

**Gemeinde Kirchheim b. München**

## **Sitzungsniederschrift**

Gremium:

**Bauausschuss**

Sitzung am:

**29.04.2025**

Sitzungsort:

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

Sitzungsdauer: (von/bis)

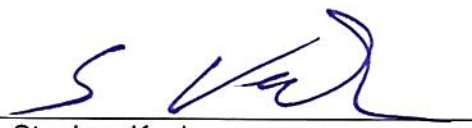
**19:00 Uhr / 19:20 Uhr**

☒ Öffentliche  
Sitzung

☒ Es folgt eine nichtöffentliche  
Sitzung

☐ Nichtöffentliche  
Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Seiten 95 bis 126,  
die Bestandteil dieses Protokolls sind.



Stephan Keck  
Erster Bürgermeister



Lisa Fraas  
Schriftführer

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

**Genehmigt:**

TOP	Thema
1.	Genehmigung der Niederschriften
1.1.	03. Bauausschusssitzung vom 25.03.2025 - öffentlich
2.	Umwelt, Energie, Klimaschutz und Abfallwirtschaft
3.	Bauordnung
3.1.	Modernisierung eines Bürogebäudes mit Umbau von Einzelbüros zu Großraum- und Kombibüros wie im urspr. Brandschutzkonzept als Alternative beschrieben, Nutzungsänderung des Foyer-/Flurbereichs zu Flur sowie Aufenthalt bzw. zu Flur sowie Marketing, den damit einhergehenden brandschutztechnischen Anpassungen der schrägen Glasfassade im Foyerbereich und teilweise neuer Raumaufteilung der Büros im Rücken des Dachgeschosses, Domagkstraße 7
3.2.	Austausch der Dachdeckung, Gruber Straße 38
3.3.	Tektur zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage: Errichtung einer Einfriedung, Hausen 5
3.4.	Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage, Carport und Stellplätzen, Poinger Straße 14
3.5.	Änderung der Nutzungsart, Umbau einer Ladenfläche (Nahversorger) zu einer Sportschule, Am Brunnen 9 - 19
3.6.	Errichtung eines gartenseitigen Wintergartens, Amperweg 18
3.7.	Erneuerung Blechdach in Edelstahl verzinkt, alternativ Aluminium farbbeschichtet (optisch wie verwittertes Kupfer) alternativ Kupfer, Margeritenweg 5
4.	Bauleitplanung
5.	Hochbau und Projektbetreuung
5.1.	Beschaffung Single CAB Holder Geräteträger C 65 mit Anbaugeräten für den Bauhof
6.	Mobilität und Projekte
7.	Verschiedenes
8.	Mitteilung aus der Verwaltung
8.1.	Antworten zu Anfragen
8.2.	Sonstiges
9.	Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse
10.	Anfragen aus dem Gremium

Der Erste Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

**Entschuldigt abwesend:**

Gemeinderat	Dirl Michael
Gemeinderat	Kleiber Gerd
Gemeinderat	Prohaska Marcel

## **1. Genehmigung der Niederschriften**

### **1.1. 03. Bauausschusssitzung vom 25.03.2025 - öffentlich**

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:**

Anwesende:	8	Ja:	8	Nein:	0
------------	---	-----	---	-------	---

## **2. Umwelt, Energie, Klimaschutz und Abfallwirtschaft**

### **Sachverhalt:**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

### **3. Bauordnung**

#### **3.1. Modernisierung eines Bürogebäudes mit Umbau von Einzelbüros zu Großraum- und Kombibüros wie im urspr. Brandschutzkonzept als Alternative beschrieben, Nutzungsänderung des Foyer-/Flurbereichs zu Flur sowie Aufenthalt bzw. zu Flur sowie Marketing, den damit einhergehenden brandschutztechnischen Anpassungen der schrägen Glasfassade im Foyerbereich und teilweise neuer Raumaufteilung der Büros im Rücken des Dachgeschosses, Domagkstraße 7**

##### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Modernisierung eines Bürogebäudes mit Umbau von Einzelbüros zu Großraum- und Kombibüros wie im urspr. Brandschutzkonzept als Alternative beschrieben, die Nutzungsänderung des Foyer-/Flurbereichs zu Flur sowie Aufenthalt bzw. zu Flur sowie Marketing, den damit einhergehenden brandschutztechnischen Anpassungen der schrägen Glasfassade im Foyerbereich und teilweise neuer Raumaufteilung der Büros im Rücken des Dachgeschosses, Domagkstraße 7, auf dem Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Kirchheim.

