

Gemeinde Kirchheim b. München

Sitzungsniederschrift

Gremium:

Bauausschuss

Sitzung am:

28.01.2025

Sitzungsort:

**Mensa Grund- u.
Mittelschule, Heimstettner
Straße 12, 85551 Kirchheim b.
München**

Sitzungsdauer: (von/bis)

19:00 Uhr / 19:46 Uhr

☒ **X**

Öffentliche
Sitzung

☒ **X**

Es folgt eine nichtöffentliche
Sitzung

☐ Nichtöffentliche
Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Seiten 1 bis 27,
die Bestandteil dieses Protokolls sind.



Beate Neubauer
Zweite Bürgermeisterin



Anita Immler
Schriftführer

Die Sitzungsteilnehmer sind aus der beiliegenden Anwesenheitsliste (**ANLAGE 1**)
ersichtlich.

Genehmigt:

TOP	Thema
1.	Genehmigung der Niederschriften
1.1.	11. Bauausschusssitzung vom 17.12.2024 - öffentlich
2.	Umwelt, Energie, Klimaschutz und Abfallwirtschaft
2.1.	Aufhebung des Beschlusses vom 14.10.2019 (Maßnahmenpaket "Bäume für Kirchheim"; TOP 1.1 Beschluss 1)
2.2.	Antrag auf Baumfällung gem BSchVO, Wohnanlage Herzog-Wege e.V.
3.	Bauordnung
3.1.	Nutzungsänderung einer Logistikhalle zu einem Lager für Automobilteile mit Autostore System, Marsstraße 6
3.2.	Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen, Poinger Straße 24
3.3.	Genehmigung einer bereits errichteten Efeuhecke mit Rankhilfe als Sichtschutz im Garten, Gruber Straße 8a
4.	33. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Solarpark Heimstetten"; Abwägung der Bedenken und Anregungen im Verfahren § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5.	Sanierung Pfarrer-Caspar-Mayr Platz, Erdinger Straße, Heimstettner Straße, Münchner Straße; Grundsatzbeschluss
6.	Bauleitplanung
7.	Hochbau und Projektbetreuung
8.	Mobilität und Projekte
9.	Verschiedenes
10.	Mitteilung aus der Verwaltung
10.1.	Antworten zu Anfragen
10.2.	Sonstiges
11.	Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse
12.	Anfragen aus dem Gremium

Die Zweite Bürgermeisterin eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Entschuldigt abwesend:

Erster Bürgermeister	Keck Stephan
Gemeinderat	Prohaska Marcel

1. Genehmigung der Niederschriften

1.1. 11. Bauausschusssitzung vom 17.12.2024 - öffentlich

Beschluss:

Gegen diese Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt.

Abstimmung:

Anwesende:	10	Ja:	10	Nein:	0
------------	----	-----	----	-------	---

Anmerkung:

GRM Sift nimmt nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

2. Umwelt, Energie, Klimaschutz und Abfallwirtschaft

2.1. Aufhebung des Beschlusses vom 14.10.2019 (Maßnahmenpaket "Bäume für Kirchheim"; TOP 1.1 Beschluss 1)

Beratungsfolge:		Sitzungstermin:	TOP-Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	beschließend	14.10.2019	1.1.	8 : 311 : 011 : 011 : 0	

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt hat mit Beschluss 1 des TOP 1.1 der Sitzung vom 14.10.2019 beschlossen, dass eine Teilfläche der Flurnummer 211/2 Gemarkung Aschheim mit rund 3.850 m² und die Fläche mit der Flurnummer 1031/2 Gemarkung Kirchheim (Heimstettener Moosweg) in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aufgeforstet werden soll. Der Beschluss konnte bis heute nicht umgesetzt werden. Die Flurnummer 1031/2 Gemarkung Kirchheim war bis Ende 2020 verpachtet (Erdbeerfeld). Anschließend ergab sich, dass dieses Flurstück voraussichtlich als Baustelleneinrichtungsfläche für die Baumaßnahme „Kirchheimer Oval“ benötigt wird. Die Fläche wurde dann entgegen den Erwartungen doch nicht benötigt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss zur Aufforstung der genannten Flächen aufzuheben: Die Flächen im Eigentum der Gemeinde Kirchheim sind begrenzt, durch eine Aufforstung würde das langfristige Entwicklungspotenzial der genannten Flächen verbaut. Wald ist nach Bayerischem Waldgesetz grundsätzlich zu erhalten. Um den begründeten Wald wieder zu entfernen, bedarf es, abhängig vom jeweiligen Schutzstatus der Erlaubnis. Zusammengefasst sollte sich die Gemeinde eine eventuelle künftige Entwicklung der Flächen, auch angesichts der Finanzlage offenhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Aufhebung des Beschlusses 1 von TOP 1.1 der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vom 14.10.2019. Die Teilfläche der Flurnummer 211/2 Gemarkung Aschheim und die Fläche mit der Flurnummer 1031/2 Gemarkung Kirchheim sollen nicht aufgeforstet werden.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

10

Nein:

1

2.2. Antrag auf Baumfällung gem BSchVO, Wohnanlage Herzog-Wege e.V.

Sachverhalt:

Beantragt wird die Fällung von drei Laubbäumen, Wohnanlage Herzog-Wege e.V. aufgrund fehlender Verkehrssicherheit

Die Eigentümer der Gemeinschaftsgrundstücke mit den Flurnummern 118/79 und 118/88 der Siedlungsgemeinschaft „Wohnanlage Herzog-Wege e.V.“ beantragen die Fällung von drei Laubbäumen, da die Bäume nicht mehr verkehrssicher sind.

Die Verkehrssicherheit der Bäume wurde durch ein Sachverständigenbüro für Bäume im Rahmen einer Baumkontrolle begutachtet und die Bäume aufgrund von verschiedenen Schädigungen (z. B. Stammschaden, Stämmeling abgestorben, abblätternde Rinde) zur Fällung vorgesehen. (Maßnahmenliste der Kontrolle 2024 s. Anlage)

Besichtigung durch das Umweltamt:

Bei den beantragten Bäumen handelt es sich um eine Vogelbeere (Nr. 1) mit einem Stammumfang von 63 cm, einer Mehlbeere (Nr. 2) mit einem Stammumfang von 44 cm und 29 cm und einer Esche (Nr.3) mit einem Stammumfang von 90 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Bäume befinden sich auf den Gemeinschaftsgrundstücken der Siedlungsgemeinschaft. Die Bäume Nr. 1 und 2 weisen diverse Schädigungen und bereits abgestorbene Stämmelinge und Äste auf. Die Verkehrssicherheit der Bäume ist aufgrund ihres Zustandes beeinträchtigt. Aus Sicht des Umweltamtes sind die beiden Bäume nicht mehr erhaltenswert.

Der Baum Nr. 3 ist zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich verkehrssicher. Es konnten keine Schädigungen an Stamm oder Stammfuß festgestellt werden. Die Krankheitserscheinungen für ein mögliches Eschentriebsterben wie abgestorbene Triebe, intensive Bildung von Ersatztrieben, Wasserreisern und büschelige Belaubung sind nur bei ausgetriebenen Bäumen voll zu erkennen. Daher kann über eine mögliche Fällung erst nach einer weiteren Besichtigung durch das Umweltamt im vollbelaubten Zustand des Baumes entschieden werden.

Beschluss:

Der Antrag bezüglich der Fällung der Vogelbeere (Nr. 1) und der Mehlbeere (Nr. 2) auf den Gemeinschaftsgrundstücken der Eigentümergemeinschaft „Wohnanlage Herzog-Wege e.V.“ wird genehmigt.

Der Antrag für die Fällung der Esche (Nr. 3) wird vorbehaltlich einer weiteren Besichtigung im ausgetriebenen Zustand des Baumes und der Feststellung durch das Umweltamt, dass der Baum nicht mehr erhaltenswert ist, auf dem Verwaltungsweg genehmigt.

Die gesetzlichen Regelungen, insb. § 39 BNatSchG sind zu beachten. Für die vorgenommenen Fällungen sind drei Ersatzpflanzung gemäß BSchVO der Gemeinde Kirchheim auf den Flurnummern 118/79 und 118/88 vorzunehmen.

Abstimmung:

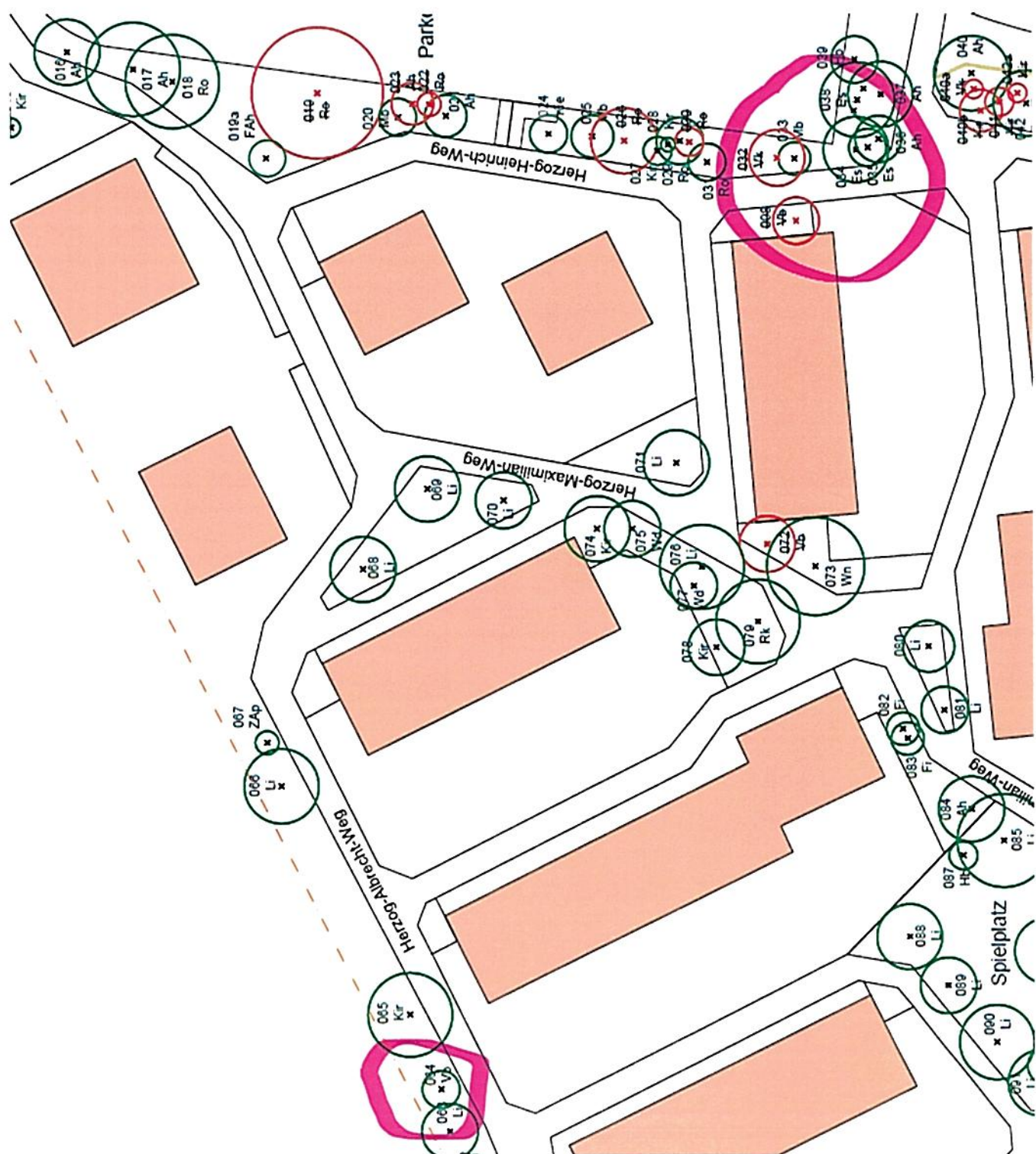
Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0





