



Gemeinde Kirchheim bei München
Bauverwaltung
Herr Harry Mayer

Glockenblumenstraße 7
85551 Kirchheim bei München

**Bauvoranfrage: Neubau von 2 Wohngebäuden / ca. 30 Wohneinheiten und Tiefgarage / 44 Stellplätze
Fichtenweg 1-2, Kirchheim bei München, FL.NR. 1049/89**

Datum: 06.08.2020

Sehr geehrter Herr Mayer

hiermit stelle ich im Auftrag des Grundstückseigentümers, Herrn eine formlose Bauvoranfrage für das Grundstück, Fichtenweg 1-2, Kirchheim bei München, FL.NR. 1049/89, Gemarkung Kirchheim bei München.

Es wird beabsichtigt zwei Gebäude, Haus 1 und Haus 2 leicht versetzt aneinandergelagert und mit Abstand dazu Haus 3 als Solitär zu erstellen. Anstelle der beiden sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude und dem unattraktiven Garagenhof entstehen ca. 30 Mietwohnungen, die den heutigen Ansprüchen an Wohnqualität, insbesondere aus energetischer Sicht, entsprechen. Der Stellplatzbedarf wird in einer Tiefgarage mit ca. 44 Stellplätzen und 4 oberirdischen Besucherstellplätzen nachgewiesen. Die Freiflächen werden neugestaltet und aufgewertet. Dieser Entwurf ist nach erster unverbindlicher Rücksprache mit dem Landratsamt entstanden.

Das Grundstück liegt außerhalb der Grenzen eines geltenden Bebauungsplans. Ein Bebauungsplan ist nicht in Aufstellung. Das Grundstück ist bereits bebaut und befindet sich im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Bauvorhaben ist nach BauGB § 34 zu beurteilen. Es fügt sich nach Art und Maß in die nähere gebaute Umgebung ein, welche bestimmt ist durch eine Bebauung mit Doppelhäusern (II Vollgeschoße) und Reihenhäusern (II bis III Vollgeschoße), durchsetzt mit Gebäuden des Geschosswohnungsbaus (III bis VI Vollgeschoße).

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 2799.50 m² und einer bestehenden Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 440 m² (438.98 m²) und einer sich daraus ergebenden GFZ von 0.47 und GRZ von 0.16 **unterschreitet die bauliche Ausnutzung** gegenüber den Nachbargrundstücken.

Reihenhäuser Platanenweg 23 bis 35, Grundstücke FL. NR. 1046/184 bis 1046/195, Grundstücksflächen, gesamt 1982,69 m² / GR 798.28 m² / GFZ 1.21 / GRZ 1 (nur Baukörper) 0.40

Die geplante Bebauung hat eine Grundfläche GR von 825.50 m², eine GFZ von 1.18, eine GRZ 1 (nur Baukörper) von 0.29 und eine GRZ 2 (Über- Unterbauung und versiegelte Flächen) von 0.76.

Die Gebäude sind geplant mit drei Geschossen und ausgebauten Dach (IV Vollgeschoße) bei einer Wandhöhe von 10.00 m². Dies bedeutet eine nur geringfügige Erhöhung um ca. 50 cm bis 100 cm der Wandhöhe des Bestandes und ermöglicht den Ausbau des Daches zu Wohnraum. Das Dachgeschoss wird bei der GFZ als Vollgeschoss angerechnet.

