

162/1

162/17

160/2

160/3

162/18

162/2

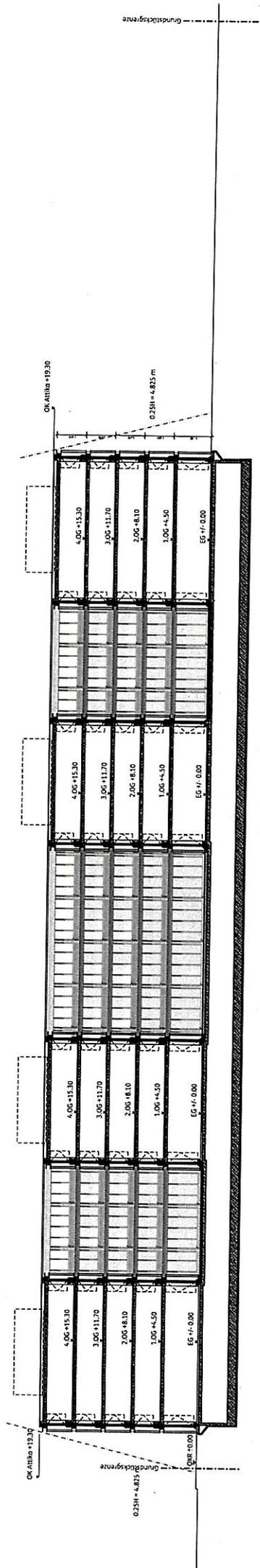
162/16

162/29

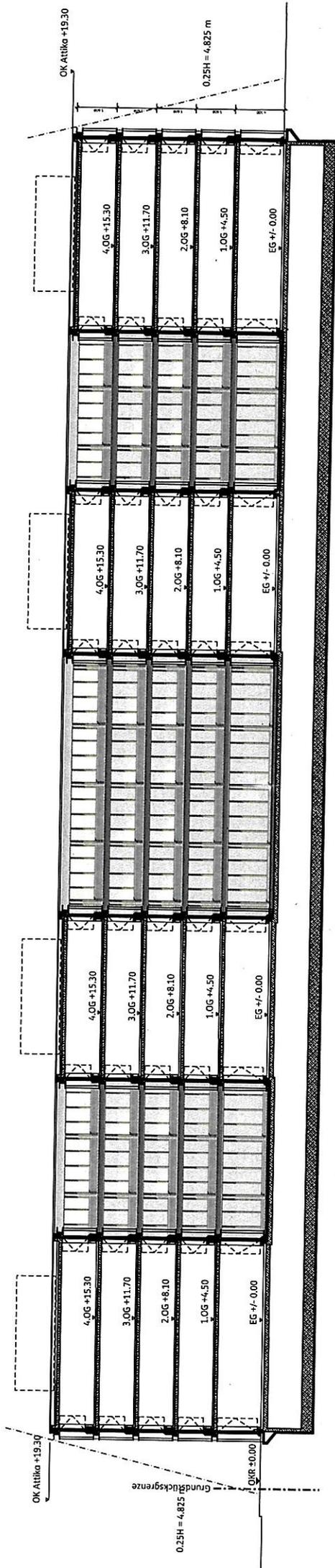
162/19

LAGERPLAN





SCHEMATA



SCHEIT

**Gemeinde Kirchheim b. München**  
Münchner Straße 6  
D - 85551 Kirchheim

München 15/06/2020

**ANTRAG AUF VORBESCHIED**

FLUR NR. 162/18, Gemarkung Heimstetten / Sonnenallee 1 / 85551 Kirchheim b. München

**FRAGEN ZUM VORBESCHIED**

**Vorbemerkung:**

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Büronutzung und Tiefgarage auf dem Grundstück Sonnenallee 1, Fl.Nr. 162/18 Gem. Heimstetten.

Dies vorausgeschickt, sieht der Vorbescheid die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudekomplexes mit Tiefgarage vor.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 65 / 2 vom 16.04.1998. Dieser setzt im maßgeblichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) fest, mit einer maximalen Wandhöhe von 15,60 m, einer Grundflächenzahl in Höhe von 0,6 und einer Geschossflächenzahl in Höhe von 1,45. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 26.063 m<sup>2</sup> und wird durch einen umlaufenden Bauraum definiert. Auf dem nördlichen Grundstücksteil steht bereits ein Bestandsgebäude mit einer BGF von 18.262 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein verbleibendes Baurecht von 19.529 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben sieht eine geschlossene Bauweise um drei Innenhöfe vor. Im Erdgeschoss soll Büronutzung, ein Betriebskindergarten und eine Gastrofläche angesiedelt werden. Die vier darüberliegenden Geschosse haben eine Büronutzung. Die geplante Wandhöhe beträgt 19,30 m.

Die vorgesehene Grundfläche beträgt 5.585 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 22.879 m<sup>2</sup>.

**Fragen:**

- I. **Kann für die Überschreitung der festgesetzten absoluten Geschossfläche in Höhe von GFZ 1,45 (= 19.529 m<sup>2</sup>= verbleibendes Baurecht) auf GFZ 1,58 (= 22.879 m<sup>2</sup> Mehrung von 3.350 m<sup>2</sup>) nach Maßgabe der planlich dargestellten Bebauung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?**

**Begründung:**

Die Befreiung kann nach pflichtgemäßem Ermessen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Voraussetzungen vorliegen.