Baum- marke	Baumart	Gesamtbewertung				Bemerkungen	Maßnahmen 2024	Priorität	regelmäßiger Pflegebedarf
		0	61	60	56				
005	Feldahorn	0	61	60	56	einige Stämmlinge bereits früher entfernt; schwaches Totholz; gehr. Ast in der Krone	gebr. Ast in der Krone entfernen	hoch	
007	Feldahorn	0	72	57		gabelt sich in 0,5 m Höhe Totholz (2024)	Totholz entfernen	hoch	
010	Spitzahorn	0	166			Zugwurzel Totholz	Totholz entfernen	hoch	
012	Robinie	1	229			Kronensicherung eingebaut	eingehende Untersuchung 2026	mittel	
016	Feldahorn	0	70			Tasche an der Basis Efeubewuchs	Efeu entfernen	mittel	
017	Feldahorn	0	88	75	71	Totholz Efeubewuchs	Efeu entfernen	mittel	
018	Robinie	1	122			Plakette nicht erkennbar Totholz Efeubewuchs	Totholz entfernen Efeu entfernen	hoch mittel	
029	Robinie	0	82				Totholz entfernen	hoch	
033	Mehlbeere	4	44	29		Schrägstand in Richtung SW; ein Stämmling entfernt (2022) Stammschaden; Efeubewuchs; ein Stämmling abgestorben	Baum fällen	hoch	
034	Esche	3	90			Eschenkrebs	Baum fällen	hoch	
035	Esche	1	46			Eschenkrebs	Baum fällen	hoch	
038	Esche	1	70				im belaubten Zustand kontrollieren	hoch	jährliche Kontrolle auf das Eschentriebsterben und entsprechendes Zurückschneiden erforderlich
043	Kiefer	3	117			wächst schräg in Richtung S; mehrere starke abgebrochene Äste Stümpfe am Baum	gebrochene Starkäste entfernen	hoch	
050	Hainbuche	1	99			große Astungswunde, leicht eingefault; starke Wundränder schwaches Totholz	Äste über dem Weg einkürzen	hoch	
051	Hainbuche	0	69			große Astungswunden; Stammkrümmung	Äste über dem Weg einkürzen	hoch	
052	Linde	0	107			stockt am Tonnenhaus; Stammausschläge; Astungswunden und -narben	Äste über dem Weg einkürzen	hoch	
053	Spitzahorn	1	104			Längsnarbe von 0,3 - 1,9 m Höhe auf der SW-Seite, inzwischen geschlossen; teilweise gekappt alte Verletzung an einem Ast in Richtung S	Äste über dem Weg einkürzen	hoch	
055	Linde	3	105			stockt direkt am Zaun; Zaun bereits eingewachsen Stammausschläge; einige Äste teilweise eingekürzt	das ganze Zaunelement in Richtung Gehweg entfernen	hoch	
056	Linde	3	64	64	62	Würgewurzeln; Stammausschläge; Krone gekappt leicht eingefaulte Astungsnarben im Bereich der Gabel Schaden an einem Ast in Richtung S Schaden in ca. 3 m Höhe im Bereich einer Gabel auf der S-Seite	Behandlung der gekappten Krone nach ZTV Baumpflege-Richtlinien (Rückschnitt) Entlastungsschnitt bei Stämmling mit Schaden	mittel	
057	Spitzahorn	2	123			Schaden in 1,4 - 1,75 m Höhe auf der S-Seite und in 2,5 m Höhe Schaden auf der Unterseite eines Asten in Richtung S	geschädigten Ast einkürzen	hoch	
059	Kirschbaum	4	51	40		große Verletzung am Stämmling Richtung Garage; mittelfristig nicht zu erhalten	Stämmling in Richtung Garage einkürzen oder fällen	hoch	
060	Linde	1	85	73		Plakette fehlt 3-stämmig, ein Stämmling entfernt; große Astungsnarben; v-förmige Gabeln eingefaulte Wunde im Bereich der Gabel (10 cm tief)	Äste in Richtung Nachbargrundstück über der Rampe einkürzen	hoch	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
061	Kirschbaum	0	154			große Astungswunden mit Gummifluss; Schildkabel zu eng; Stamm und Starkäste können wg. Efeubewuchs nicht kontrolliert werden	Efeu entfernen; Astungswunden eingehender untersuchen	hoch hoch	

Baum- marke	Baumart	Gesamtbewertung		Stammumfang 1	Stammumfang 2	Stammumfang 3	Bemerkungen	Maßnahmen 2024	Priorität	regelmäßiger Pflegebedarf
062	Linde	2	126				Stammausschläge; Krone gekappt	Stammausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe zurückschneiden)	mittel	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
063	Linde	2	119				Stammausschläge; Krone gekappt	Stammausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe zurückschneiden)	gering	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
064	Vogelbeere	2	63				Schrägstand; Gabelung in 1.5 m Höhe; ein Stämmeling an der Basis entfernt; Verletzung am SO-Stämmeling in 2 und 3.5 m Höhe; <u>Rinde blättert ab</u>	Baum fällen	hoch	
065	Kirschbaum	2	144				Krone gekappt, Kronenaufbau unregelmäßig; kleiner Zwiesel; große Astungswunden; Verletzung am Wurzelanlauf auf der O-Seite, Ameisen am Stammfuß	Efeu entfernen	hoch	
066	Linde	1	129				Krone gekappt; große Astungswunden; Stamm- und Stockausschläge; Schildkabel wächst in die Rinde ein Stamm wg. Efeubewuchs nicht kontrollierbar <u>Wanzenbefall</u>	Efeu entfernen	hoch	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
068	Linde	0	100				große Astungswunden; Stamm- und Stockausschläge <u>Wanzenbefall</u>	Äste über den Wegen einkürzen	hoch	
069	Linde	0	82				große Astungswunden; Aststumpf in der Krone; Stamm- und Stockausschläge	Äste über dem Weg einkürzen	hoch	
070	Linde	0	85				große Astungsnarben;	Äste über dem Weg einkürzen	hoch	
071	Linde	0	122				Plakette fehlt; über dem Weg eingekürzte Äste; <u>schwaches Totholz</u>	Äste über dem Weg einkürzen	hoch	
073	Walnuss	0	122				schwarze Verfärbung an der Basis in Richtung SW	Verfärbung beobachten	mittel	
074	Kirschbaum							gefällt		
077	Weißdorn	0	51				Plakette fehlt Schrägstand, Krone einseitig Richtung <u>Garten</u>	die untersten, eingekürzten Äste entfernen	hoch	
080	Linde	0	63					Äste über dem Gehweg einkürzen	hoch	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
086	Zierapfel	0	36				Krone stark eingekürzt, Kugelform	Umgebung freischneiden	hoch	
087	Hainbuche	2	80				Plakette fehlt; Krone früher gekappt, Schnittstellen eingefault; Kronenaufbau wieder regelmäßig	Äste bis 2.5 m Höhe entfernen; Rückschnitt der Neuaustriebe alte Schnittstellen überprüfen	gering gering gering	
088	Linde	1	102				Krone früher gekappt; Kronenaufbau unregelmäßig; Astungswunden Wanzenbefall	Stamm- und Stockausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe einkürzen und seitlich anpassen)	gering	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
089	Linde	2	93				Krone früher gekappt; Kronenaufbau unregelmäßig; Riss von der Kappungsstelle des Starkastes in der Kronenmitte nach unten; nahe der Gabel Stumpf eines Stämmelings Wanzenbefall	Rückschnitt des Starkastes mit Riss um 0.5 m Kronenpflege nach ZTV-Baumpflege; Stamm- und Stockausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe einkürzen und seitlich anpassen)	hoch gering	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten

Baum- marke	Baumart	Gesamtbewertung		Stammumfang 1	Stammumfang 2	Stammumfang 3	Bemerkungen	Maßnahmen 2024	Priorität	regelmäßiger Pflegebedarf
		1	113							
090	Linde	1	113				Plakette fehlt Astungswunden; Stamm- und Stockausschläge Wanzenbefall	Stammausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe einkürzen und seitlich anpassen) gebrochenen Ast in Richtung Weg entfernen	gering hoch	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
091	Linde	1	91				Krone früher gekappt, Kronenaufbau unregelmäßig; Stamm- und Stockausschläge Wanzenbefall	Stamm- und Stockausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe einkürzen und seitlich anpassen)	gering gering	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
092	Hainbuche	1	53				zersetzte Stümpfe an der Basis; schwaches Totholz Efeubewuchs	Efeu entfernen	mittel	
093	Linde	1	96				Krone früher gekappt, Kronenaufbau unregelmäßig; Astungswunden; Stamm- und Stockausschläge; Nest in der Krone; schwaches Totholz	Stamm- und Stockausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe einkürzen und seitlich anpassen) alte Schnittstellen überprüfen	gering gering hoch	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
094	Linde	2	97				Krone früher gekappt, Kronenaufbau unregelmäßig; Stamm- und Stockausschläge; eingewachsener Ast (Scheuerast) im Bereich der Gabel leicht eingefaulte Astungswunde	Stamm- und Stockausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe einkürzen und seitlich anpassen) eingehende Untersuchung der Gabel in 6 m Höhe wg. Astungswunden	gering hoch	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
095	Linde	1	105				Krone früher teilweise gekappt, Kronenaufbau unregelmäßig; Stamm- und Stockausschläge; eingefaulte Stümpfe an der Basis (2022) Wanzenbefall	Stamm- und Stockausschläge entfernen; Aufbau einer Sekundärkrone* (Neuaustriebe einkürzen und seitlich anpassen)	hoch gering	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
096	Linde	1	105				Efeubewuchs Stockausschläge	Efeu entfernen	mittel	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten
097	Linde	0	81				oberste Kronenteile gekappt; Astungsnarben; Nest in der Krone; Stockausschläge Wanzenbefall	Stamm- und Stockausschläge entfernen;	gering	Entfernung von Stamm- und Stockausschlägen alle 3-5 Jahre, um das Erscheinungsbild der Linde zu erhalten











Eingangsstempel

Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Straße 6
85551 Kirchheim b. München

☐ Antrag auf Baumveränderung

☒ Antrag auf Baumfällung

☐ Grundstückseigentümer(in)

Name, Vorname, Firma
Gemeinschaftsfläche Wohnanlage Herzog-Wege e.V.
Straße, Haus-Nr.
PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl) Telefax (mit Vorwahl)
E-Mail

☒ Bevollmächtigte(r) / Verwalter(in)

Name, Vorname

Folgender Baum / folgende Bäume auf dem Grundstück

Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort
Gemeinschaftsgrundstücke der Wohnanlage Herzog-Wege e.V.

Gemarkung	Flur-Nr. 118	Flurstück 79 (Nr.1), 88 (Nr. 2+3)
-----------	-----------------	--------------------------------------

soll / sollen gefällt werden.

Geben Sie bitte die Baumart und den Stammumfang in cm an. Messen Sie den **Stammumfang in 1 Meter Höhe** über den Erdboden.

Baumart	Stammumfang in cm
#1 (Nr. 64 im Baumkataster): Vogelbeere (Flur #79)	63 cm
#2 (Nr. 33 im Baumkataster): Mehlbeere (Flur #88)	44cm + 29cm
#3 (Nr. 34 im Baumkataster): Esche (Flur #88)	90 cm

Der Baum / die Bäume befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und / oder im Geltungsbereich eines Freiflächengestaltungsplanes. Ja ☒ Nein ☐

Informationen über eventuelle Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. Freiflächengestaltungsplänen erhalten Sie im Umweltamt: umweltamt@kirchheim-heimstetten.de

Informationen zu Freiflächengestaltungsplänen erhalten Sie im Bauamt.

Die Maßnahmen sind aus folgenden Gründen erforderlich

#1: Schrägstand; Gabelung in 1.5 m Höhe; ein Stämming an der Basis entfernt; Verletzung am SO-Stämming in 2 und 3.5 m Höhe; Rinde blättert ab
#2: Schrägstand in Richtung SW; ein Stämming entfernt (2022), Stammschaden; Efeubewuchs;
#3: Eschenkrebs

Folgende Unterlagen füge ich dem Antrag bei:

☒ Lageplan mit Eintragung der auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Bäume, ihrem Standort und der Angabe des Stammumfanges

☒ 6 Foto(s)

Für den gefällten Baum / die gefällten Bäume kann die erforderliche Ersatzpflanzung

vorgenommen werden:

auf dem o. g. Grundstück

☒ auf folgendem Grundstück:

Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort
an allen Standorten

Gemarkung

Flur-Nr.

Flurstück

☐ nicht vorgenommen werden:

Begründung:

☐ Ich bitte um einen gemeinsamen Besichtigungstermin

Mir ist bekannt, daß die Maßnahmen erst begonnen werden dürfen, wenn der diesbezügliche, in der Regel gebührenpflichtige Bescheid der Gemeinde Kirchheim vorliegt.

Der Antrag wird um eine Stellungnahme des Umweltamtes ergänzt und anschließend in der Sitzung des Bauausschusses behandelt. Anträge sind deshalb rechtzeitig zu stellen. In der Regel tagt der Bauausschuss 1x im Monat.

Ort, Datum

Kirchheim, 16.12.24

Gemeinde Kirchheim b. München
Umweltamt
Münchner Str. 6
85551 Kirchheim

Absender:

Mitteilung über die Fertigstellung einer Ersatzpflanzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird mitgeteilt, dass die im Bescheid vom _____ mit dem Aktenzeichen

_____ beauftragte(n) Ersatzpflanzung(en) auf dem Grundstück

_____ in 85551 Kirchheim b. München durchgeführt wurde(n).

Es wurden folgende Arten gepflanzt:

Art	Anzahl	Stammumfang bzw. Pflanzgröße
#1 (Nr. 64 im Baumkataster): Vogelbeere (Flur #79)		
#2 (Nr. 33 im Baumkataster): Mehlbeere (Flur #88)		
#3 (Nr. 34 im Baumkataster): Esche (Flur #88)		

Anlage (bitte ankreuzen):

- ☐ Lageplan
- ☐ Foto
- ☐ Rechnung

Ort, Datum

Unterschrift

3. Bauordnung

3.1. Nutzungsänderung einer Logistikhalle zu einem Lager für Automobilteile mit Autostore System, Marsstraße 6

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer Logistikhalle (Halle G) zu einem Lager für Automobilteile mit Autostore System auf dem Grundstück Fl.Nr. 160/4 der Gemarkung Heimstetten, Marsstraße 6.

Den im Anhang dieser Sitzungsvorlage befindlichen Eingabeplänen und der Betriebsbeschreibung können das Konzept und die Eckdaten der Umplanung entnommen werden.

„Es wird eine Logistik-Immobilie in Betrieb genommen mit ca. 4.200 m² Hallenfläche sowie ein vorangellagerter Bürokomplex mit Verkauf, telefonischer Auftragsannahme und Chefbüro, Sozialräumen, Besprechungsräume sowie Nebenflächen. Die Hofflächen dienen der Logistik.“

Die vorgelegten Unterlagen betreffen die baulichen Umbaumaßnahmen des Gebäudeinneren der Halle G. Hier soll u.a. eine Fachbodenregalanlage aus Stahlprofilen mit begehbaren Gitterrosten bzw. stellenweise mit Pressspanplatten und ein vollautomatisches Autostore System aus Aluminium Profilen mit dazwischen übereinandergestapelten Kunststoff-Boxen eingebaut werden.

Zu dem vorangellagerten Bürokomplex findet sich in der Zeichnung des Erdgeschossgrundrisses die Bemerkung: „Büro siehe sep. Planung“. Unterlagen dazu wurden der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt.

Der Stellplatzberechnung ist zu entnehmen, dass 60 Personen beschäftigt werden sollen und dafür 20 Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind. Nach Angaben der Antragstellerin werden der Halle G im Bestand 26 Pkw-Stellplätze zugeordnet. Aufgrund der vorgelegten Stellplatzberechnung ergibt sich durch die Nutzungsänderung ein Überhang von 6 Pkw-Stellplätzen.