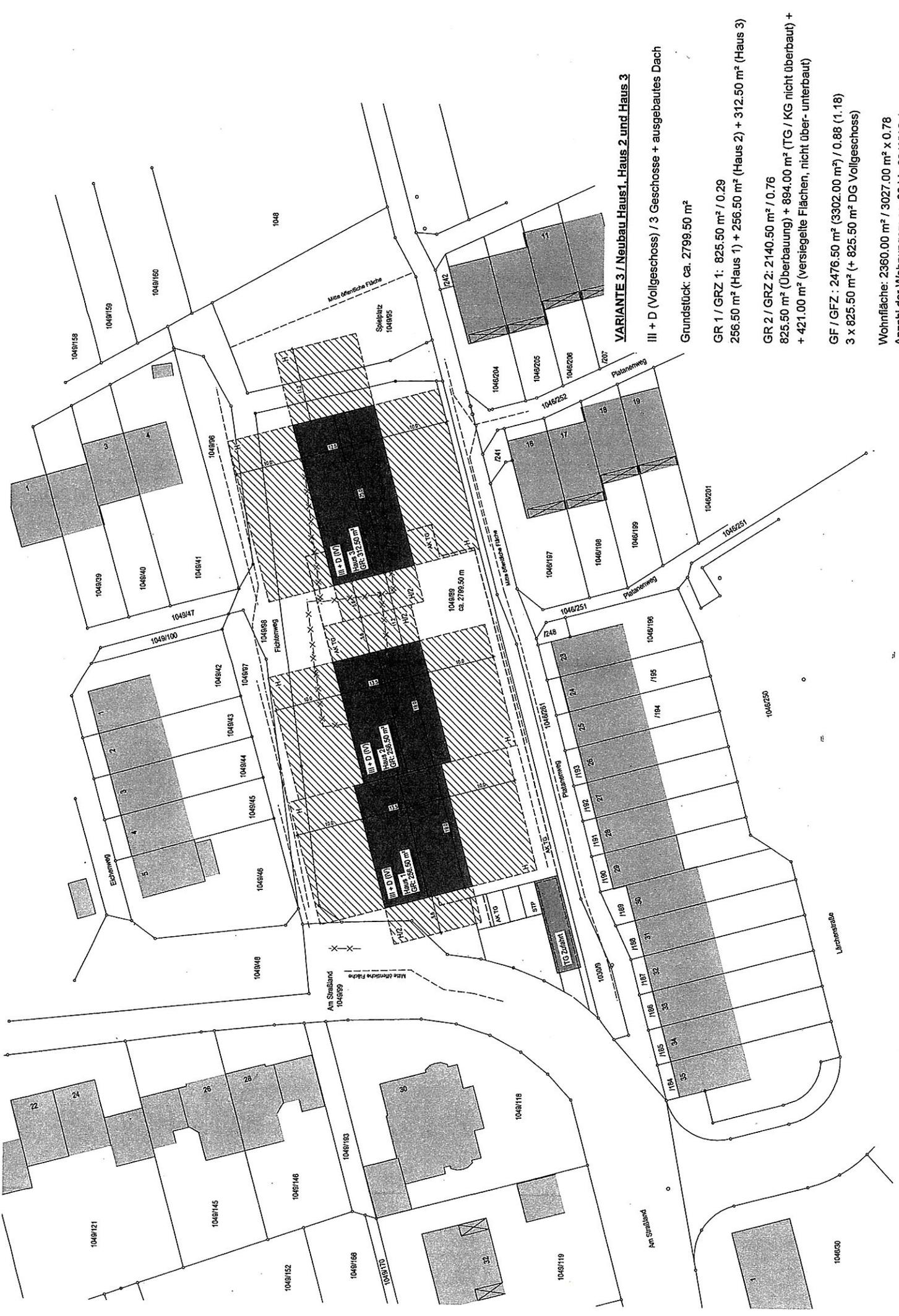
Die Gebäude orientieren sich in Ihrer Ausrichtung an der südlichen Grundstücksgrenze, entsprechend der Bebauung im Geviert. Die Gebäudelängen und Tiefen finden sich in der näheren Umgebung. Die Erschließung ist gesichert, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt, gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Bitte beachten sie auch die Planzeichnungen im Anhang.

Kann eine Zustimmung der Gemeinde zu dem geplanten Bauvorhaben wie dargestellt und beschrieben In Aussicht gestellt werden?

Mit freundlichen Grüßen,

Unterschrift Grundstückseigentümer / Antragsteller



VARIANTE 3 / Neubau Haus1, Haus 2 und Haus 3

III + D (Vollgeschoss) / 3 Geschosse + ausgebautes Dach

Grundstück: ca. 2799.50 m²

GR 1 / GRZ 1: 825.50 m² / 0.29

256.50 m² (Haus 1) + 256.50 m² (Haus 2) + 312.50 m² (Haus 3)

GR 2 / GRZ 2: 2140.50 m² / 0.76

825.50 m² (Überbauung) + 894.00 m² (TG / KG nicht überbaut) + 421.00 m² (versiegelte Flächen, nicht über- unterbaut)

GF / GFZ: 2476.50 m² (3302.00 m²) / 0.88 (1.18)

3 x 825.50 m² (+ 825.50 m² DG Vollgeschoss)

Wohnfläche: 2360.00 m² / 3027.00 m² x 0.78

Anzahl der Wohnungen: ca. 30 bis 33 WHG



BAUVORANFRAGE | Kirchheim_Fichtenweg 1 bis 2 Lageplan mit Freiflächen / Schnitte / Ansicht Süden_M 1:500

Neubau von 2 Wohngebäuden / ca. 30 Wohneinheiten und Tiefgarage / 44 Stellplätze im Fichtenweg 1 - 3



Flurkartenausschnitt mit Luftbild



Wohn- und Geschäftshaus

PLANZEICHENK BESONNENPLAN NR. 19K

Ausstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
 des Bebauungsplans genehmigt mit Verfügung
 vom 31.3.85 Nr. M 75/76-DX 48/76
 Landratsamt München
 i. A.
 Bielebauer



MASSSTAB 1:1000