Den in der Anlage dieser Sitzungsvorlage befindlichen Eingabeplänen und den Antragsunterlagen können das Konzept und die Gebäudeeckdaten der Umplanung entnommen werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO.

Die Arbeiten zum Abbruch und Neubau betreffen

1. das Untergeschoss und geringfügig die Tiefgarage,
2. das Erdgeschoss u.a. mit dem Foyer- und Aufenthaltsbereich mit Treppenhaus und der zugehörigen schrägen Glasfassade und den Bürobereichen,
3. das 1. Obergeschoss u.a. mit der Verglasung des Treppenhauses mit Flur über dem Foyer- und Aufenthaltsbereich sowie die Bürobereiche,
4. das 2. Obergeschoss u.a. mit der Verglasung des Treppenhauses mit Flur über dem Foyer- und Aufenthaltsbereich,
5. das Dachgeschoss u.a. mit den dortigen Büros.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 73 für das „Gewerbegebiet südlich der Erdinger Straße, östlich der Überreiner Straße, westlich der Oskar-von-Miller-Straße“. 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.

Als örtliche Bauvorschriften sind die Stellplatz- und Fahrradsatzung und die Freiflächengestaltungssatzung zu beachten.

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.

Mit dieser Planung zur Modernisierung werden nach Ansicht der Bauverwaltung keine Änderungen vorgelegt, die als Befreiungstatbestände aufgefasst werden können. Somit kann das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt werden.

H. Mayer,  
Kirchheim, der 17.04.2025

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Modernisierung eines Bürogebäudes mit Umbau von Einzelbüros zu Großraum- und Kombibüros wie im urspr. Brandschutzkonzept als Alternative beschrieben, die Nutzungsänderung des Foyer-/Flurbereichs zu Flur sowie Aufenthalt bzw. zu Flur sowie Marketing, den damit einhergehenden brandschutztechnischen Anpassungen der schrägen Glasfassade im Foyerbereich und teilweise neuer Raumaufteilung der Büros im Rücken des Dachgeschosses, Domagkstraße 7, auf dem Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Kirchheim, wird zu den eingereichten Unterlagen gemäß Sachvortrag erteilt.

**Abstimmung:**

Anwesende: 8

Ja: 8

Nein: 0

### **3.2. Austausch der Dachdeckung, Gruber Straße 38**

#### **Sachverhalt:**

Für die Erneuerung der Dachdeckung des Reihenmittelhauses Gruber Straße 38 auf dem Grundstück Fl.Nr. 125/229 der Gemarkung Heimstetten wird eine Befreiung von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ beantragt. Die Baugenehmigung für den Neubau des Reihenhauses (Block A Haus 5) wurde 1979 erteilt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan mit Flurkartenausschnitt und eine Beschreibung mit Begründung beigelegt.

Gemäß Art. 57 Abs. 11.e) BayBO sind Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern als tragende und nichttragende Bauteile verfahrensfrei.

Neben den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch die örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen der Gemeinde zu beachten.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 20 und im Geltungsbereich des „übergreifenden Bebauungsplans“ befindet.

Im „übergreifenden Bebauungsplan“ ist festgesetzt:

- Nr. B. 3.2: „Dachflächen von zusammenhängenden Hausgruppen sind struktur-, profil- und farbgleich auszuführen.“
- Nr. B. 3.5.1: „Die Dachdeckung ist in rotem oder braunem Ziegel oder ähnlich wirkendem Material zulässig. Verblechungen sind in natürlich patinierenden Materialien (z.B. Kupfer, Zink) auszuführen.“

Mit der neuen Dachdeckung wird von diesen Festsetzungen abweichend geplant, weil eine andere Farbe und ein anderes Dachziegelformat gewählt werden.