Dieser Sachverhalt lässt sich anhand der vorgelegten Unterlagen nicht überprüfen; eine zeichnerische Darstellung liegt nicht vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 17/H für das „Gewerbegebiet Heimstetten beidseitig der Taxetstraße und nördlich der Kreisstraße M1“. Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für den Stellplatznachweis ist die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde zu verwenden.

Nach Art. 63 BayBO können Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Dazu sind diese gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen. Die Abweichungsanträge sind mit dem Bauantrag zu stellen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder eine Abweichung von der Stellplatz- und Fahrradsatzung wird nicht beantragt.

Nach Ansicht der Bauverwaltung ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften einzuhalten sind.

H. Mayer,
Kirchheim, der 22.01.2025

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zur Nutzungsänderung einer Logistikhalle zu einem Lager für Automobilteile mit Autostore System auf dem Grundstück Fl.Nr. 160/4 der Gemarkung Heimstetten, Marsstraße 6, mit den vorgelegten Antragsunterlagen gemäß Sachvortrag erteilt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja: 11

Nein: 0

B202 Nutzungsänderung einer Logistikhalle
 Messstraße 6
 85551 Kirchheim
 Flur-Nr.: 156/16, 156/20

Landratsamt München

Marahilplatz 17

81541 München

Flurstück 151, 156/20, 156/21

Gemarkung Kirchheim

Messstraße 6

81541 München

Flurstück 156/1, 156/13, 157/2

Gemarkung Kirchheim

Messstraße 6

81541 Kirchheim

Flurstück 156/28

Gemarkung Kirchheim

Flurstück 156/11

Gemarkung Kirchheim

Schnitt 1-1

01.12.2014 MB

1:500

1:100

1:500 = 100,000 m² in 1:100

Blatt 10/14

B292 Nutzungsänderung einer Logistikhalle
Marsstraße 6
65551 Kirchheim
Flur-Nr.: 156/16, 156/30

Landratsamt München

Manuscript 17

81541 München

Formule 153; 196-29; 196-79.

Flombek 153, 156-20, 156-21.
Cannabis und Hyponatriem
Landes- und Museum
Museumstadt
01541 Museum

: Flurstick 155/1, 156/12, 157/2.

Gesellschaft f. Hummelstein
Gesellschaft f. Hummelstein
Münchener Straße 6
80333 München Das Museum

Fluorescence 19670

Germany's economy has

Pharmaceutical 1967/11

11/26/2011 1:56:11 PM
C:\Users\user\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\...

Schnitt 2-2

03-2-2024 MF

1936

1997

Neueröffnung einer Logistikhalle mit Verkauf und Büro

Betriebsbeschreibung:

Der Unternehmenszweck betrifft den Groß- und Einzelhandel mit KFZ-Ersatzteilen, Werkzeugen, Werkstatteinrichtung etc („Alles fürs Auto“). Das Kundenklientel der Firma sind freie und gebundene Werkstätten, Wiederverkäufer, Tankstellen und sonstige Gewerbetreibende, die o.g. Produkte verarbeiten und weiter vermarkten. Endverbraucher werden nicht beworben und machen nur einen geringen Umsatzanteil aus.

Es wird eine Logistik-Immobilie in Betrieb genommen mit ca. 4.200 m² Hallenfläche sowie ein vorangellagerter Bürokomplex mit Verkauf, telefonischer Auftragsannahme und Chefbüro, Sozialräumen, Besprechungsräume sowie Nebenflächen. Die Hofflächen dienen der Logistik.

Im geplanten Objekt ist vorgesehen, insgesamt ca. 50.000 unterschiedliche Artikel zu vermarkten. Über die tägliche Warenversorgung aus dem Logistik-Zentrum der greift der Standort auf ein Warensortiment von 250.000 verschiedenen Artikeln zu. Die Weiterverteilung der Waren an die Kunden erfolgt anschließend über ein separates Zustellkonzept (basierend auf Kleintransportern), wodurch den Kunden mindestens dreimal tägliche eine Belieferung angeboten wird. Für gewerbliche Kunden im näheren Umfeld und die nicht beworbenen Endverbraucher wird der kleine Verkaufsraum zur Verfügung gestellt, wo sie ihre bestellten Waren auch direkt abholen können.

Betriebszeiten sind Montag bis Freitag von 4:30 Uhr bis 19:00 Uhr. In den Nachtstunden kommen ein LKW sowie 2 Sprinter zur Warenanlieferung, die letzten 4 Sprinter verlassen um 20:00 Uhr den Standort und kommen auch in der Nacht zurück um auf ihre Privatfahrzeuge umzusteigen.

Um dieses angesprochene Sortiment im Objekt lagern und bewegen zu können, wird eine Fachbodenregalanlage in die Lagerhalle eingebaut. Diese Anlage ist eine Konstruktion aus Stahlprofilen mit begehbaren Gitterrosten bzw. stellenweise mit Pressspanplatten. Insgesamt werden 3 dieser Regalebenen realisiert, die maximale Oberkante des Lagergutes liegt bei 7,50 m. Zusätzlich wird ein voll automatisches Autostore System aufgebaut. Dieses Autostore besteht aus Aluminium-Profilen mit dazwischen übereinander gestapelten Kunststoff-Boxen. Über diesem sog. Grid fahren Roboter, die mit Ware gefüllten Boxen ein- und auslagern.

Für Großgebäude und Palettenware wird zusätzlich eine Palettenregalanlage errichtet. Die Beschickung der Palettenregale erfolgt mittels Gabelstapler.

Wassergefährdende Stoffe wie beispielweise Öle und Batteriesäure werden über zugelassenen Auffangwannen gelagert. Für brennbare Flüssigkeiten werden entsprechend geeignete Räume errichtet, die in F90-Qualität von den umliegenden Räumen abgetrennt, mit einer technischen Belüftung ausgestattet sind (2-facher Luftwechsel) und deren Boden als Auffangwanne ausgebildet ist (säurefest). Die Vorgaben der TRGS 510 sowie AWSV werden eingehalten. Das Gebäude selbst ist mittels Sprinkleranlage geschützt.

Personalstärke: Im Objekt werden 60 Personen beschäftigt sein und konzerninterne Untervermietung an , davon aktuell 50 Männer und 10 Frauen. Hinzu kommen die Mitarbeiter unseres Leistungspartners in der Zustellung der Ware, die im Rahmen der Bestückung der Fahrzeuge kurzzeitig am Objekt sind sowie gelegentliche Anfahrten der Außendienstmitarbeiter und Servicetechniker.

Aufgestellt, 18.10.2024

Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
Untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde Landratsamt München Mariahilfplatz 17 81541 München	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts Landratsamt MÜNCHEN Eing. 13. Dez. 2024 Beilagen
<input type="checkbox"/> Erstschrift	<input type="checkbox"/> Zweitschrift	<input type="checkbox"/> Drittschrift
<input type="checkbox"/> weitere Ausfertigung	Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen	

<input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO)	<input type="checkbox"/> Antrag auf Abgrabungsgenehmigung (Art. 7 BayAbgrG)
<input checked="" type="checkbox"/> Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren Aktenzeichen des bisherigen Antrags: 7.1.1-0138/15/N Genehmigungsdatum: 07.12.2015	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> Vorlage im Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung:	
<input type="checkbox"/> Vorhaben i. S. v. Art. 58 Abs. 2 BayBO	
<input type="checkbox"/> Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.	

1. Entwurfsverfasser

Name	Vorname		
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort		
Telefon (mit Vorwahl)	Fax		
E-Mail			
<input type="checkbox"/> bauvorlageberechtigt nach Art. 61 ff. BayBO	<input type="checkbox"/> keine Bauvorlageberechtigung		
<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 2 Nr. 1	<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 2 Nr. 2	<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 3	<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 4
Listen- / Architektennummer 170293	Land		
Berufsbezeichnung Architekt			
<input checked="" type="checkbox"/> Art. 61b BayBO	Land der Niederlassung	Anzeige / Bescheinigung ist erfolgt in (Bundesland)	
<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 6	Bauvorlageberechtigte Person	<input type="checkbox"/> sog. „Besitzständler“ (Art. 61 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.07. 2009 geltenden Fassung)	

2. Bauherr

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

Ggf. Vertretung des Bauherrn	
Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

3. Baugrundstück

Gemarkung Heimstetten	Flur-Nr. 156/16	Gemeinde Kirchheim b. München
Straße, Hausnummer Marsstraße	6	Gemeindeteil Kirchheim b. München
Verwaltungsgemeinschaft		
Bestehende Dienstbarkeiten auf dem Baugrundstück		
<input type="checkbox"/> Abstandsflächen	<input type="checkbox"/> Geh- und Fahrrechte	<input type="checkbox"/> Überbaurechte
<input type="checkbox"/> andere Rechte:		<input type="checkbox"/> Stellplätze
Bestehende Abstandsflächenübernahme		
<input type="checkbox"/> Auf das Grundstück wurden Abstandsflächen aufgrund einer Erklärung i. S. v. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO übernommen. Flur-Nr. und Gemarkung des herrschenden Grundstücks / Bezeichnung der begünstigten Person:		

4. Nachbarbeteiligung

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Bitte angeben: Flur-Nr., Gemarkung, alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Name, Vorname, Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort, Telefon. **Insbesondere ist anzugeben, ob zugestimmt wurde.**
Diesbezüglich unrichtige Angaben können gravierende Auswirkungen auf die (dann nicht eintretende) Bestandskraft der Baugenehmigung haben!

a)	Flurstück 153, Gemarkung Heimstetten Landkreis München Mariahilfplatz 17 81541 München	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b)	Flurstück 155/1, Gemarkung Heimstetten Gemeinde Kirchheim Münchner Straße 6 85551 Kirchheim bei München	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c)	Flurstück 156/11, Gemarkung Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
d)	Flurstück 156/13, Gemarkung Heimstetten Gemeinde Kirchheim Münchner Straße 6 85551 Kirchheim bei München	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
e)	Flurstück 156/20, Gemarkung Heimstetten Landkreis München Mariahilfplatz 17 81541 München	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
f)	Flurstück 156/21, Gemarkung Heimstetten Landkreis München Mariahilfplatz 17 81541 München	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

g) Flurstück 156/30. Gemarkung Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
h) Flurstück 157/2, Gemarkung Heimstetten Gemeinde Kirchheim Münchner Straße 6 85551 Kirchheim bei München	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> weitere Nachbarinnen und Nachbarn siehe Beiblatt	
Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO (Nachbarinnen und Nachbarn bitte dennoch angeben)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Antrag auf öffentliche Bekanntmachung nach Art. 66a Abs. 1 BayBO (nur bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 4 BayBO oder Errichtung oder Erweiterung eines Sonderbaus nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 Buchst. c, 10 bis 13, 15, 16 BayBO)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

5. Vorhaben

Genauere Bezeichnung des Vorhabens

Nutzungsänderung einer Logistikhalle zu einem Lager für Automobilteile mit Autostore System.

- ☒ **Gebäudeklasse** nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO
- ☒ **Sonderbau** nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO
- ☐ **Mittelgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV) ☐ **Großgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
- ☐ Eine Prüfung des Standortsicherheitsnachweises ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerksplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (s. Anlage 1a) liegt bei.

Brandschutznachweis ☐ soll bauaufsichtlich geprüft werden
(Angabe nur erforderlich bei Bauvorhaben i. S. v. Art. 62b Abs. 2 Satz 1 BayBO) ☒ wird durch Prüfsachverständigen bescheinigt

- ☐ **bauliche Anlage mit Arbeitsstätte mit einem höheren Gefährdungspotential** (§ 2 Satz 3 BauVorIV)
- ☐ Ein zusätzlicher Plansatz zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt liegt bei

- Das Bauvorhaben bedarf einer**
- ☐ **Abstandsflächen- / Abstandsübernahme** (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO)
- ☐ **Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
- ☐ **Befreiung** (§ 31 Abs. 2 BauGB; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
- ☐ **Abweichung** (Art. 63 Abs. 1 BayBO; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
Nicht erforderlich, wenn Bescheinigung durch Prüfsachverständigen erfolgt oder in den Fällen des Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird.
- ☐ **denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis** (Art. 6 Abs. 1 DSchG)
- ☐ Einzelbaudenkmal ☐ Ensemble ☐ Nähe Denkmal

Vorbescheid zu diesem Antrag wurde ☐ beantragt ☐ erteilt ☐ abgelehnt Aktenzeichen:

6. Bei Antrag auf Vorbescheid:Konkrete Frage(n), über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, siehe Beiblatt

Wird keine Frage gestellt, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in Ziff. 5 beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

7. Anlagen

	Anzahl		Anzahl
<input checked="" type="checkbox"/> Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> Angaben zur gesicherten Erschließung (§ 3 Nr. 6 BauVorIV)	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorIV)	6	<input type="checkbox"/> Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorIV)	
<input checked="" type="checkbox"/> Baubeschreibung (§ 3 Nr. 3 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorIV)	
<input type="checkbox"/> Standsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorIV)		<input type="checkbox"/> UVP-Unterlagen	
<input type="checkbox"/> Kriterienkatalog gemäß (§ 3 Nr. 4 BauVorIV) Anlage 2 der BauVorIV		<input checked="" type="checkbox"/> statistischer Erhebungsbogen	1
<input type="checkbox"/> Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorIV)		<input checked="" type="checkbox"/> Weitere Anlagen	
<input type="checkbox"/> Berechnungen (§ 3 Nr. 7 BauVorIV)		- Betriebsbeschreibung	
<input type="checkbox"/> GFZ <input type="checkbox"/> GRZ <input type="checkbox"/> BMZ		- Stellplatznachweis	
		- Nutzflächenberechnung	

8. Hinweise zum Arbeitsschutz

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die Anforderungen der Baustellenverordnung zu beachten. Sofern es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung oder Änderung einer Arbeitsstätte handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

9. Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist Ihre zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Daten werden erhoben, um das bauaufsichtliche Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit Art. 4 Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz.

