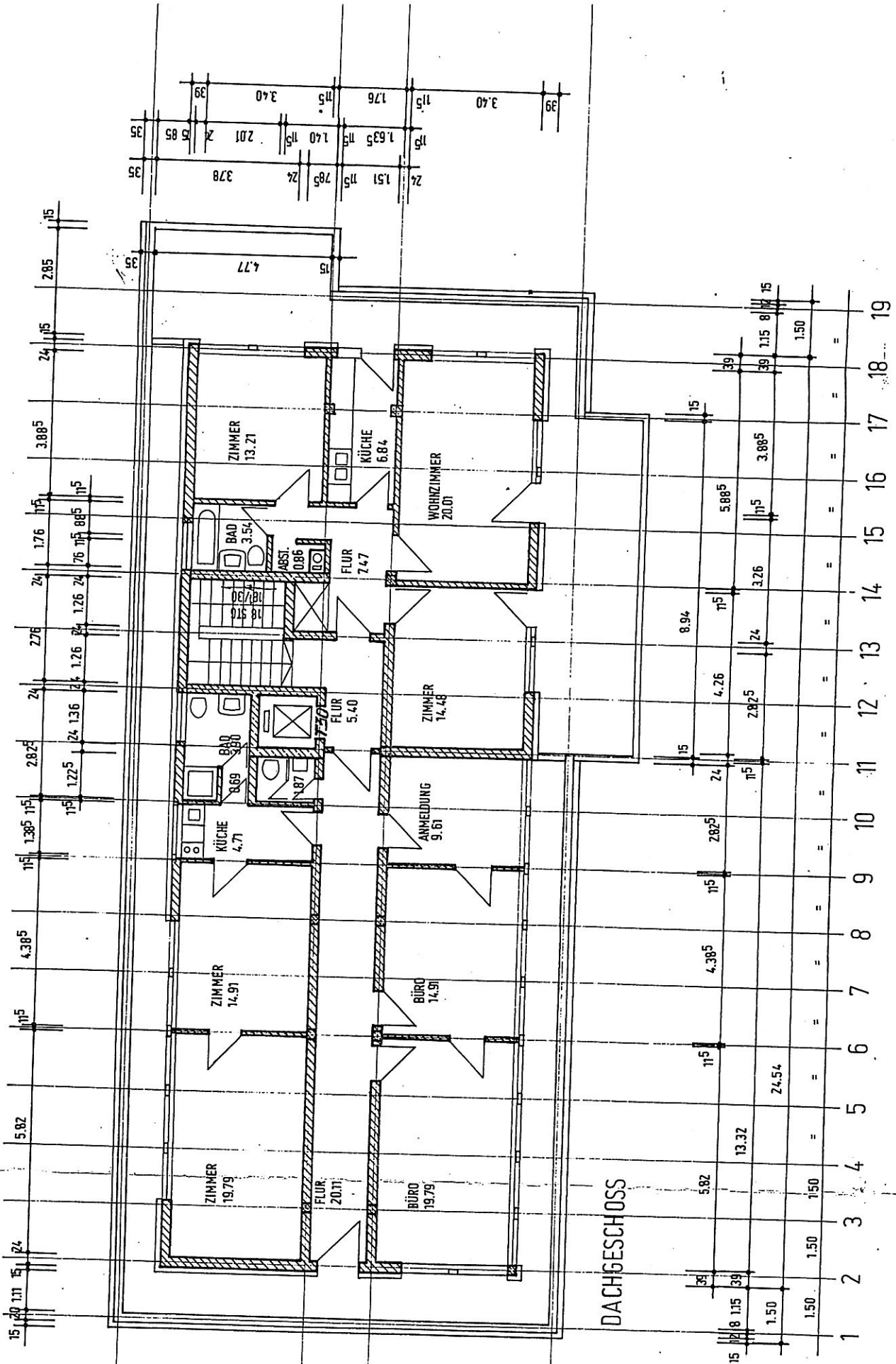






Bestand  
2. OBERGESCHOSS





Bestand  
DACHGESCHOSS



09. März 2020

**Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit**  
**Benzstraße 1, 85551 Kirchheim b. München, FlNr. 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, 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**

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.

<b>1</b>	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					
<b>2</b>	<b>Betriebszeit</b>	<b>... an Werktagen</b>	<b>... an Sonn- und Feiertagen</b>			
	von	06:00	geschlossen			
	bis	15:00	geschlossen			
	Zahl der Schichten					
<b>3</b>	<b>Zahl der Beschäftigten</b>	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	



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

4 Arbeitsräume				
Besondere Einwirkungen und Gefahren	Bezeichnung des Raumes	Art und Ursache	Schutzvorkehrungen	Prüfvermerk
Gesundheitlich unzuträgliche 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					Prüfvermerk
	Im bestehenden Betrieb		Nach Umsetzung des Vorhabens		
Pausenräume	m²	Plätze	m²	Plätze	
			90	20	
Sanitätsräume	m²		m²		
Liegeräume für Frauen	Rauminhalt in m³	Zahl der Liegen	Rauminhalt in m³	Zahl der Liegen	
	für Männer	für Frauen	für Männer	für Frauen	
Umkleideräume	Grundfläche in m²		Grundfläche in m²		
			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
-----------------------------	---------

<b>6 Immissionsschutz</b>		Prüfvermerk
<b>a.) Luftverunreinigung</b> (z.B. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe)		
Art der Verunreinigung		
Lage der Emissionsöffnungen (Grundriß und Höhenangaben)		
Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luftverunreinigungen		
<b>b.) Geräusche</b> (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		
<b>c.) Erschütterungen, mechanische Schwingungen</b>		
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	<b>d.) Abfallstoffe</b>		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.		
	<b>e.) Besonders zu behandelnde Abwässer</b>		
	Art, Menge pro Zeiteinheit		
	Art und Ort der Behandlung		
	Verbleib der Rückstände		
7	<b>Immissionsschutz</b>		
	Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Genehmigung, Erlaubnis, Einigungsfeststellung nach Wasser-, Gewerbe-, Immissionsschutzrecht)		
	Art des Verfahrens, Gegenstand, Antragsdatum		
	Bescheid(e) vom	durch	
8	<b>Sonstige Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind</b>		

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

Fach- planer	-----		
	Ort	Datum	Unterschrift

Formular ID:  
Prüfsumme:

## **Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom Beiblatt**

**Bauherr:**

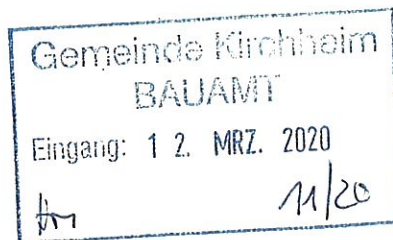
### **Zu 1: Art des Betriebes und Ablaufplan**

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.