Bei verfahrensfreien Vorhaben nach BayBO entscheidet die Gemeinde über die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen von Bebauungsplänen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung von der Festsetzung Nr. B. 3.2, weil die Dachflächen der zusammenhängenden Hausgruppe (Reihenhausanlage Gruber Straße 32 bis 46) durch das Vorhaben nicht struktur-, profil- und farbgleich ausgeführt werden, kann zugelassen werden, weil hier die einzelnen Reihenhäuser im Versatz zusammengefügt sind und so keine durchgängige Dachfläche sichtbar ist.

Die Abweichung von der Festsetzung Nr. B. 3.5.1 für die Verwendung von anthrazitfarbenen anstelle von rotem oder braunem Ziegel kann zugelassen werden, weil sich die neue Dachdeckung immer von der alten Dachdeckung farblich unterscheiden wird, und beim Aufbringen von Kollektorflächen von PV-Anlagen die Flächen mit der Dachdeckung als

solche nicht mehr wahrgenommen werden können. Bei den Ziegeln ist darauf zu achten, dass keine glänzenden und reflektierenden Oberflächen verbaut werden.

H. Mayer,  
Kirchheim, der 17.04.2025

#### **Beschluss:**

Für den Austausch der Dachdeckung beim Reihemittelhaus Gruber Straße 38 auf dem Grundstück Fl.Nr. 125/229 der Gemarkung Heimstetten wird eine Befreiung von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ hinsichtlich der Abweichung von

1. der Festsetzung Nr. B. 3.2, weil die Dachfläche der zusammenhängenden Hausgruppe nicht struktur-, profil- und farbgleich ausgeführt werden soll, und
2. der Festsetzung Nr. B. 3.5.1 wegen der Verwendung von anthrazitfarbenen anstelle von rotem oder braunem Ziegel oder ähnlich wirkendem Material

gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass eine nichtglänzende, unauffällige Dachdeckung zur Ausführung kommt.

#### **Abstimmung:**

Anwesende: 8

Ja: 8

Nein: 0



### **3.3. Tektur zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage: Errichtung einer Einfriedung, Hausen 5**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die Tektur zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage betreffend die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 982 der Gemarkung Kirchheim, Hausen 5.

Mit Bescheid vom 08.12.2022 wurde vom Landratsamt München die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf genanntem Grundstück erteilt – im Einvernehmen mit der Gemeinde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 18.05.2021 erteilt.

Mit dem Abstimmungsergebnis von 11 (Ja) : 0 (Nein) wurde in der Sitzung folgender Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zur Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 982 der Gemarkung Kirchheim, Hausen 5, gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 71 wird hinsichtlich des Verzichts auf die durch Planzeichen Nr. A) 8.b) festgesetzte „private Grünfläche“ als Ortsrandeingrünung mit dem durch Planzeichen Nr. A) 8.c) festgesetzten „zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestand“ wird gemäß Sachvortrag nicht zugestimmt.

Die Zustimmung wird in Aussicht gestellt, wenn ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend der Festsetzung Nr. A) 8.e) vorgelegt wird, in dem der aktuelle Baum- und Gehölzbestand erfasst wird und aus dem hervorgeht, welche Bäume und Gehölze entfernt werden sollen. Dabei sind mit dem gemeindlichen Umweltamt eventuelle Ersatzpflanzungen abzustimmen. ~~Die Verwaltung wird ermächtigt, die Zustimmung zur Befreiung auf dem Verwaltungsweg zu erteilen.~~

Mit der Errichtung des Wohnhauses wurde auch mit der Errichtung einer Einfriedung begonnen und Eingriffe in die festgesetzten Schutzbereiche des Wurzelraumes der zu erhaltenden Bäume und auch des zu erhaltenden Baumbestandes vorgenommen, die das Eingreifen des Landratsamtes als Untere Bauaufsichtsbehörde erforderlich machte. Es wurde festgestellt, dass sich die angefangenen Arbeiten nicht mit der erteilten Baugenehmigung vereinbaren lassen.

