



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

05. Bauausschuss vom 17.11.2020

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6024-001-20/59	<u>Sitzungsdatum:</u> 17.11.2020
-----------------------	---------------------	-------------------------------------

Tagesordnungspunkt :	3.1	Öffentlich
-----------------------------	------------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: Neubau einer Wohnanlage mit 94 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 132 Stellplätzen, Grundstücke Fl.Nr. 1043/3, 1043/4 und 1053/5 der Gemarkung Kirchheim

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 94 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 132 Stellplätzen, Grundstücke Fl.Nr. 1043/3, 1043/4 und 1053/5 der Gemarkung Kirchheim wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 wegen

1. der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. 2.1 festgesetzten höchstzulässigen Geschoßfläche (GF) von 4.790 m² mit 4.816,64 m² um 26,64 m² im östlichen Bauraum,
2. der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. 2.2 festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 469 m² mit 476,23 m² um 7,23 m² im nordwestlichen Bauraum,
3. der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. 2.2 festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 525 m² mit 530,91 m² um 5,91 m² im südwestlichen Bauraum
4. der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. 2.2 festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 2.046 m² mit 2.068,29 m² um 22,29 m² im östlichen Bauraum
5. der Überschreitung der unter § 4 Nr. 5 festgesetzten Baulinie im Nordosten an der Planstraße 2 durch 19 Balkone um 0,25 m,
6. der Überschreitung der unter § 4 Nr. 9 festgesetzten maximal zulässigen Anzahl von 4 Öffnungen für die Be- und Entlüftung der Tiefgarage mit der Planung von 12 Öffnungen,
7. der Überschreitung der unter § 9 Nr. 8 festgesetzten Wandhöhe für Nebenanlagen mit maximal 2,5 m mit bis zu 3 m bis Oberkante Attika,

wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 (Ja) : 3 (Nein)

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 94 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 132 Stellplätzen, Grundstücke Fl.Nr. 1043/3, 1043/4 und 1053/5 der Gemarkung Kirchheim.

Der Gestaltungsbeirat der Gemeinde Kirchheim, ernannt vom Gemeinderat am 28.01.2020, hat sich mit dem vorliegenden Vorhaben ausführlich befasst. Die beantragten Befreiungen wurden diskutiert und abgewogen.

Vonseiten des Gestaltungsbeirates werden die genannten Befreiungen und das Bauvorhaben aus städtebaulicher Sicht befürwortet.

Der Sitzungsvorlage sind ein Lageplan, die Zeichnungen des Bauantrags, die Befreiungsanträge mit Begründung und ein Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans beigelegt.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 100 – Kirchheim 2030 befindet. Das Grundstück ist durch Planzeichen A) 1.1 als Baugebiet WR 9 und reines Wohngebiet festgesetzt.

Mit den Antragsunterlagen werden sieben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und eine Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung beantragt.

Die Befreiungen betreffen:

1. der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. 2.1 festgesetzten höchstzulässigen Geschoßfläche (GF) von 4.790 m² mit 4.816,64 m² um 26,64 m² im östlichen Bauraum,
2. der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. 2.2 festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 469 m² mit 476,23 m² um 7,23 m² im nordwestlichen Bauraum,
3. der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. 2.2 festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 525 m² mit 530,91 m² um 5,91 m² im südwestlichen Bauraum,
4. der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. 2.2 festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 2.046 m² mit 2.068,29 m² um 22,29 m² im östlichen Bauraum,
5. der Überschreitung der unter § 4 Nr. 5 festgesetzten Baulinie im Nordosten an der Planstraße 2 durch 19 Balkone um 0,25 m,
6. der Überschreitung der unter § 4 Nr. 9 festgesetzten maximal zulässigen Anzahl von 4 Öffnungen für die Be- und Entlüftung der Tiefgarage mit der Planung von 12 Öffnungen,
7. der Überschreitung der unter § 9 Nr. 8 festgesetzten Wandhöhe für Nebenanlagen mit maximal 2,5 m mit bis zu 3 m bis Oberkante Attika.

Die Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung betrifft die Überschreitung der nach §3 Abs. 1 GaStellV zulässigen Rampenneigung. Über die Zulassung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entscheidet die bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde im Landratsamt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, „wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Die Begründungen sind im Anhang beigefügt.

Die o. g. Befreiungen sind unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar und können städtebaulich akzeptiert werden.

Diskussionsverlauf:

Die Gehwegbreite, insbesondere die Breite zwischen Gehweg und Tiefgaragenausfahrt wird in der nächsten Bauausschusssitzung nachgereicht.

Die Freianlagenplanung wird sobald der Gestaltungsbeirat die Planung hierfür freigibt dem Bauausschuss vorgelegt.

Herr Prof. Dr. Rudolph Hierl wird angefragt ob er in einer der nächsten Bauausschusssitzungen teilnehmen kann, um über den Gestaltungsbeirat zu berichten.

Kann der Gestaltungsbeirat bei den künftigen Beschlüssen die Kirchheim 2030 betreffen, bei denen er auch mit beteiligt ist eine Stellungnahme abgeben?

Antwort: Grundsätzlich wird keine Beschlussvorlage für die Sitzung freigegeben, wenn der Gestaltungsbeirat dagegen ist.

Die Mitteilung wie viel Tiefgaragenüberdachung vorhanden ist, wird in der nächsten Bauausschusssitzung mitgeteilt.