Trotz des Umfangs der Befreiung sind die Grundzüge der Planung als gewahrt anzusehen, da es sich bei der exakten Einhaltung der festgesetzten Geschossfläche anhand der Normaufstellungsunterlagen nicht um eine die Planung im Wesentlichen tragende Erwägung handelt. Vielmehr dient auch die festgesetzte Geschossfläche ersichtlich der Schaffung eines

verdichteten Gewerbestandortes, wobei die – unter Bezugnahme auf die vorhandene Grundstücksfläche – die Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete nicht überschritten wird. Besondere städtebauliche Erwägung, die eine maximale GFZ von 2,4 erfordern, sind aus den Normaufstellungsunterlagen nicht ersichtlich. So, wie in der Bauleitplanung, ist auch eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO im Befreiungswege grundsätzlich möglich.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da sie das Planungsziel (Umsetzung eines verdichteten Gewerbestandortes) dient. Städtebauliche Spannungen sind schon aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplanumgriffs und damit der höchst limitierten Anzahl an potentiellen Bezugsfällen nicht zu befürchten, zumal im Baufeld GE eine eigenständige Geschossflächenfestsetzung erfolgt ist, sodass die hiesige Befreiung hierauf nur bedingt Einfluss nimmt.

Nachbarliche Belange werden durch die Befreiung nicht berührt. Die Mehrung der baulichen Dichte zeigt sich vorrangig im Inneren des Bauraums. Die Nachbarschaft befindet sich daher nicht im Einwirkungsbereich.

Alle Abstandsflächen werden auf dem Grundstück abgebildet.

**II. Kann von der festgesetzten Wandhöhe von 15,60 m nach Maßgabe der planlich dargestellten Bebauung eine Befreiung von 3,70 m auf insgesamt 19,30 m in Aussicht gestellt werden?**

**Begründung:**

Die Befreiung kann nach pflichtgemäßem Ermessen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Voraussetzungen vorliegen.

Die Grundzüge der Planung sind ersichtlich nicht berührt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll die festgesetzte Wandhöhe eine bis zu viergeschossige Bebauung ermöglichen. Die hiesige Bebauung verfügt über fünf Geschosse.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Städtebauliche Spannungen sind schon aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplanumgriffs und damit der höchst limitierten Anzahl an potentiellen Bezugsfällen nicht zu befürchten.

Alle Abstandsflächen werden auf dem Grundstück abgebildet.

.....  
Datum, Unterschrift

BERECHNUNG BRUTTOGRUNDFLÄCHE, GESCHOSSFLÄCHE UND BRUTTORAUMINHALT nach DIN 277

Ebene	Bruttogrundfläche (BGF)			Geschossfläche	Geschosshöhe	Bruttorauminhalt (BRI)		Baukostenberechnung	
	BGF R m²	Summe BGF R, S m²	GF m²			BRI m³	Summe BRI m³	€ je m³ Brutto	Summe Kosten Brutto €
00 Erdgeschoss	4.575,80	4.575,80	4.575,80			19.675,94		19.675,94	13.379.639,20
Büro/ Betriebskindergarten/ Gastro	4.575,80	4.575,80	4.575,80	4,30		19.675,94		680,00	13.379.639,20
01 1. Obergeschoss	4.575,80	4.575,80	4.575,80		3,60	16.472,88		16.472,88	11.860.473,60
Büro	4.575,80	4.575,80	4.575,80			16.472,88		720,00	11.860.473,60
02 2. Obergeschoss	4.575,80	4.575,80	4.575,80		3,60	16.472,88		16.472,88	11.860.473,60
Büro	4.575,80	4.575,80	4.575,80			16.472,88		720,00	11.860.473,60
03 3. Obergeschoss	4.575,80	4.575,80	4.575,80		3,60	16.472,88		16.472,88	11.860.473,60
Büro	4.575,80	4.575,80	4.575,80			16.472,88		720,00	11.860.473,60
04 4. Obergeschoss	4.575,80	4.575,80	4.575,80		3,60	16.472,88		16.472,88	11.860.473,60
Büro	4.575,80	4.575,80	4.575,80			16.472,88		720,00	11.860.473,60
<b>SUMME oberirdisch</b>	<b>22.879,00</b>	<b>22.879,00</b>	<b>22.879,00</b>			<b>85.567,46</b>		<b>85.567,46</b>	<b>60.821.533,60</b>
U1 Untergeschoss									
U1 1. Untergeschoss	5.800,00	5.800,00	5.800,00			21.170,00			8.891.400,00
Trie/garage/Technik	5.800,00	5.800,00	5.800,00	3,65		21.170,00		420,00	8.891.400,00
<b>SUMME unterirdisch</b>	<b>5.800,00</b>	<b>5.800,00</b>	<b>5.800,00</b>			<b>21.170,00</b>		<b>Summe Kosten oberirdisch</b>	<b>8.891.400,00</b>
<b>SUMME GESAMT</b>	<b>28.679,00</b>	<b>28.679,00</b>	<b>28.679,00</b>			<b>106.737,46</b>		<b>Summe Kosten Gesamt</b>	<b>69.712.933,60</b>

BERECHNUNG GRZ, GFZ.

Grundstücksfläche	26.063,00	Flur Nr. 118/24
<b>SUMME Grundstück</b>	<b>26.063,00</b>	

Grundstück	26.063,00
Grundfläche (Neubau)	5.800,00
Grundfläche (Bestand)	10.000,00
<b>Grundfläche (Summe)</b>	<b>15.800,00</b>
Geschossfläche oberirdisch (Neubau)	22.879,00
Geschossfläche oberirdisch (Bestand)	18.262,00
<b>Geschossfläche (Summe)</b>	<b>41.141,00</b>
GRZ	0,61
GFZ	1,58

Vorbeseid zum Neubau eines Gebäudekomplexes mit Büronutzung und Tiefgarage, Sonnenallee 1



Luftbildisometrie aus südlicher Richtung