Die Änderungen können baurechtlich zugelassen werden, wenn ein Bauantrag für die Tektur der Baugenehmigung eingereicht wird, und das gemeindliche Einvernehmen und die Baugenehmigung erteilt werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 71 - „Alter Dorfkern Hausen“. Eine Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind der neue Freiflächengestaltungsplan, der Freiflächengestaltungsplan der erteilten Baugenehmigung, ein Auszug des

Genehmigungsbescheides, die Antragsunterlagen der Tektur mit Befreiungsantrag und Stellungnahme sowie die Stellungnahme des Umweltamtes und Fotos beigelegt.  
Diesen Unterlagen können die Angaben zu der neuen Einfriedung und die Änderungen der genehmigten Grünordnung entnommen werden.

#### Zur Einfriedung:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist im Bebauungsplan Nr. 71 durch Nr. A) 9. festgesetzt:

- a) „Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind allgemein nur als sockellose, senkrechte Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.“
- b) „Verputzte, hell gestrichene Mauern von geringer Länge und bis 1,20 m Höhe im Eingangsbereich sind zugelassen.“
- c) „An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockellose, senkrechte Lattenzäune sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig.“
- d) „Zur Hinterpflanzung sind nur heimische Sträucher gemäß Festsetzung 8 f) zu verwenden.“

Mit den Bauantragsunterlagen wird ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Er bezieht sich auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde, die hier nicht zur Anwendung kommt, weil im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einfriedungen festgesetzt ist.

Wie auch das Landratsamt feststellt, wird mit der Einfriedung von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen:

1. Von Nr. A) 9.a), wegen der Errichtung einer Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche bestehend aus dem Zaunelement mit der Höhe von 1,85 m mit senkrechten Latten bzw. Staketen mit der Überschreitung von 0,65 m und Zaunpfeilern mit der Höhe von 2,00 m mit der Überschreitung um 0,80 m und der Errichtung eines nicht zulässigen Sockels mit der Höhe von 0,53 m,
2. Von Nr. A) 9.b), wegen der Errichtung einer Einfriedung bestehend neben dem Zaunelement (senkrechte Latten bzw. Staketen mit Sockel) und Zaunpfeilern aus einer Mauer an der Einfahrt mit der Höhe von 1,82 m mit der Überschreitung von 0,62 m und Stelen mit der Höhe von 2,18 m um 0,98 m sowie eines zweiflügeligen Zufahrtstors mit der Höhe von 1,85 m mit der Überschreitung von 0,65 m.

#### Zu den Befreiungen:

Die Einfriedung mit der Höhe von ca. 2 m befindet sich an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 1054/31 der Gemarkung Kirchheim, das durch Planzeichen im Bebauungsplan Nr. 90-3/K als Eigentümerweg festgesetzt ist und der Erschließung von zwei Mehrfamilienhäusern dienen soll. Das Grundstück und somit der Verkehrsbereich hat eine Breite von 4 m. Durch die Höhe und die Konstruktion der massiven baulichen Anlage direkt an der Grundstücksgrenze wird das Befahren dieser öffentlichen Verkehrsfläche eingeschränkt.

Die Ausführung einer Einfriedung ohne Sockel ist das aktuelle Planungsziel der Gemeinde. Der Bebauungsplan Nr. 71 wurde zwar schon 1996 rechtswirksam. Die Einfriedungssatzung, auf die im Antrag Bezug genommen wird, wurde 2018 rechtswirksam. Hier wird ausdrücklich die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere betont und eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm vorgeschrieben (§ 2 Abs. 2 Satz 2).

Aus diesen Gründen kann nicht empfohlen werden, den Befreiungen zuzustimmen.

Darüber hinaus gibt es auf dem Baugrundstück im Norden bereits eine Mauer mit Höhe von 1,90 m, die aufgrund einer „isolierten Befreiung“ nach ihrer Errichtung baurechtlich zugelassen wurde.

Hinweis der Bauverwaltung zu den vorgelegten Fotos mit Sockeldarstellung der Antragstellerin:

Bei vielen Beispielen handelt es sich um alte Konstruktionen, die vor dem Bekanntwerden des angesprochenen Planungsziels durch den Bebauungsplan errichtet wurden und die die Gemeinde in Zukunft verhindern kann.