Weitergehende Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet auf der Homepage der für die Genehmigung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin / Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder von der behördlichen Datenschutzbeauftragten / dem behördlichen Datenschutzbeauftragten.

10. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.

☐ ja

☒ nein
11. Unterschriften

Entwurfsverfasser

25. 11. 2024

Datum, Unterschrift

☒ Bauherr

☐ Vertretung

11. 12. 2024

Datum, Unterschrift

Die in der BayBO eingeführten Begriffe Bauherr, Entwurfsverfasser, Prüfsachverständiger und Tragwerksplaner werden im Formular in der dem Gesetz entsprechenden, männlichen Form verwendet.

An (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde) Landratsamt München Mariahilfplatz 17 81541 München	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde
		Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen

Baubeschreibung zum Bauantrag vom

(Datum)

1. Bauherr

Name

Vorname

2. Baugrundstück

Gemarkung

Heimstetten

Flur-Nr.

156/16

Gemeinde

Kirchheim b. München

Straße, Hausnummer

Marsstraße 6

Gemeindeteil

Verwaltungsgemeinschaft

(nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)

Höchstgrundwasserstand:

Baugrund:

3. Vorhaben

Genau Bezeichnung des Vorhabens

Nutzungsänderung einer Logistikhalle zu einem Lager für Automobilteile mit Autostore System.

Gebäudeklasse: 3

Gebäudehöhe: 0,00

(Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO)



Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO)

☐ Einzelbaudenkmal / Ensemble**Teile des Baues****Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten**

(nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)

Außenwände einschl. Putz,
Dämmstoffe, Bekleidungen

Bestand

Tragende Wände, Stützen

Bestand

Trennwände

GK- Wände mit Brandschutzanforderung

Brandwände, Wände anstelle von
Brandwänden

Bestand

Decken

Bestand

Fußbodenaufbau

Bestand

Tragwerk des Daches

Bestand

Dachhaut, Dämmstoffe

Bestand

Treppen

Stahlterasse

Treppenraumwände einschl.
Türen

Bestand

Wände notw. Flure einschl.
Türen

Bestand

Sonstige ergänzende Angaben

Bestand

4. Vorhaben mit besonderen Anforderungen
☐ Wohngebäude gem.
Art. 48 Abs. 1 BayBO

Anzahl der barrierefrei erreichbaren Wohnungen:

☐ Barrierefreiheit (Art. 48 Abs. 1 BayBO) eingehalten

☐ Ausnahme nach Art. 48 Abs. 4 Satz 1 BayBO

☐ öffentlich
zugängliche
bauliche Anlage

Art der öffentlichen Nutzung:

☐ Besucher- und Benutzerbereiche barrierefrei

☐ Ausnahme nach Art. 48 Abs. 2 Satz 5 oder
Abs. 4 Satz 1 BayBO

☐ Bauliche Anlage /
Einrichtung gem.
Art 48 Abs. 3 BayBO

☐ Der zweckentsprechenden Nutzung dienende Teile
barrierefrei

☐ Ausnahme nach Art. 48 Abs. 4 Satz 1 BayBO

☐ Verkaufsstätte
☐ nach Vkv

Fläche der Verkaufsräume einschließlich Ladenstraßen

m²
☐ Versammlungsstätte
☐ nach VStättV

Fläche der Versammlungsräume insgesamt

m²

Anzahl der Besucherplätze

☐ Gaststätte

☐ Versammlungs-
stätte nach VStättV

Fläche der Gasträume:

m²

Anzahl der Gastplätze in den Gasträumen

Freischankfläche:

m²

Gastplätze der Freischankfläche

☐ Beherbergungsstätte
☐ nach BStättV

Anzahl der Beherbergungsräume:

Anzahl der Betten:

☒ Arbeitsstätte
mit höherem
Gefährdungspotential

Zahl der Beschäftigten:

60

Art der Tätigkeit:

Kommissionieren von KFZ- Zubehör

Art der zu verwendenden Rohstoffe:

Art der herzustellenden Erzeugnisse:

Lagerung der Rohstoffe und Erzeugnisse, soweit sie
explosionsgefährlich oder gesundheitsgefährdend sind:

siehe Betriebsbeschreibung

Chemische und physikalische Einwirkungen auf
die Beschäftigten und die Nachbarschaft:

keine

☐ weitere Angaben siehe Anlage

5. Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung**5.1 Feuerstätten**

(Art, Verwendungszweck, Brennstoffart, Nennleistung in kW)

Bestand

5.2 Abgasleitungen / Schornsteine

Abgasleitung / Schornstein	Bauart, Baustoffe	Anzuschließende Feuerstätten		Lichter Querschnitt	
		Art	Zahl	Rechteckig: cm x cm	Rund: Durchmesser cm
1	Bestand				
2					
3					

5.3 Brennstofflagerung

Art des Brennstoffes	Lagermenge	Lagerort

6. Stellplätze

- ☒ Es werden keine neuen Stellplätze errichtet
- ☒ auf dem Baugrundstück stehen 20 Stellplätze zu Verfügung. (Siehe Stellplatzberechnung)
- ☐ auf dem Grundstück Fl.Nr. ;
- Sicherung durch
- ☐ Anzahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderung:
- ☐ Es werden Stellplätze abgelöst.

7. Kinderspielplatz

- ☐ Errichtung auf dem Baugrundstück
- ☐ Errichtung auf dem Grundstück Fl.Nr. ;
- Sicherung durch
- ☐ Ablösung

8. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl☐ Berechnungen siehe Beiblatt

Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	41067 m ²		
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)	Bestand m ²	Grundflächenzahl	Bestand
Geschossfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)	Bestand m ²	Geschossflächenzahl	Bestand
Baumasse (nach § 21 BauNVO)	Bestand m ³	Baumassenzahl	Bestand

9. Wohnfläche / Gewerbliche Nutzfläche / Brutto-Rauminhalt / Fläche der Nutzungseinheiten

Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung)

Gewerbliche Nutzfläche nach DIN 277

m²4180 m²Brutto-Rauminhalt nach DIN 277-1 in m³ (Gebäude, Gebäudeteil)Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten nach DIN 277-1 in m²

Anzahl der Wohnungen:

10. Abbaufäche / Abbauvolumen (bei Abgrabungen)

Beantragte Abbaufäche

m²

Beantragtes Abbauvolumen

m³Noch nicht rekultivierte / renaturierte Fläche
(bei Erweiterungsvorhaben)m²**11. Baukosten**

Baukostenberechnung nach DIN 276, Kostengruppen 300, 400, 500, 640, 700, getrennt nach Gebäuden

Gebäude	Grundfläche	Bruttorauminhalt	€ je m ³ bzw. € je m ²	Gesamtkosten inkl. MWSt.
a) Nutzfläche nach DIN 277	4180 m ²	m ³	108 €	451440,00 €
b)	m ²	m ³	€	€
c)	m ²	m ³	€	€
d)	m ²	m ³	€	€
e)	m ²	m ³	€	€
f)	m ²	m ³	€	€
Gesamtkosten				451440,00 €

☐ Berechnungen siehe gesonderte Anlage**12. Sonstige ergänzende Angaben** siehe Beiblatt

(z. B. Erläuterung der Werbeanlage, des Abbruchs, der Rekultivierung Renaturierung usw.)

13. Unterschriften

Entwurfsverfasser

Datum, Unterschrift

☒ Bauherr☐ Vertretung

Datum, Unterschrift

Die in der BayBO eingeführten Begriffe Bauherr und Entwurfsverfasser werden im Formular in der dem Gesetz entsprechenden, männlichen Form verwendet.

Übersicht Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt:

Ersteller:

Datum 25.11.2024

Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m²]
Erdgeschoss				
	Halle	Halle G	NF 4	3176,370
	Sonderlager Spraydosen	Halle G	NF 4	106,700
	Brennbare Flüssigkeiten	Halle G	NF 4	88,950
	Registr. Trucks	Halle G	NF 2	10,070
	Büro 1	Halle G	NF 2	30,580
	Büro 2	Halle G	NF 2	41,300
	Büro 3	Halle G	NF 2	25,310
	Netzwerk	Halle G	TF	5,330
	Putzraum	Halle G	NF 7	5,310
	Flur	Halle G	VF	18,440
	WC H	Halle G	NF 7	9,810
	Umkleide	Halle G	NF 7	36,840
	Dusche H	Halle G	NF 7	5,550
	Dusche D	Halle G	NF 7	3,790
	Umkleide D	Halle G	NF 7	17,220
	WC Damen	Halle G	NF 7	5,640
	Treppe neu	Halle G	VF	15,600
Summe Erdgeschoss				3602,810
Mezzanine				
	Reifenlager / TSC Handlager	Halle G	NF 7	617,000
	Übergabeschleuse	Halle G	VF	6,000
	Sevices Bühne AuroStore	Halle G	VF	55,000
Summe Mezzanine				678,000
Gesamtsumme				4280,810
	Nutzungsart			
	NF	TF	VF	Gesamt
NGF [m²]	4180,440	5,330	95,040	4280,810

BAUVORHABEN:

BAUHERR:

BAUORT: Marsstraße 6
85551 Kirchheim
Flur-Nr. 156/16

BERECHNUNG DER STELLPLÄTZE

für die Lagerhalle G nach StellplatzS der Gemeinde Kirchheim b. München vom 01.07.2019

Bestand Halle G

aus BA 2 Tektur 4.1-0231/16/N (04.08.2017) **26 Stellplätze**

Neuberechnung Halle G

Lagerräume lt. StellplatzS	1 St./3 Beschäftigte
Beschäftigte (siehe Betriebsbeschreibung)	60 Personen
Ergibt Insgesamt	20 PKW-Stellplätze

Nach Anlage 1 zu § 3 Abs. Nr. 9.2:

für Gewerbliche Anlagen (Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsflächen)

1 Stpl. je 50 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

Berechnung Restmenge

Bestand Halle G	26 Stellplätze
Neuberechnung Halle G	20 Stellplätze
Ergebnis Guthaben	6 Stellplätze

25.11.2024

Übersicht Netto-Grundflächen nach DIN277

Projekt:

Ersteller:

Datum 06.12.2024

Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Bereich	Nutzungsart	NGF [m²]
Erdgeschoss				
	Halle	Halle G	NF 4	2955,320
	Sonderlager Spraydosen	Halle G	NF 4	106,700
	Brennbare Flüssigkeiten	Halle G	NF 4	110,000
	Öllager	Halle G	NF 4	200,000
	Registr. Trucks	Halle G	NF 2	10,070
	Büro 1	Halle G	NF 2	30,580
	Büro 2	Halle G	NF 2	41,300
	Büro 3	Halle G	NF 2	25,310
	Netzwerk	Halle G	TF	5,330
	Putzraum	Halle G	NF 7	5,310
	Flur	Halle G	VF	18,440
	WC H	Halle G	NF 7	9,810
	Umkleide	Halle G	NF 7	36,840
	Dusche H	Halle G	NF 7	5,550
	Dusche D	Halle G	NF 7	3,790
	Umkleide D	Halle G	NF 7	17,220
	WC Damen	Halle G	NF 7	5,640
	Treppe neu	Halle G	VF	15,600
Summe Erdgeschoss				3602,810
Mezzanine				
	Reifenlager / TSC Handlager	Halle G	NF 7	617,000
	Übergabeschleuse	Halle G	VF	6,000
	Sevices Bühne AuroStore	Halle G	VF	55,000
Summe Mezzanine				678,000
Gesamtsumme				4280,810

	Nutzungsart			
	NF	TF	VF	Gesamt
NGF [m²]	4180,440	5,330	95,040	4280,810

Landratsamt München
Bauaufsicht
Mariahilfplatz 17
81541 München



le

Datum: 12.12.2024 Unser Zeichen: fin-re/v

**Standort Kirchheim
Bauantrag Nutzungsänderung einer Logistikhalle zu einem
Lager für Automobilteile mit Autostore System
Einreichung Antragsunterlagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seite 1/1

anbei erhalten Sie den o.g. Bauantrag für die
mit der bitte um Prüfung. Das notwendige Brandschutzkonzept
wird durch den Prüfsachverständigen
Ebersberg geprüft. Die Bescheinigung Brandschutz I wird im Rahmen
der Baubeginnsanzeige eingereicht. Weiterhin haben wir die Nachbarn
nicht beteiligt, wir bitten um Versendung des Bescheides an die
Nachbarn, wenn dieser vorliegt.

Für Rückfragen und Abstimmungen steht unser Herr
jederzeit zur Verfügung, eine entsprechende Projektvollmacht ist
ebenfalls beigefügt.

Freundliche Grüße

Vollmacht

Hiermit bevollmächtigt die

(der „Bauherr“)

geschäftsansässig:

(der „Bevollmächtigte“)

den Bauherren bei der Eingabeplanung des Bauvorhabens „Umzug Neueröffnung Niederlassung in Kirchheim b. München“ zu vertreten. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, sämtliche notwendigen oder nützlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen in diesem Zusammenhang abzugeben, insbesondere Unterzeichnung der Antragsunterlagen und Erklärungen gegenüber Behörden abzugeben.

