



Gemeinde Kirchheim b. München
Herr Harry H. Mayer
Münchener Straße 6
85551 Kirchheim

Ansprechpartner:

26. August 2022

Betreff: Bauvoranfrage, Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO

Objektstandort: Seestraße 7, 85551 Kirchheim bei Heimstetten

Gemeinde: Kirchheim, Gemeindeteil Heimstetten

Flur-Nr.: 71/3

Sehr geehrter Herr Mayer,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben aufgeführtem Standort reichen wir hiermit eine Bauvoranfrage ein, in diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung folgender Fragestellungen, und Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens hinsichtlich der isolierten Befreiung von Bauvorschriften (BayBO/ Abstandsflächen, GaStellV/ Rampenneigung TG-Rampe).

Als Beurteilungsgrundlage für das Gremium des Bauausschusses, sowie für das LRA München, haben wir zudem eine städtebauliche Studie mit Darstellung des Geschossigkeit und Baukörpergestaltung in der näheren Umgebung beigelegt. Diese stellt die Umgebungsbebauung nach §34 BauGB dar.

Als perspektivischen Ausblick hinsichtlich der baukonstruktiven Gestaltung des Objektentwurfes und der Außenanlagen, bitten wir um Beachtung der schriftlichen Bezugnahme zu den Ortssatzungen der Gemeinde Kirchheim bei München.

Fragen zur Gestaltung der baurechtlichen Beurteilung nach §34 BauGB:

1_Baumasse und Wandhöhe:

Ist die Ist die Konzeption von zwei Baukörpern mit GRZ 1= ca.0,21 und einer Wandhöhe von 6,48m auf dem Grundstück genehmigungsfähig?

2_Geschossigkeit und Dachform:

Ist die Errichtung von Baukörpern mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Kniestock und Gauben genehmigungsfähig?

3_Zuwegung Rampe Tiefgarage:

Ist die Platzierung der Rampenzufahrt wie in der Entwurfskonzeption vorgesehen, von der Seestraße aus zulässig?

Fragen im Zusammenhang mit der Entwurfskonzeption hinsichtlich der isolierten Befreiung von Bauvorschriften:

4_TG-Rampe: Abstandsfläche/ Überschreiten Rampen-Neigung:

Beantragt wird die Abweichung von §2 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kirchheim b. München, da das Rampengebäude die zul. Länge von 9m Grenzbebauung überschreitet. Hierdurch würde eine Abstandsfläche ausgelöst.

Zudem wird die Überschreitung Rampenneigung nach GaStellV (30.11.1993) / §3 Rampen (1) auf ca. 22° beantragt.

Begründung:

Das Rampengebäude weist in dem Teilbereich außerhalb 9m Länge eine Höhe von nicht mehr als 1,20m auf, und hat dadurch keine gebäudeähnliche Wirkung im Sinne des §6 BayBO. Aufgrund des besonderen Grundstück-Zuschnitts ist die Gestaltung der Rampen-Abfahrt nur im Zusammenhang mit dieser baulichen Lösung realisierbar, und kann nicht an anderer Stelle auf dem Grundstück verortet werden. Die Rampe ist überdacht, Glätte und Eintrag von Niederschlag werden ganzjährig verhindert.

Allgemeine Erläuterung zum Gebäudekonzeption, sowie Gestaltung der Außenanlagen unter Berücksichtigung der Freiflächengestaltungssatzung, und Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim

Hinsichtlich der geltenden Satzungen sollen folgende Aspekte berücksichtigt werden

1-Freiflächengestaltungssatzung:

§3 Gestaltung Außenanlagen:

- Berücksichtigung §3 (1) Bepflanzung Grundstück mit Bäumen der 1, 2, und 3 Ordnung.
Berücksichtigung §3 (2) Zuwegungen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen herstellen.
- Berücksichtigung §3 (3) Einhausung von Müllbehältern sollen mit rankenden oder hochwachsenden Gehölzen eingegrünt werden.
- §4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden:
- Berücksichtigung §4 (3) Decke der TG-Abfahrt, sowie Decke der TG sollen begrünt werden.

§5 Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen:

- Herstellung oberirdische STPL mit wasserdurchlässigem Belag, mit durchwurzelbaren Pflanzflächen zu Beginn/ Ende der Stellplatzflächen.
- Ein Großteil der Stellplätze soll unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

§6 Feuerwehraufstellflächen, Bewegungsflächen:

- Aufstellflächen für die Feuerwehr sollen, sofern auf dem Grundstück erforderlich, möglichst versickerungsfähig hergestellt werden.
- Eine entsprechende Brandschutzplanung und Konzept werden durch einen Sachverständigen für Brandschutz erstellt.

§7 Freiflächen für Kinderspielflächen:

- Die Dimensionierung entsprechender Flächen soll gem. Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO erfolgen, je 25m² Wohnfläche sollen 1,5m² Spielfläche nachgewiesen werden, jedoch mindestens 60m².