#### Zur Grünordnung:

Mit Planzeichen Nr. A) 8.b) ist entlang des Hausner Grenzwegs und im Süden des Baugrundstücks durch Planzeichen eine „private Grünfläche als Bestandteil des Baugrundstücks – Ortsrandeingrünung mit lockerer Strauchbepflanzung und Einzelbäumen“ festgesetzt. Hier ist die „(Lagerung von Gegenständen sowie Anordnung von Stellplätzen unzulässig) Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen sind zulässig.“

Mit Planzeichen Nr. A) 8.c) ist auf dieser „privaten Grünfläche“ ein zu „erhaltender Baum- und Gehölzbestand“ festgesetzt.

Gemäß Nr. A) 8.e) ist „jedem Baugesuch“ „ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der die Auflagen der Grünordnung erfüllen muss. Dabei sind Versiegelungen grundsätzlich zu kennzeichnen. Nicht unbedingt erforderliche Versiegelungen sind zurückzunehmen. Pflanzdichte: 1 Großbaum je 250 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche, mindestens jedoch ein Großbaum je Grundstück.“

Gemäß Nr. A) 8.e) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „für Bäume und Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes folgende Arten festgesetzt:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Elsbeere, Esche, Feldahorn, Spitzahorn, Ulme, Vogelkirsche, Eberesche, Kastanie, Birke

Sträucher: Hartriegel, Weißdorn, Felsenbirne, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche, Schneeball, Liguster, Pfaffenhütchen, Feldrose, Berberitze, Waldrebe, Holunder

Mit dem genannten Genehmigungsbescheid werden textlich Auflagen als Nebenbestimmungen festgesetzt, die die Grünordnung betreffen. Im Freiflächengestaltungsplan werden sie zeichnerisch erfasst.

Hier ein verkürzter Überblick, die Auflagen zur Grünordnung sind der Anlage zu entnehmen:

- „Der in den Bauvorlagen zur Erhaltung dargestellte geschützte Baumbestand darf weder beschädigt noch verändert werden.“ - 5.1.13
- „Bei den Bestandsbäumen Nr. 1, 2 und 5 darf zu den Gebäuden (Dach und Fassaden) ein lichter Raum von maximal 1,2 Metern freigeschnitten werden. Dieser Schnitt ist gemäß den Regeln der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege) durchzuführen. Die für die jeweilige Baumart typische Kronenform muss dabei erhalten bleiben.“ - 5.1.14
- „Der Schutzbereich des Wurzelraumes (siehe rote Schraffur) der zu erhaltenden Bäume ist von jeglichem Baubetrieb (z.B. Befahren, Lagerung, Arbeiten) freizuhalten. Flächenbefestigungen, Fundamentierungen, Grabungen sowie jeglicher Bodenauftrag oder Bodenabtrag sind unzulässig. Die vorhandene Krautschicht ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten. Der Bereich im Umkreis von 1,50 m vom Stammfuß aus gemessen ist dauerhaft unangetastet zu lassen.“ - 5.1.15
- „In den Schutzbereichen gilt: Im Falle des zulässigen Entfernens von Gehölzen oder bei Vegetations-, Pflanz- und Saatarbeiten darf der geschützte Baumbestand nicht beschädigt werden. ...“ - 5.1.16
- „Der Schutzbereich des Wurzelraums der zu erhaltenden Bäume ist durch ortsfeste Zäune, Höhe ca. 2 m, zu sichern (siehe rote Linien). Diese Schutzzäune sind vor Errichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten vollständig zu errichten und während der gesamten Bauzeit zu erhalten. ...“ - 5.1.17
- „Freigelegte Wurzeln sind unverzüglich fachgerecht zu versorgen ...“ - 5.1.18

- „Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb von Schutzbereichen zu erhaltender Bäume zu verlegen.“ – 5.1.19
- „Die im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dargestellten Pflanzmaßnahmen sind bis zur Benutzung der baulichen Anlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, durchzuführen und dem Landratsamt anzuzeigen.“ – 5.1.20

Mit der Genehmigung des Freiflächengestaltungsplans wurde die Fällung eines Walnussbaums (Baum 7) zugelassen. Die anderen dargestellten Bäume sind entsprechend der genannten Nebenbestimmungen zu erhalten.