Mühdorf a. Inn, 09.12.2024



Deckblatt

- ☐ **Urschrift für die Bauaufsichtsbehörde**
☐ **Ausfertigung für die Gemeinde**
☐ **Ausfertigung für den Bauherrn**
☐ **Ausfertigung für**

1. Bauherr

Name, Vorname / Firma		Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort

2. Baugrundstück

Gemeinde, Ortsteil Kirchheim b. München
Straße, Hausnummer Marsstraße 6
Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer Heimstetten, 156/16

3. Entwurfsverfasser

Name, Vorname		Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort

4. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens: Nutzungsänderung einer Logistikhalle zu einem Lager für Automobilteile mit Autostore System.	
Bei Gebäuden Angabe der Gebäudeklasse: <input type="text" value="3"/>	

<input type="checkbox"/> Übersichtsplan 1:5000	<input type="checkbox"/> Erklärung des Entwurfsverfassers
<input checked="" type="checkbox"/> Lageplan 1:1000 / 1:500	<input type="checkbox"/> Erklärung des Sachverständigen
<input type="checkbox"/> Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid	<input type="checkbox"/> Erklärung des Ausstellers bautechnischer
<input type="checkbox"/> Antrag auf Ausnahme / Befreiung	<input type="checkbox"/> Erklärung zur Übernahme von Abstandsflächen
<input type="checkbox"/> sonstige Anträge	<input checked="" type="checkbox"/> sonstige Erklärungen
<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen	<input checked="" type="checkbox"/> Auszug aus der Liegenschaftskarte
<input checked="" type="checkbox"/> Baubeschreibung	<input type="checkbox"/> Erschütterungsnachweis
<input checked="" type="checkbox"/> sonstige Beschreibungen	<input checked="" type="checkbox"/> statistischer Erhebungsbogen
<input type="checkbox"/> Angaben zur Grundstücksentwässerung	<input type="checkbox"/> Vollmacht für den Architekten
<input type="checkbox"/> Nachweis Standsicherheit	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachweis Wärmeschutz	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachweis Schallschutz	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachweis Brandschutz	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> sonstige Nachweise	<input type="checkbox"/>

Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen.

Reicht der auf dem Vordruck vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte ein gesondertes Blatt und legen Sie dieses dem Antrag bei.

3.2. Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen, Poinger Straße 24

Sachverhalt:

Für die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 24 wurde ein Antrag auf Vorbescheid i. S. d. Art. 71 Bayerische Bauordnung – BayBO – vorgelegt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Ausschnitt der Flurkarte und des Luftbildes von 2021, ein Lageplan mit Dachaufsicht und Schnitten sowie Fotos und die Antragsunterlagen mit Fragestellung zum Vorbescheid beigelegt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Darüber hinaus sind für das Vorhaben zu beachten:

- die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe („Abstandsflächensatzung“)
- die Stellplatz- und Fahrradsatzung
- die Freiflächengestaltungssatzung
- die Einfriedungssatzung
- die Baumschutzverordnung

Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hier der Vergleich der vorgelegten Planung mit den in der näheren Umgebung befindlichen Bestandsgebäuden in einer Tabelle:

	Neubau Vorbescheid Poinger Straße 24	Poinger Straße 20	Poinger Straße 20a	Poinger Straße 22	Poinger Straße 22a	Poinger Straße 26	Poinger Straße 26a	Poinger Straße 26b
Grundstück A (m²)	1.100	343	647	802	297	372	305	287
Haustyp	3 Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Geschoßigkeit	EG + OG = 2 VG	EG + DG = 1 VG	EG + OG VG = 2	EG + DG = 1 VG	EG + OG = 2 VG	EG = 1 VG	EG + OG = 2 VG	EG + OG = 2 VG
Dachform	Walmdach	Satteldach	Walmdach	Satteldach	Satteldach	Satteldach	gemeinsames Satteldach	
Dachneigung	ca. 30°	ca. 47°	18°	45°	24°	ca. 24°	15°	15°
Grundfläche (m²)*	3 x 90	ca. 96	151	57	86	114	68	68
Wandhöhe (m)	max. 6,50	ca. 4,20	ca. 5,30	ca. 3,0	ca. 6,0	ca. 5,00	5,80	5,80
Firsthöhe (m)	max. 8,60	ca. 7,00	ca. 7,20	ca. 6,8	7,475	ca. 3,00	7,26	7,26
Untergeschoss	KG	teilunterkellert	KG	KG	KG	KG	KG	KG

- *Grundfläche Hauptgebäude aus Flurkarte gemessen (RiWA GIS und Google Maps) oder gem. Baugenehmigung

- Wand- und Firsthöhen gem. Baugenehmigung; bei ca.-Angaben andersartige Ermittlung

- VG: Vollgeschoß

Zur im Anhang befindlichen Fragestellung zum Antrag auf Vorbescheid:

1. „Ist das Grundstück mit der Flurnummer 140/7, Gemarkung Heimstetten, mit 3 Einfamilienhäusern sowie der zugehörigen Garagen und Stellplätze wie aus der Zeichnung ersichtlich bebaubar?“

2. „Ist das Grundstück mit der Flurnummer 140/7, Gemarkung Heimstetten, mit einer Geschossigkeit von E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m) und Firsthöhe von 8,60 m bebaubar?“
3. „Grundfläche Wohnhäuser jeweils 9,0 m x 10,0 m; Garage mit Grundfläche 3,0 m x 6,0 m und Doppelgarage mit Grundfläche 5,80 m x 6,00 m“

Den in der Anlage befindlichen Zeichnungen kann entnommen werden, dass das Baugrundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten mit der Grundfläche von 1.100 m² parzelliert bebaut werden soll. Eine Bebauung des Bestandsgrundstücks mit einer mittleren Tiefe von ca. 62 m und einer mittleren Breite von ca. 18 m ist mit Einzelhäusern nur in Reihe möglich – hier mit 3 Einfamilienhäusern mit 2 Vollgeschoßen und jeweils 2 Pkw-Stellplätzen. Bei der vorgelegten Planung werden drei neue Grundstücke mit einer grundstücksübergreifenden Stichstraße zur Erschließung im Osten dargestellt:

Grundstück 1 mit der Fläche von ca. 301,20 m²: Das Einfamilienhaus ist traufständig zur Poinger Straße geplant; ein Pkw-Stellplatz soll von der Poinger Straße befahren werden und ein zweiter Pkw-Stellplatz von der geplanten Stichstraße.

Grundstück 2 mit der Fläche von ca. 277,65 m²: Das Einfamilienhaus ist traufständig zur Poinger Straße geplant - im Norden eine Garage und im Süden ein Pkw-Stellplatz, beide erreichbar über die Stichstraße.

Grundstück 3 mit der Fläche von ca. 504,32 m²: Das Einfamilienhaus ist giebelständig zur Poinger Straße geplant; in Höhe der nördlichen Hauswand ist eine Doppelgarage als Anbau sowohl am Wohnhaus als auch an das benachbarte östliche Grundstück dargestellt, erreichbar über die Stichstraße.

Die geplanten Gebäudemerkmale können der obigen Tabelle entnommen werden. Daraus ist ersichtlich, dass die Planung von der Eigenart der näheren Umgebung abweicht.

Abweichungen von der Umgebungsbebauung:

1. Wandhöhe:

Die mit Fragestellung beantragte Wandhöhe beträgt max. 6,50 m, in den Schnitten beträgt sie 6,16 m, beim Doppelhaus Poinger Straße 26 a und b beträgt sie gemäß Eingabeplanung 5,80 m.

Die Wandhöhe resultiert aus den Stockwerkshöhen von 2,90 m im EG, 3,10 m im OG und dem Dachaufbau.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist die Konstruktionshöhe auf das Wesentliche und die Wandhöhe auf das geringste Maß zu beschränken.

2. Dachneigung:

Mit der Dachneigung von ca. 30° werden die 3 Einfamilienhäuser das steilste Dach in der Umgebung mit Gebäuden mit 2 Vollgeschoßen erhalten.

Da keine Dachaufbauten vorgesehen sind, wird davon ausgegangen, dass das Dach keine Aufenthaltsräume beherbergt und als Speicher gedacht ist.

3. Firsthöhe:

Aufgrund der größeren Wandhöhe und der steileren Dachneigung erhalten die 3 Mehrfamilienhäuser mit 8,60 m auch eine größere Firsthöhe als die Gebäude der Umgebung.

Das Landratsamt wird als untere Bauaufsichtsbehörde prüfen, ob durch diese Vergrößerungen der Gebäude die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Wenn das Bestandsgrundstück entsprechend der dargestellten Parzellierung geteilt wird, und eine dingliche Sicherung für die Benutzung der Stichstraße erfolgt, ist die Erschließung der 3 neuen Grundstücke gesichert. Dann werden auch die Abstandsregelungen nach BayBO i.V. mit der gemeindlichen „Abstandsflächensatzung“ eingehalten werden können.

Kritisch wird seitens der Bauverwaltung die Zufahrt des Pkw-Stellplatzes von der Poinger Straße gesehen.

Zwar befindet sich an dieser Stelle die Bestandszufahrt, doch werden durch die geplante Stichstraße an der Ostgrenze des Baugrundstücks Parkplätze in der Verkehrsfläche der Poinger Straße vernichtet.

Aufgrund des „Parkdrucks“ wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben unter der Maßgabe zu erteilen, dass alle Zufahrten zu den neuen Grundstücken über die neue Stichstraße im Osten erfolgen – wie schon bei Grundstück 2.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bestandgarage auf dem Grundstück Poinger Straße 26 im Bereich der Einmündung der geplanten Stichstraße in die Poinger Straße Sichteinschränkungen für die Benutzer des Bürgersteigs entstehen werden.

Einer Abweichung von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

H. Mayer,
Kirchheim, der 17.01.2025

Beschlussvorschlag:

Die im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 24, gestellten Fragen werden seitens der Gemeinde wie folgt beantwortet:

Frage 1 („Ist das Grundstück mit der Flurnummer 140/7, Gemarkung Heimstetten, mit 3 Einfamilienhäusern sowie der zugehörigen Garagen und Stellplätzen wie aus der Zeichnung ersichtlich bebaubar?“):

Das Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten ist mit 3 Einfamilienhäusern sowie den zugehörigen Garagen und Stellplätzen wie aus der Zeichnung ersichtlich bebaubar, wenn das Landratsamt dies feststellt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass die Zufahrt des Pkw-Stellplatzes im Norden des Grundstücks 1 nicht von der Poinger Straße erfolgt, sondern der Stellplatz so geplant wird, dass sie von der neuen Stichstraße erfolgen kann.

Frage 2 („Ist das Grundstück mit der Flurnummer 140/7, Gemarkung Heimstetten, mit einer Geschossigkeit von E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m) und Firsthöhe von 8,60 m bebaubar?“):

Das Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten ist mit einer Geschossigkeit von E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m) und Firsthöhe von 8,60 m bebaubar, wenn das Landratsamt dies feststellt. In diesem Fall wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß Sachvortrag erteilt.

Frage 3 („Grundfläche Wohnhäuser jeweils 9,0 m x 10,0 m; Garage mit Grundfläche 3,0 m x 6,0 m und Doppelgarage mit Grundfläche 5,80 m x 6,00 m“):

Das Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten ist mit baulichen Anlagen mit der Grundfläche der Wohnhäuser jeweils 90 m² (9,0 m x 10,0 m), der Grundfläche der Garage und der Doppelgarage mit 18 m² (3,0 m x 6,0 m) und 34,80 m² (5,80 m x 6,00) bebaubar, wenn das Landratsamt dies feststellt. In diesem Fall wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß Sachvortrag erteilt.

Beschluss:

Die im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 24, gestellten Fragen werden seitens der Gemeinde wie folgt beantwortet:

Frage 1 („Ist das Grundstück mit der Flurnummer 140/7, Gemarkung Heimstetten, mit 3 Einfamilienhäusern sowie der zugehörigen Garagen und Stellplätzen wie aus der Zeichnung ersichtlich bebaubar?):

Das Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten ist mit 3 Einfamilienhäusern sowie den zugehörigen Garagen und Stellplätzen wie aus der Zeichnung ersichtlich bebaubar, wenn das Landratsamt dies feststellt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass die Zufahrt des Pkw-Stellplatzes im Norden des Grundstücks 1 nicht von der Poinger Straße erfolgt, sondern der Stellplatz so geplant wird, dass sie von der neuen Stichstraße erfolgen kann.

Frage 2 („Ist das Grundstück mit der Flurnummer 140/7, Gemarkung Heimstetten, mit einer Geschossigkeit von E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m) und Firsthöhe von 8,60 m bebaubar?):

Das Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten ist mit einer Geschossigkeit von E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m) und Firsthöhe von 8,60 m bebaubar, wenn das Landratsamt dies feststellt. In diesem Fall wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß Sachvortrag erteilt.

Frage 3 („Grundfläche Wohnhäuser jeweils 9,0 m x 10,0 m; Garage mit Grundfläche 3,0 m x 6,0 m und Doppelgarage mit Grundfläche 5,80 m x 6,00 m“):

Das Grundstück Fl.Nr. 140/7 der Gemarkung Heimstetten ist mit baulichen Anlagen mit der Grundfläche der Wohnhäuser jeweils 90 m² (9,0 m x 10,0 m), der Grundfläche der Garage und der Doppelgarage mit 18 m² (3,0 m x 6,0 m) und 34,80 m² (5,80 m x 6,00) bebaubar, wenn das Landratsamt dies feststellt. In diesem Fall wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß Sachvortrag erteilt.

