



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

04. Hauptausschuss vom 13.04.2021

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6024-001-21/20	<u>Sitzungsdatum:</u> 13.04.2021
-----------------------	---------------------	-------------------------------------

Tagesordnungspunkt :	7.	Öffentlich
-----------------------------	-----------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen, Hausackerstraße 4

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zur Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 64/3 der Gemarkung Kirchheim, Hausackerstraße 4, gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 wird wegen der Abweichung von der für zweigeschossige Gebäude unter Nr. A 5.c festgesetzten Dachneigung von 30 – 40° mit der Dachneigung von 18° gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 wird wegen der Fällung der durch Planzeichen Nr. A 8.2 als zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand festgesetzten Bäume gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe zugestimmt, dass ein Antrag mit einer Begründung vorgelegt wird, die vom gemeindlichen Umweltamt angenommen und unterstützt werden kann. Für die Baumfällungen sind in gleicher Anzahl Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit dem gemeindlichen Umweltamt vorzunehmen. Die Änderungen sind als Bestandteil der Baugenehmigung in den Freiflächengestaltungsplan aufzunehmen. Die Verwaltung wird ermächtigt, diese Änderung auf dem Verwaltungsweg abzuwickeln.

Abstimmungsergebnis: 11 (Ja) : 0 (Nein)

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 64/3 der Gemarkung Kirchheim, Hausackerstraße 4.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind die Zeichnungen der Baueingabe (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, der Stellplatznachweis) und der Befreiungsantrag sowie ein Flurkartenausschnitt mit Luftbild und ein Ausschnitt des Bebauungsplans beigelegt, aus denen die wesentlichen Merkmale entnommen werden können.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 79 - „Beiderseits der Dorfstraße“ und der 2. Änderung. Eine Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.

Mit dem Baugesuch wird ein Befreiungsantrag eingereicht, weil mit dem Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird:

Von Festsetzung Nr. A 5.c): „Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung bzw. Pultdächer bei erdgeschossigen Bauteilen.

Dachneigungen sind für zweigeschossige Gebäude von 30 – 40°, für eingeschossige 38 – 50° zulässig.“

Der Neubau ist mit einer Dachneigung von 18° geplant, und weicht dadurch von der Festsetzung ab, wodurch eine Befreiung erforderlich wird.

Die Begründungen lauten:

1. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
2. Die Dachform ist städtebaulich vertretbar (bereits Referenzobjekte vorhanden).
3. Nachbarliche Interessen bleiben gewürdigt.

Der Begründung kann sich die gemeindliche Bauverwaltung anschließen.

Dem Freiflächengestaltungsplan ist zu entnehmen, dass der Garten neugestaltet werden soll. Auf dem in der Anlage befindlichen Flurkartenausschnitt mit Luftbild erkennt man einen dichten Baumbestand, auf den in der Freiflächengestaltung des Antrags nicht eingegangen wird.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind auf dem Baugrundstück sehr mittig ein Einzelbaum und auf der westlichen Grundstücksgrenze drei Bäume dargestellt, die gemäß Nr. A 8.2 als zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand festgesetzt sind.

Eine beabsichtigte Fällung der Bäume ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der Fällung dieser festgesetzten Bäume kann zugestimmt werden, wenn der Gemeinde eine Begründung vorgelegt wird, die vom Umweltamt anerkannt und unterstützt werden kann. In diesem Fall ist in Abstimmung mit dem Umweltamt eine Ersatzpflanzung in die Freiflächengestaltung des Antrags aufzunehmen. Um eine erneute Vorlage im Ausschuss zu vermeiden, wird die Verwaltung ermächtigt, diese Änderung auf dem Verwaltungsweg abzuwickeln.

H. Mayer,
Kirchheim, der 29.03.2021

Diskussionsverlauf:

Der Antragssteller wird gebeten, die Steingabionen locker zu schütten, um einen Rückzugsort für diverse Tierarten (z.B. Eidechsen) zu gewährleisten.