2-Einfriedungssatzung:

§2 Einfriedungen:

- Berücksichtigung § 2 (2) Flächen zu öffentlichen Bereichen sollen durch offene Einfriedungen gestaltet werden, hierbei soll auf die Bodenfreiheit von mind. 10cm geachtet werden.
- Berücksichtigung § 2 (3) Einfriedungen sollen die Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

3-Baukonstruktion und Haustechnik:

Baukonstruktion, Haustechnik, Gebäudeversorgung:

- Hinsichtlich der haustechnischen Anlagenkonzeption sollen nachhaltige und zukunftsweisende Technologien implementiert werden, sodass die Gebäude möglichst ohne fossile Brennstoffe versorgt werden können (zB. Kombination aus PV-Anlage und Luft-Wärmepumpen)
- Die Baumaterialien sollen sofern möglich aus nachhaltigen Rohstoffen hergestellt sein, und umweltverträglich wieder abbaubar sein.
- Eine weitestmögliche Begrünung der TG-Dachflächen soll dazu beitragen, anfallendes Regenwasser aufzunehmen, und dies kontrolliert fortzuführen.

Schallschutztechnische Maßnahmen:

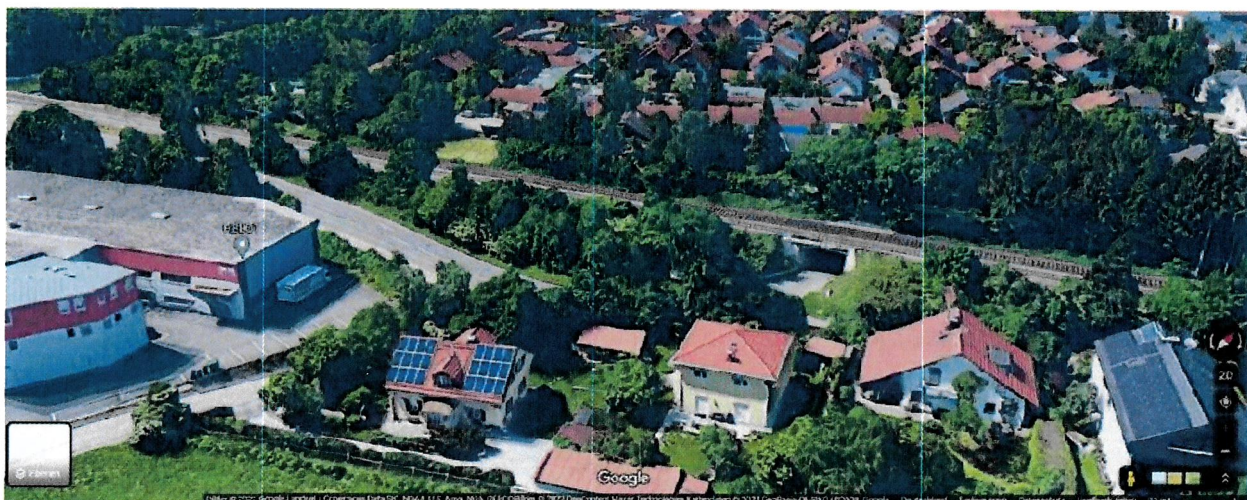
- Die wesentlichen Bauteile der Gebäude werden nach Rücksprache mit einem Schallschutzgutachter massiv ausgeführt, und elastisch aufgelagert (Decken/ Wände), um die Übertragung von Körperschall zu vermeiden.
- Die vorgesehene Tiefgarage spielt als massiver Sockel eine zentrale Rolle bei der Kompensation von Körperschalleinwirkung, insb. Durch die Bahnlinie.
- Die Gebäudehülle wird insbesondere im Bereich der Fenster so gestaltet, dass die geltenden Anforderungen nach §29b BImSchG für Wohnnutzung tagsüber/nachts eingehalten werden.
- Die Einhaltung der Vorgaben aus den DIN-Normen 4109 „Schallschutz im Hochbau“, 4150-2 „Einwirkungen von Erschütterungen auf Menschen“, und DIN 4150-3 „Einwirkungen von Erschütterungen auf bauliche Anlagen“ sollen bei der baulichen Gestaltung durch die Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Ingenieurbüro eingehalten werden.

Brandschutz:

- Die Ausarbeitung eines Brandschutzkonzeptes und Brandschutzplanung erfolgt durch ein Brandschutzsachverständigenbüro für. Es ist beabsichtigt, dass die Einhaltung des Brandschutzes und Vorgaben aus der Brandschutzplanung durch einen Sachverständigen geprüft und abgenommen wird.

Wir hoffen Ihnen mit der schriftlichen Erläuterung eine vollständige Beurteilungsgrundlage zu bieten, und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Kirchheim
 BAUAMT
 Eingang: 6.7. SEP. 2022
 49/22