Ergänzung 28.01.2025

Es wird darauf hingewiesen, dass einer Abweichung von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften nicht zugestimmt wird.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

ANTRAG AUF VORBESCHIED

1. FERTIGUNG

ZUR ERRICHTUNG VON 3 EINFAMILIENWOHNHÄUSERN
MIT ZUGEHÖRIGER GARAGE BZW. STELLPLÄTZEN

BAUORT: 85551 KIRCHHEIM B. MÜNCHEN
POINGER STRASSE 24
FL.-NR.: 140/7
INHALT: LAGEPLAN M=1:500
SCHNITTE M=1:500

BAUHERR:

BAUHERR

NACHBAR

NACHBAR

NACHBAR

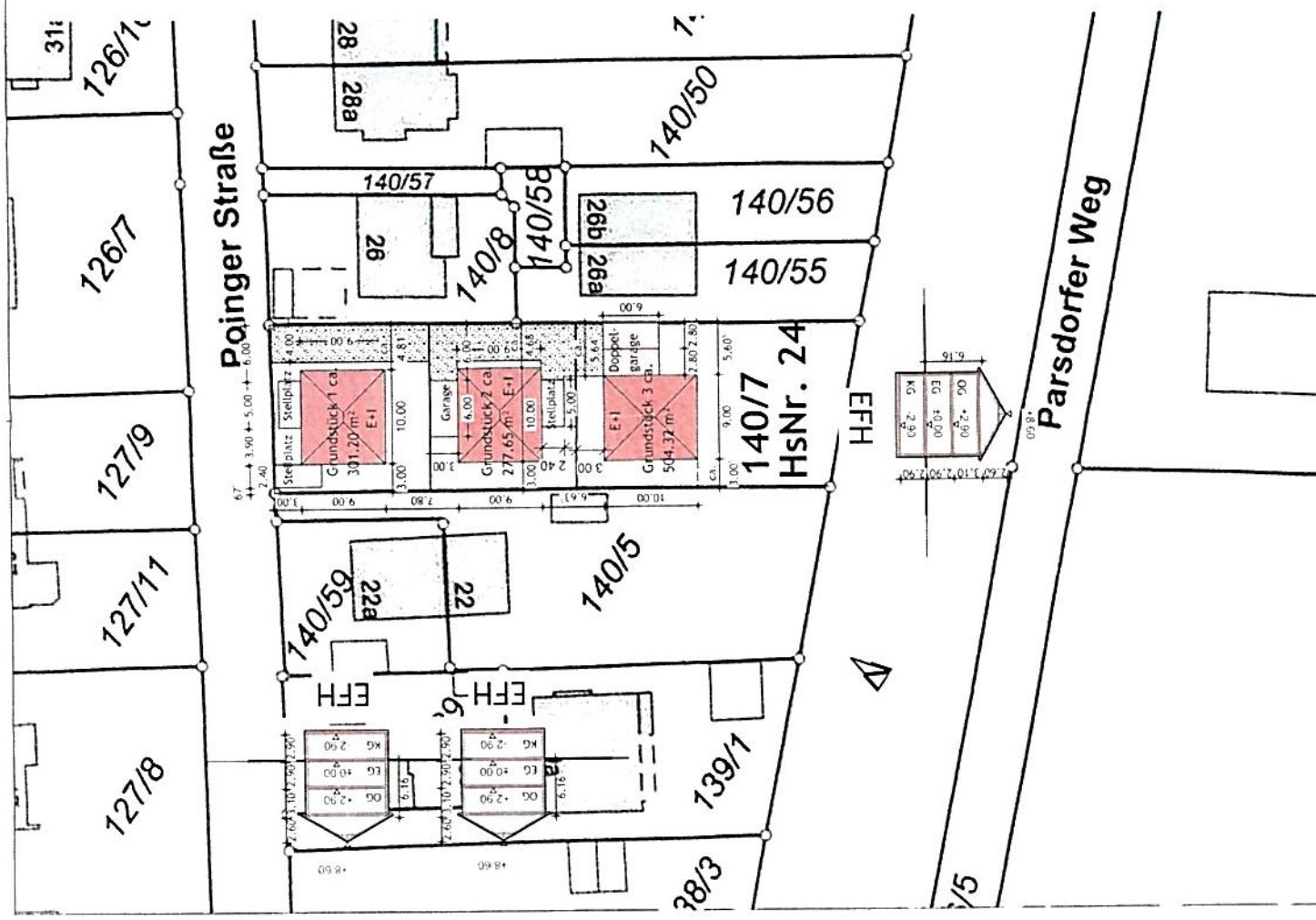
NACHBAR

NACHBAR

NACHBAR

ARCHITEKT

SCHEYERN, DEN 21.11.2024



Gemeinde Gemeinde Kirchheim b. München Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
Untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde Landratsamt München Mariahilfplatz 17 81541 München	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts Landratsamt MÜNCHEN Eing. 05. Dez. 2024 Beilagen
<input checked="" type="checkbox"/> Erstschrift <input type="checkbox"/> Zweitschrift <input type="checkbox"/> Drittschrift <input type="checkbox"/> weitere Ausfertigung		Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen

<input type="checkbox"/> Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO)	<input type="checkbox"/> Antrag auf Abgrabungsgenehmigung (Art. 7 BayAbgrG)
<input type="checkbox"/> Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren Aktenzeichen des bisherigen Antrags: _____ Genehmigungsdatum: _____	
<input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> Vorlage im Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung: _____	
<input type="checkbox"/> Vorhaben i. S. v. Art. 58 Abs. 2 BayBO	
<input type="checkbox"/> Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.	

1. Entwurfsverfasser

Name		Vorname	
Straße, Hausnummer		PLZ, Ort	
Telefon (mit Vorwahl)		Fax	
E-Mail			
<input checked="" type="checkbox"/> bauvorlageberechtigt nach Art. 61 ff. BayBO		<input type="checkbox"/> keine Bauvorlageberechtigung	
<input checked="" type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 2 Nr. 1	<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 2 Nr. 2	<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 3	<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 4
Listen- / Architektennummer		Land Bayern	
Berufsbezeichnung BA hons MArch			
<input type="checkbox"/> Art. 61b BayBO	Land der Niederlassung	Anzeige / Bescheinigung ist erfolgt in (Bundesland)	
<input type="checkbox"/> Art. 61 Abs. 6	Bauvorlageberechtigte Person	<input type="checkbox"/> sog. „Besitzständler“ (Art. 61 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.07. 2009 geltenden Fassung)	

2. Bauherr

Name		Vorname	
Straße, Hausnummer		PLZ, Ort	
Telefon (mit Vorwahl)		Fax	
E-Mail			

Ggf. Vertretung des Bauherrn	
Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

3. Baugrundstück

Gemarkung Heimstetten	Flur-Nr. 140/7	Gemeinde Kirchheim b. München
Straße, Hausnummer Poinger Straße 24	Gemeindeteil	
Verwaltungsgemeinschaft		
Bestehende Dienstbarkeiten auf dem Baugrundstück		
<input type="checkbox"/> Abstandsflächen	<input type="checkbox"/> Geh- und Fahrrechte	<input type="checkbox"/> Überbaurechte
<input type="checkbox"/> andere Rechte:	<input type="checkbox"/> Stellplätze	
Bestehende Abstandsflächenübernahme		
<input type="checkbox"/> Auf das Grundstück wurden Abstandsflächen aufgrund einer Erklärung i. S. v. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO übernommen. Flur-Nr. und Gemarkung des herrschenden Grundstücks / Bezeichnung der begünstigten Person:		

4. Nachbarbeteiligung

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Bitte angeben: Flur-Nr., Gemarkung, alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Name, Vorname, Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort, Telefon. **Insbesondere ist anzugeben, ob zugestimmt wurde.** Diesbezüglich unrichtige Angaben können gravierende Auswirkungen auf die (dann nicht eintretende) Bestandskraft der Baugenehmigung haben!

a)	Fl.-Nr. 140/5, Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b)	Fl.-Nr. 140/5, Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c)	Fl.-Nr. 140/5, Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
d)	Fl.-Nr. 140/8, Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
e)	Fl.-Nr. 140/55, Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
f)	Fl.-Nr. 140/55, Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

g)	Fl. Nr. 148 Heimstetten	Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
h)		Zustimmung wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> weitere Nachbarinnen und Nachbarn siehe Beiblatt		
Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO (Nachbarinnen und Nachbarn bitte dennoch angeben)		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Antrag auf öffentliche Bekanntmachung nach Art. 66a Abs. 1 BayBO (nur bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen)		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 4 BayBO oder Errichtung oder Erweiterung eines Sonderbaus nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 Buchst. c, 10 bis 13, 15, 16 BayBO)		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

5. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Zur Errichtung von 3 Einfamilienwohnhäuser mit zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen

- ☒ Gebäudeklasse nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO
- ☐ Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. BayBO
- ☐ Mittelgarage (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV) ☐ Großgarage (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
- ☐ Eine Prüfung des Standortsicherheitsnachweises ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerksplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (s. Anlage 1a) liegt bei.

Brandschutznachweis ☐ soll bauaufsichtlich geprüft werden
(Angabe nur erforderlich bei Bauvorhaben i. S. v. Art. 62b Abs. 2 Satz 1 BayBO) ☐ wird durch Prüfsachverständigen bescheinigt

- ☐ bauliche Anlage mit Arbeitsstätte mit einem höheren Gefährdungspotential (§ 2 Satz 3 BauVorIV)
- ☐ Ein zusätzlicher Plansatz zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt liegt bei

- Das Bauvorhaben bedarf einer
- ☐ Abstandsflächen- / Abstandsübernahme (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO)
- ☐ Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
- ☐ Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
- ☐ Abweichung (Art. 63 Abs. 1 BayBO; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
Nicht erforderlich, wenn Bescheinigung durch Prüfsachverständigen erfolgt oder in den Fällen des Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird.
- ☐ denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 DSchG)
☐ Einzelbaudenkmal ☐ Ensemble ☐ Nahe Denkmal

Vorbescheid zu diesem Antrag wurde ☐ beantragt ☐ erteilt ☐ abgelehnt Aktenzeichen:

6. Bei Antrag auf Vorbescheid:

Konkrete Frage(n) über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, siehe Beiblatt

Wird keine Frage gestellt, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in Ziff. 5 beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

7. Anlagen

	Anzahl		Anzahl
<input checked="" type="checkbox"/> Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> Angaben zur gesicherten Erschließung (§ 3 Nr. 6 BauVorIV)	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorIV)	
<input type="checkbox"/> Baubeschreibung (§ 3 Nr. 3 BauVorIV)		<input type="checkbox"/> Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorIV)	
<input type="checkbox"/> Standsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorIV)		<input type="checkbox"/> UVP-Unterlagen	
<input type="checkbox"/> Kriterienkatalog gemäß (§ 3 Nr. 4 BauVorIV) Anlage 2 der BauVorIV		<input type="checkbox"/> statistischer Erhebungsbogen	
<input type="checkbox"/> Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorIV)		<input type="checkbox"/> Weitere Anlagen	
<input type="checkbox"/> Berechnungen (§ 3 Nr. 7 BauVorIV)			
<input type="checkbox"/> GFZ <input type="checkbox"/> GRZ <input type="checkbox"/> BMZ			

8. Hinweise zum Arbeitsschutz

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die Anforderungen der Baustellenverordnung zu beachten. Sofern es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung oder Änderung einer Arbeitsstätte handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

9. Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist Ihre zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Daten werden erhoben, um das bauaufsichtliche Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit Art. 4 Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz.

Weitergehende Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet auf der Homepage der für die Genehmigung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin / Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder von der behördlichen Datenschutzbeauftragten / dem behördlichen Datenschutzbeauftragten.

10. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.

☒ ja ☐ nein

11. Unterschriften

Entwurfsverfasser

Scheyern, den 18.11.2024

Datum, Unterschrift

☒ Bauherr

☐ Vertretung

18.11.24

Datum, Unterschrift

Die in der BayBO eingeführten
der dem Gesetz entsprechen

r. Prufsachverständiger und Tragwerksplaner werden im Formular in

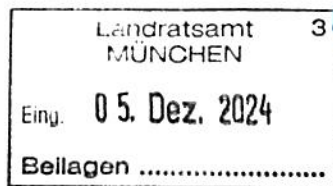
Bei Antrag auf Vorbescheid:

Bezeichnung der Fragen, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist

- Ist das Grundstück mit der Flurnummer 140/7, Gemarkung Heimstetten, mit 3 Einfamilienhäusern sowie der zugehörigen Garagen und Stellplätzen wie aus der Zeichnung ersichtlich bebaubar?
- Ist das Grundstück mit der Flurnummer 140/7, Gemarkung Heimstetten, mit einer Geschossigkeit von E + I (max. Wandhöhe 6,50 m) und Firsthöhe von 8,60m bebaubar?
- Grundfläche Wohnhäuser jeweils 9,0m x 10,0m; Garage mit Grundfläche 3,0m x 6,0m und Doppelgarage mit Grundfläche ca. 5,80m x 6,00m

Gemeinde Kirchheim
- Bauamt -
Münchner Straße 6

85551 Kirchheim b. München



Pfaffenhofen, 03. Dezember 2024

Vorbescheidsantrag – Poinger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie einen Vorbescheidsantrag eines Grundstücks in Kirchheim /
Heimstetten mit der Bitte um Bearbeitung.
Sollten Sie Rückfragen haben, können Sie sich natürlich jederzeit gerne bei uns melden.
Vielen Dank vorab!

Mit freundlichen Grüßen

Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen, Poinger Straße 24



Ausschnitt Flurkarte



Ausschnitt Flurkarte mit Luftbild 2021

**Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen,
Poinger Straße 24**



Straßenansichten des Baugrundstücks

3.3. Genehmigung einer bereits errichteten Efeuhecke mit Rankhilfe als Sichtschutz im Garten, Gruber Straße 8a

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 128/26 der Gemarkung Heimstetten mit der Doppelhaushälfte Gruber Straße 8a wurde im Rahmen einer Ortseinsicht seitens des Landratsamtes München als bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde festgestellt, dass „an der südlichen Grundstücksgrenze eine neue Einfriedung errichtet“ wurde – „aus einem 2 m hohen grobmaschigen Stahlzaun mit Metallpfosten hergestellt und mit Efeu berankt. Der Grenzabstand beträgt ca. 0,5 m“.

Den Eigentümern wurde schriftlich mitgeteilt, dass diese Einfriedung im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurde.

Im Rahmen einer Anhörung im Sinne des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes wird unter Fristsetzung die Gelegenheit gegeben, „einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans der Gemeinde Kirchheim zu beantragen.“

Mit den vorgelegten Unterlagen wird eine „isolierte Befreiung“ von den Festsetzungen eines Bebauungsplans beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, eine Beschreibung, eine Begründung und Fotos sowie der Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans beigelegt.

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, wurde auf dem genannten Grundstück eine Efeuhecke mit Rankhilfe mit der Höhe von 2,00 m und der Länge von ca. 8,20 m im Abstand von ca. 0,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze und den Abständen von ca. 0,90 m von der westlichen und ca. 1,40 m von der östlichen Grundstücksgrenze im Hauptgarten errichtet.

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 Bebauungsplans Nr. 89/H für das Gebiet „südlich der Gruber Straße und westlich der Zugspitzstraße“ befindet, der 2009 rechtswirksam wurde.

Bei der geplanten Einfriedung handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO. Da die Gemeinde durch den Bebauungsplan jedoch andere Regelungen getroffen hat, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Einfriedungen sind unter Nr. B.5 festgesetzt:

Nr. B 5.1: „Einfriedungen sind gemäß Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München auszuführen.“

Aufgrund des Wortlauts ist die Ausfertigung der Einfriedungssatzung zu beachten, die zu dem Zeitpunkt rechtswirksam war, als der Bebauungsplan Rechtskraft erlangte.

(Zum Vergleich: „Einfriedungen sind gemäß Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim bei München auszuführen – in der jeweils gültigen Fassung.“)

Damals war die Einfriedungssatzung vom 08.08.2000 rechtswirksam:

§ 1 Geltungsbereich

„Die Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Kirchheim b. München mit Ausnahme der Gebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Festsetzungen gelten.“

§ 2 Einfriedungen

Abs. 1: „Einfriedungen sind nur entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Eingangsseiten oder Vorgärten der Grundstücke sind von Einfriedungen freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen sie mit einer Größe über 18 qm eingezäunt werden.“

Abs. 2: „Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als sockellose, senkrechte Holzlatten- und Staketenzäune oder lebende Hecken aus heimischen Gewächsen zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.“

Abs. 3: „Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 m, gemessen von der Geländehöhe am Straßenrand, nicht überschreiten. Einfriedungshecken dürfen eine Höhe von max. 2,00 m nicht überschreiten.“

Abs. 4: „Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden. Betonsäulen sind an Drahtzäunen unzulässig. Bei Holzzäunen sind sie so anzulegen, dass sie durch das Holz verdeckt sind.“

§ 3: Abweichungen

„Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 70 Abs. 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchheim b. München erteilt werden.“

Die Begründung für die abweichende Ausführung der Einfriedung kann der Anlage der Sitzungsvorlage entnommen werden.

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.“

Mit dem Abstand von 0,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze und dem dort befindlichen Maschendrahtzaun ist der errichtete Sichtschutz ein Bestandteil der Einfriedung dieser Grundstücksgrenze.

Der Sichtschutz weicht von den Bestimmungen der damals rechtswirksamen Einfriedungssatzung ab, weil mit dem Rankgerüst als baulicher bzw. konstruktiver Teil der Einfriedung ähnlich eines Maschenzauns mit der Höhe von 2 m die unter § 3 festgesetzte Gesamthöhe von max. 1,20 m überschritten wird. Die Efeupflanzen können in diesem Zusammenhang als volumensparende Hecke betrachtet werden.

Die erforderliche „isolierte Abweichung“ kann in diesem Fall erteilt werden, weil es sich bei dem beschriebenen Sichtschutz um eine städtebaulich verträgliche Einfriedung handelt, die keine massive Mauerwirkung erzeugt und aufgrund des grobmaschigen Rankgerüsts für Vögel und Kleintiere durchlässig erscheint. Somit werden die genannten Kriterien nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Einfriedungen bzw. Teile von Einfriedungen aufgrund der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder der Erteilung einer Abweichung von den Bestimmungen der Einfriedungssatzung im Gemeindegebiet schon diverse Male zugelassen wurden.

H. Mayer,
Kirchheim, der 16.01.2025

Beschluss:

Für den bereits errichteten Sichtschutz bestehend aus einer Efeuhecke mit Rankhilfe mit der Höhe von 2,00 m und der Länge von ca. 8,20 m im Abstand von ca. 0,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze und den Abständen von ca. 0,90 m von der westlichen und ca. 1,40 m von der östlichen Grundstücksgrenze im Hauptgarten des Grundstücks Fl.Nr. 128/26 der Gemarkung Heimstetten mit der Doppelhaushälfte Gruber Straße 8a wird eine „isolierte Abweichung“ von den Bestimmungen der Einfriedungssatzung hinsichtlich

1. § 2 Abs. 2, wg. der Ausführung der Einfriedung als Sichtschutz bestehend aus einer Efeuhecke mit Rankhilfe anstatt als sockelloser, senkrechter Holzlatten- und Staketenzaun oder als Maschendrahtzaun oder als lebende Hecke aus heimischen Gewächsen und
2. § 2 Abs. 3, wg. der Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe von max. 1,20 m (gemessen von der Geländehöhe am Straßenrand) mit dem Rankgerüst um 0,80 m gemäß Sachvortrag erteilt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0



GRUBER STR.

Efeu-Heckenelemente

IN
Gruber Str. 8a
85551 Kirchheim bei München

Bauherren

Gruber Str. 8a
85551 Kirchheim bei München

LAGEPLAN

MASZSTAB
1:100 - Format A3

PLANSTAND
16.12.2024

PLANZEICHNUNG

GmbH

GARAGE
Bestand

Gruber Straße 8a
WOHNHAUS
Bestand

GRUNDSTOCKSGRENZE

Gartenfläche

Ligusterhecke Bestand

Zierföhre Bestand

Säulenhölche Bestand

7 St. Efeu-Heckenelemente NEU
Gesamtlänge der Hecke ca. 8,2 m

Felsenbirne Bestand

ca. 90 cm Abstand
zum westlichen
Grundstück

GRUNDSTOCKSGRENZE
mit Zaun Bestand, Maschendraht, Höhe 1,20 m

ca. 1,4 m Abstand
zum östlichen
Grundstück



0 1 m 5 m M. 1:100

Efeu-Heckenelement Mobilane Fertighecke® - BESCHREIBUNG/PFLANZANLEITUNG



(Bilder: www.mobilane.de - Efeu-Element vor dem Einpflanzen, Mobilane Fertighecke®
+ Detailfoto Rankelement an Pfosten montiert)

BESCHREIBUNG ABMESSUNGEN UND PFLANZENART

- Heckenelementhöhe: 200 cm
 - Heckenelementbreite: 120 cm
 - Ballengröße: Länge 20 cm x Höhe 20 cm x Breite 120 cm
 - Rankgitter: 3 mm Stahldraht verzinkt, Maschenweite 10 x 25 cm
 - Pfosten: Stahlpfosten, 5 cm Durchmesser, grün ummantelt
 - Pflanzenart/Sorte: Efeu – Hedera Helix 'Woerner'
- Schön gezeichnete, immergrüne Blätter, die im Winter durch ihre typische Rotfärbung bestechen. Der Efeu der Sorte Wörner ist überaus robust und frosthart, verträgt aber auch vollsonnige Standorte.

PFLANZANLEITUNG

Die pflanzfertigen Hecken-Elemente bestehen aus Rankgittern, an denen der Efeu bereits hochgezogen ist. Der Pflanzballen wird in die vorbereitete Pflanzfläche eingepflanzt. Zur Stabilisierung werden die Rankgitter zwischen grün ummantelte Pfosten gesetzt und daran befestigt. Die Pfosten werden in Punktfundamente mit einem lichten Abstand von ca. 1,25 m in den Boden gesetzt.

Genehmigung einer bereits errichteten Efeuhecke mit Rankhilfe als Sichtschutz im Garten, Gruber Straße 8a



Ansicht aus nördlicher Richtung



Abstand zum Maschendrahtzaun

Genehmigung einer bereits errichteten Efeuhecke mit Rankhilfe als Sichtschutz im Garten, Gruber Straße 8a



Abstand zum Maschendrahtzaun

Genehmigung einer bereits errichteten Efeuhecke mit Rankhilfe als Sichtschutz im Garten, Gruber Straße 8a



Höhe des Sichtschutzes

1. Über die Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
An (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde)	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts
<input type="checkbox"/> Erstschrift <input type="checkbox"/> Zweitschrift <input type="checkbox"/> Drittschrift		

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Antrag auf

☒ Isolierte Befreiung

von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

☐ Isolierte Abweichung

von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften

☐ Isolierte Abweichung

von örtlichen Bauvorschriften

2. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer Gruber Str. 8a	PLZ, Ort 85551 Kirchheim	
Vertreter des Bauherrn / Antragstellers: Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer Gruber Str. 8a	PLZ, Ort 85551 Kirchheim	

3. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens
Genehmigung einer bereits errichteten ca. 7m langen Efeuhecke mit Rankhilfe am südlichen Ende des Gartens. Abstand zum Nachbargrundstück beträgt mehr als 50cm. Höhe der mit Efeu bewachsenen Rankhilfe 2m.

4. Baugrundstück

Gemarkung Heimstetten	Flur-Nr. Fl.Nr 128/26
Gemeinde Kirchheim	Straße, Hausnummer Gruber Str.8a
Verwaltungsgemeinschaft	Gemeindeteil Heimstetten

5. Gegenstand der Befreiung / Abweichung

Bezeichnung / Nr. des Bebauungsplanes / der örtlichen Bauvorschrift / der bauordnungsrechtlichen Vorschrift
Bebauungsplan Nr. 89/H vom 12.02.2009 und Einfriedungssatzung vom 16.05.2018.

Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll
§ 2 der Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim b. München vom 16.05.2018.

Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung
§ 2 Abs. 1 - wg. der Errichtung einer wandähnlichen Einfriedung bzw. eines wandähnlichen Teils der Einfriedung
§ 2 Abs. 2 - wg. Bodenfreiheit von mindestens 10 cm
§ 2 Abs. 3 - wg. Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe von max. 1,20 m

Begründung
Im Rahmen meiner Gartenneugestaltung wurde eine bestehende Mischhecke am südlichen Grundstücksende entfernt und die Sträucher an anderen Standorten im Garten umgepflanzt. Die 2 m hohe Mischhecke hatte Bestandsschutz, obwohl sie ursprünglich (vor 14 Jahren), zu nah an der südlichen Grenze zum Nachbargrundstück gepflanzt wurde.

Um den vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück und die vorgeschriebene Höhe einzuhalten, und um Überwuchs zum Nachbarn zu verhindern, pflanzte die Firma eine Efeuhecke mit Rankhilfe in mehr als 50 cm Abstand zum Nachbargrundstück und mit einer Höhe von 2 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante. Das Verhindern von Überwuchs zum südlichen Nachbarn ist mir wichtig, da dieser mit zwei seiner anderen Nachbarn Auseinandersetzungen wegen Überwuchs, Heckenschnitt und Betreten seines Mietgrundstücks hat.

Die neu gepflanzte Efeuhecke ersetzte also eine bestehende Heck. Der Grund für die ehemalige Mischhecke und neue Efeuhecke ist Sichtschutz zum südlichen Nachbarn. Außerdem wird durch die Efeuhecke verhindert, dass eine Kamera des südlichen Nachbarn, die geschwenkt werden kann, Aufnahmen von meinem Grundstück machen könnte. Da die Rankhilfe der Efeuhecke große Aussparungen hat (Maschenweite 10 x 25 cm) und der Draht lediglich 3 mm dick ist, entsteht der Sichtschutz ausschließlich durch das Efeu, die lebende Pflanze.

Zu § 2 Abs. 1 - Auf den Fotos (anbei) ist zu erkennen, dass wegen der sehr großen Aussparungen (Maschenweite 10 x 25 cm) und dem sehr dünnen Draht (3 mm) faktisch keine Wand entsteht, sondern eine lichtdurchlässige Rankhilfe, die mit Efeu bewachsen ist. Auch das Efeu lässt Licht, wie jede andere Heck auch, durch. Der Draht der Rankhilfe ist durch den Efeubewuchs nicht zu sehen.

Zu § 2 Abs. 2 - Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch die Maschenweite 10 x 25 cm gegeben. Ich habe bereits gesehen wie die Nachbarkatze durch die Maschen schlüpft und im Herbst ein Igel durchgelaufen ist. Bei Bedarf könnten die Aussparungen noch größer geschnitten werden, aber für Kleintiere ist die Aussparung mehr als ausreichend.

Zu § 2 Abs. 3 - Eine Efeuhecke mit einer Höhe von 1,20 m wäre als Sichtschutz zum Nachbarn nicht geeignet. Wie auf dem Lageplan vermerkt, sind die Grundstücke durch einen Maschendrahtzaun auf der Grundstücksgrenze in der Höhe von 1,20 m getrennt, der beim Bau vor über 14 Jahren errichtet wurde.

Ich würde Sie deshalb bitten, mir diese isolierte Befreiung zu gewähren. Eine attraktive Efeuhecke, die es in dieser Ausführung noch nicht lange gibt, wurde durch eine professionelle Gartenbaufirma gepflanzt. Sie bietet Sichtschutz zum südlichen Nachbarn ohne Überwuchs. Sollte die Befreiung nicht gewährt werden, müsste die Efeuhecke wieder rausgerissen und durch eine neue Heck ersetzt werden. Dies wären substantielle Aufwendungen, die vermieden werden könnten.

☒ Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziff. 7 der Bayerischen Bauordnung

☐ Es handelt sich um eine Abweichung im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens

Aktenzeichen der Baugenehmigung _____

6. Beteiligte Nachbarn

Bitte jeweils angeben: Flur-Nr., Gemarkung, Name, Vorname, Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort, Telefon (mit Vorwahl)

a) Kein Nachbar, außer der südliche, der Mieter ist, kann die Efeuhecke sehen.	Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b)	Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c)	Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
d)	Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

7. Anlagen

<input checked="" type="checkbox"/> Lageplan mit Eintrag des Vorhabens	Anzahl
<input type="checkbox"/> Bauzeichnungen	
<input checked="" type="checkbox"/> Baubeschreibung	
<input checked="" type="checkbox"/> Techn. Nachweise	Anzahl
<input checked="" type="checkbox"/> sonstige Anlagen	4
Bezeichnung der sonstigen Anlagen	
Fotos	

8. Unterschriften

Ort, Datum Kirschheim 07/01/25	Unterschrift Entwurfsverfasser	Unterschrift Bauherr/Antragssteller
--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

4. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Solarpark Heimstetten"; Abwägung der Bedenken und Anregungen im Verfahren § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der TOP wird auf eine der nächsten Sitzungen vertagt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.02.2023 die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Solarpark Heimstetten“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107/H „Solarpark Heimstetten“ sowie die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2023 bekannt gemacht. Darüber hinaus fand in der Zeit vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie mit Schreiben vom 26.05.2023 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 30.06.2023 statt.

Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund ausstehender Abwägungsvorschläge auf die Bauausschusssitzung am 25.02.2025 vertagt.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung in heutiger Sitzung ist nicht veranlasst.

5. Sanierung Pfarrer-Caspar-Mayr Platz, Erdinger Straße, Heimstettner Straße, Münchner Straße; Grundsatzbeschluss

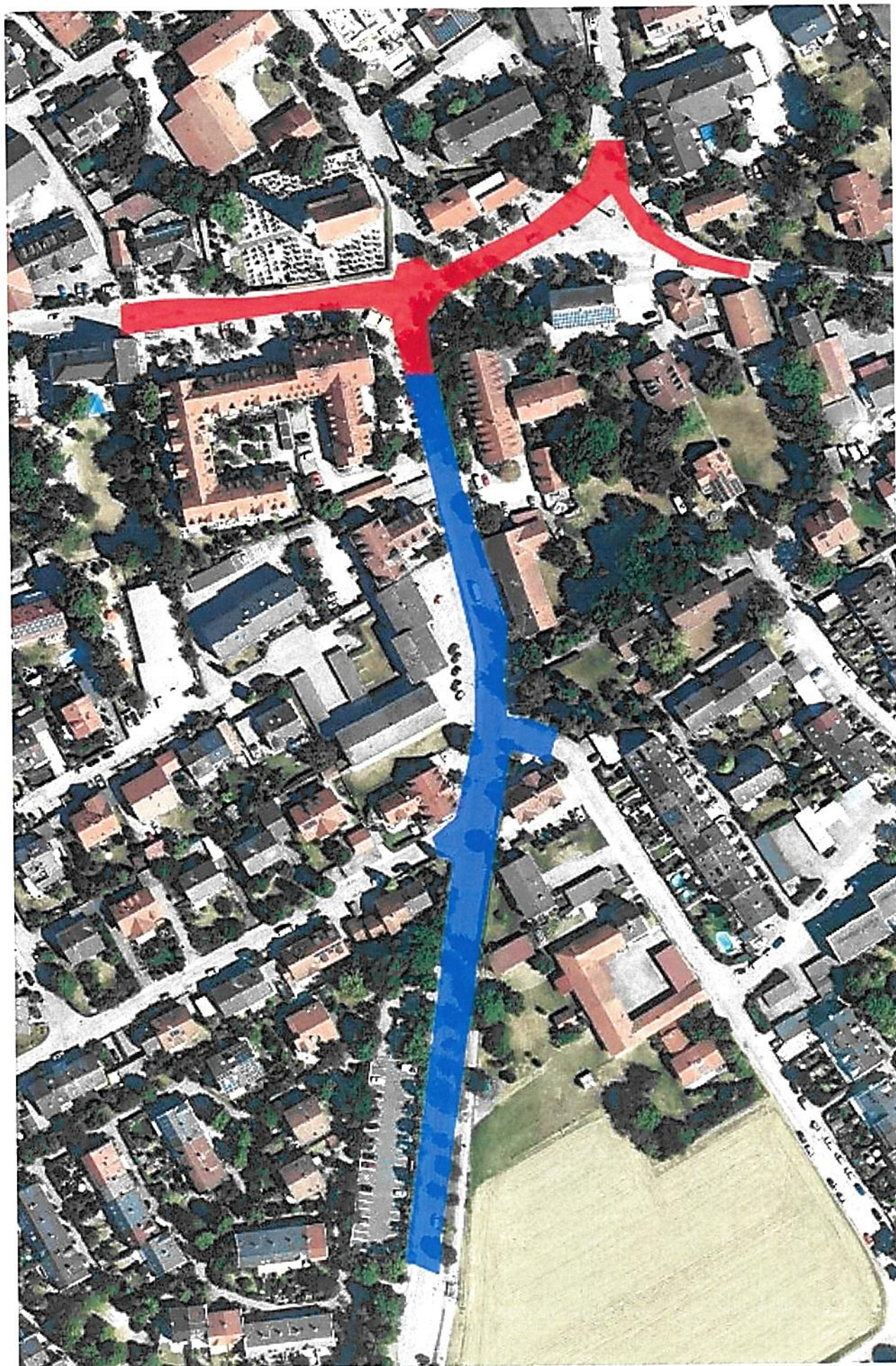
Sachverhalt:

In den Vorberatungsgesprächen zum Haushalt 2025 wurde die Sanierung der Fahrbahn in der Heimstettener Straße als möglicher Streichposition vorgeschlagen. Von Seiten der Verwaltung wurde vorgeschlagen, dass die Sanierung im Bereich Pfarrer-Caspar-Mayr Platz (siehe Skizze, roter Bereich) um die Heimstettener Straße bis zur Bushaltestelle erweitert werden sollte (siehe Skizze, blauer Bereich). Die Fahrbahn ist auch in diesem Bereich bereits stark beschädigt, eine Sanierung in den nächsten Jahren unumgänglich. Wenn beide Bauabschnitte gemeinsam ausgeschrieben und saniert werden, können positive Effekte erzeugt werden.

Grundsätzlich ist eine Kosteneinsparung nur schwer darzulegen und nur zu schätzen. Dennoch können voraussichtlich Einsparungen wie folgt erreicht werden:

1. Durch den Wegfall einer zusätzlichen Baustelleneinrichtung und zu erwartenden leichten Vergünstigungen bei den Einheitspreisen Einsparung von ca. 40.000 €
2. Baukostensteigerungen: Von August 2023 bis August 2024 BKI Steigerung von 3,9 %. Kostensteigerungen sind auch weiterhin in diesem Rahmen zu erwarten. Daher ist, bei geschätzten Baukosten von 550.000 €, von einer Kostensteigerung (bei Verschiebung auf 2026) von ca. 22.000 € auszugehen.
3. Der Verwaltungsaufwand wird dahingehend reduziert, dass nur ein Vorhaben und nicht zwei bearbeitet werden müssen (Abstimmung Planer, Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung etc.).

Je nach Entwicklung in der Baubranche und den Baukosten sind Einsparungen im Bereich 50.000 – 100.000 € zu erwarten.



Haushaltrechtliche Auswirkungen (Stellungnahme der Kämmerei):

Im Vermögenshaushalt 2025 wurden unter der HHSt. 6301.9515 aus den im Sachverhalt beschriebenen Gründen vorsichtshalber finanzielle Mittel i.H.v. 550.000 Euro veranschlagt. Der Haushaltsplan 2025 muss noch vom Gemeinderat beschlossen und von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt werden.

Br 24.01.25

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die Planung der Fahrbahnsanierung im Bereich des Pfarrer-Caspar-Mary Platzes um die Heimstettener Straße, bis zur Bushaltestelle Herzogenweg, zu erweitern.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

6. Bauleitplanung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

7. Hochbau und Projektbetreuung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

8. Mobilität und Projekte

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

9. Verschiedenes

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

10. Mitteilung aus der Verwaltung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

10.1. Antworten zu Anfragen

Sachverhalt:

Antwort zur Anfrage aus dem Gremium 09. und 10. Bauausschusssitzung vom 22.10.2024 und 19.11.2024 jeweils TOP 10 - öffentlich

Frage 1:

GRM Vogel zu den parkenden Lastkraftwägen:

In der Hauptstraße auf Höhe des neuen Baugebietes parken vermehrt große LKWs. Gibt es Möglichkeiten, das Abstellen der Fahrzeuge dieses Ausmaßes zu verhindern?

Frage 2:

GRM Vogel zur Parksituation in der Nähe eines Kindergartens:

Auf der Ostseite der Hauptstraße auf Höhe des Kindergartens parken oft Busse und große LKW-s. Appell an das Bauamt: besteht die Möglichkeit das Parken von Bussen und LKW-s auf den erwähnten Parkplätzen zu verbieten?

Antwort Tiefbau- und Verkehrswesen:

Gemäß §12 Abs. 3a Nr. 1 StVO darf mit Kraftfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse über 7,5 t sowie mit Kraftfahrzeuganhängern über 2 t zulässiger Gesamtmasse innerhalb geschlossener Ortschaften in reinen und allgemeinen Wohngebieten nicht regelmäßig in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen geparkt werden.

Als der Gesetzgeber die Ermächtigungsgrundlage zum §12 Abs. 3a StVO geschaffen hat, hat er in der Begründung (VkB1 1980 S. 516) wie folgt ausgeführt:

„[...] Der Verordnungsgeber ist sich darüber im Klaren, dass die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „regelmäßig“ nicht ganz einfach ist. Gleichwohl wurde auf eine Konkretisierung in der Verordnung verzichtet. Zur Verdeutlichung sei bemerkt, dass nicht gewollt ist, das Parken im Einzelfall zu verbieten. Das wäre zu weitgehend.

Nicht der Unternehmer soll getroffen werden, der selbst oder dessen Fahrer den Lkw ein- oder zweimal, d. h. in Ausnahmefällen, in den betroffenen Gebieten parkt. Das Parkverbot soll sich vielmehr auf den Unternehmer beziehen, der die Straße dadurch als Betriebshof missbraucht, dass er Nacht für Nacht oder an den Wochenenden, und damit regelmäßig, seinen Lkw dort parkt oder parken lässt. Dabei würde ein gelegentliches Aussparen einiger Nächte oder einiger Wochenenden der Regelmäßigkeit nicht entgegenstehen.“

Allgemein gilt für Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, dass örtliche Regelungen nur dort getroffen werden dürfen, wo dies aufgrund der besonderen Umstände zwingend geboten ist (§ 39 Abs. 1 StVO, § 43 Abs. 1 StVO, § 45 Abs. 9 Satz 1 StVO). Zwingend geboten ist ein Verkehrszeichen nur dann, wenn das Verkehrszeichen die zur Gefahrenabwehr unbedingt erforderliche und allein in Betracht kommende Maßnahme ist (vgl. BayVGh, U. v. 28.09.2011 – 11 B 11.910 – juris Rn. 25). Damit haben die Vorschriften als Voraussetzung stets eine konkrete Gefahrenlage gemein (vgl. BayVGh, B. v. 07.12.2006 – 11 CS 06.2450 – juris Rn. 52).

Da es sich entlang der Hauptstraße Höhe des Haus für Kinder um allgemeine und reine Wohngebiete handelt, ist das gelegentliche Parken von Bussen und großen Lkw erlaubt. Sollte die Regelmäßigkeit des Parkens nachweisbar sein, so könnten diese Verstöße z.B. durch die KVÜ geahndet werden.

Man muss auch bedenken, dass zum Zeitpunkt der Fragestellung die Abbauarbeiten der LGS im Gange waren, was geparkte Lkw erklären könnte.

10.2. Sonstiges

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

11. Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

12. Anfragen aus dem Gremium

Diskussionsverlauf:

GRM Vogel zu TOP 5 ö „Sanierung Pfarrer-Caspar-Mayr Platz, Erdinger Straße, Heimstettner Straße, Münchner Straße; Grundsatzbeschluss“:

Soll erst eine Ausschreibung erfolgen? Wann beginnen die Straßenbauarbeiten?

Antwort Abteilung 3 – Planungs- und Bauwesen:

Das Planungsbüro ist bereits beauftragt. Nach dem heutigen Beschluss erfolgt eine Ausschreibung. Die Vergabewertgrenzen haben sich geändert. Es muss noch geprüft werden, in welcher Form die Ausschreibung erfolgen kann.

Der Baubeginn ist auf 2025 festgelegt.

GRM Dirl zur Grundsteuer:

In welcher Sitzung wird das Thema Grundsteuer behandelt?

GRM Heinz-Fischer zur Grundsteuer:

Die KiMi informiert, dass die Messzahl vom Finanzamt und nicht von der Gemeinde festgelegt wird. Einsprüche sollen an das Finanzamt erfolgen, wobei das Finanzamt bei der Erhebung feststellte, dass die Einspruchsfrist abgelaufen ist.

Der endgültige Bescheid kommt letztendlich von der Gemeinde. Der Hebesatz beeinflusst die Höhe der Grundsteuer in geringem Maße.

Etliche Bürger haben die Einspruchsfrist verpasst. Der Unmut in der Gemeinde ist erheblich.

Antwort Zweite Bürgermeisterin Beate Neubauer:

Das Thema soll in einer der nächsten Sitzungen im Gemeinderat zeitnah behandelt werden. Die Anfrage wird weitergeleitet.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19:46 Uhr

ANWESENHEITSLISTE**- ANLAGE 1 -****01. Bauausschusssitzung am Dienstag, den 28.01.2025,**

Ort: in der Mensa der Grund- u. Mittelschule, Heimstettner Straße 12, 85551 Kirchheim b. München

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:55 Uhr

Name	Funktion	Unterschrift
------	----------	--------------

Mitglieder:

Beate Neubauer	Zweite Bürgermeisterin	
Stephan Keck	Erster Bürgermeister	<u>anwesend</u>

Michael Dirl	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
--------------	-------------	-----------------

Franz Graf	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
------------	-------------	-----------------

Marianne Hausladen	Gemeinderätin	<u>anwesend</u>
--------------------	---------------	-----------------

Tanja Heidacher	Gemeinderätin	<u>anwesend</u>
-----------------	---------------	-----------------

Dr. Thomas Heinik	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
-------------------	-------------	-----------------

Wolfgang Heinz-Fischer	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
------------------------	-------------	-----------------

Gerd Kleiber	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
--------------	-------------	-----------------

Rolf Siegel		
Marcel Prohaska	Gemeinderat	<u>anwesend</u>

Florian Sift	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
--------------	-------------	-----------------

Berit Vogel	Gemeinderätin	<u>anwesend</u>
-------------	---------------	-----------------

Angela Hartinger-Hirn		anwesend
-----------------------	--	----------

Josef Hermann		anwesend
---------------	--	----------

Anita Immler		anwesend
--------------	--	----------

Harry Mayer		anwesend
-------------	--	----------