Mit dem neuen Freiflächengestaltungsplan werden jetzt weitere Baumfällungen bekannt gemacht.

Betroffen sind die Bäume:

- Nr. 2 – eine Esche, Stammumfang 290 cm, Krone Ø 15 -20 m, Höhe 19 m  
Der Baum wurde gefällt ohne Genehmigung.
- Nr. 3 – eine Esche, Stammumfang 240 cm, Krone Ø 14 -20 m, Höhe 17 m.  
Der Baum soll aufgrund der Stellungnahme des Baumfachmanns gefällt werden.
- Nr. 5 – ein Spitzahorn, Stammumfang 95 cm, Krone Ø 7,5 – 9,5 m, Höhe 10 m  
Der Baum wurde gefällt ohne Genehmigung.
- Nr. 6 – ein Bergahorn, Stammumfang 70 cm, Krone Ø 5,5 - 6 m, Höhe 10 m  
Baum wurde gefällt; er befand sich auf dem Grundstück des zukünftigen Eigentümerwegs, der durch Planzeichen im Bebauungsplan Nr. 90-3-K festgesetzt ist. Die Fällung entspricht der gemeindlichen Planung.
- Nr. 7 – eine Walnuss, Stammumfang 180 cm, Krone Ø 12 - 15 m, Höhe 14 m  
Der Baum wurde gefällt mit Genehmigung.
- Nr. 8 – eine Esche, Stammumfang 65 cm, Krone Ø 4,5 -7 m, Höhe 10 m  
Der Baum wurde gefällt; er befand sich auf dem Grundstück des zukünftigen Eigentümerwegs, der durch Planzeichen im Bebauungsplan Nr. 90-3/K festgesetzt ist. Die Fällung entspricht der gemeindlichen Planung.

Mit den Antragsunterlagen wird Stellung genommen zum Baum Nr. 3 (Esche, Stammumfang 240 cm, Krone Ø 14 -20 m, Höhe 17 m) durch eine Untersuchung am 27.04.2024 und eine Begründung für eine Veränderung bzw. Fällung des Baumes dargestellt.

Mit der Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes vom 15.04.2025 wird eine aktuelle Beurteilung des Baumes vorgelegt. Hier wird dargestellt, dass der Baum durch zwischenzeitlich durchgeführte Auslichtungsmaßnahmen und Wurzelbeschädigungen durch die unzulässiger Weise errichtete Einfriedung Schaden genommen zu haben scheint.

Der Baum ist durch Planzeichen als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Durch die Schädigung wird er aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen.

„Aus Sicht des Umweltamtes ist für den geschädigten Baum dringend ein Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen zu erstellen, um die Stand- und Bruchsicherheit des Baumes zu überprüfen. Die durchgeführten baumschädigenden Veränderungen sind mit einem Bußgeld anhand der gemeindlichen Baumschutzverordnung zu ahnden und entsprechende Ersatzpflanzungen sind zu beauftragen. Es ist zu überprüfen, ob die Fällung des anderen Baumes (Nr. 2 Freiflächengestaltungsplan) auch zu ahnden ist.“

Die gemeindliche Bauverwaltung schließt sich der Meinung an und empfiehlt Folgendes:

- Baum Nr. 2 (Esche, Stammumfang 290 cm, Krone Ø 15 -20 m, Höhe 19 m)  
Der Baum ist zu ersetzen entsprechend der Festsetzung Nr. 8.f). Es ist zu überprüfen, ob die Fällung des anderen Baumes (Nr. 2 Freiflächengestaltungsplan) auch zu ahnden ist.
- Baum Nr. 3 – eine Esche, Stammumfang 240 cm, Krone Ø 14 -20 m, Höhe 17 m.  
Hinsichtlich des Zustands und der Sicherheit des Baumes ist ein Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen auf Kosten der Antragstellerin

zu erstellen. Bei der Feststellung des Erfordernisses einer Fällung liegt ein Verstoß gegen die Bauschutzverordnung vor; der Baum ist gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Die durchgeführten baumschädigenden Veränderungen sind mit einem Bußgeld anhand der gemeindlichen Baumschutzverordnung zu ahnden

- Baum Nr. 5 (Spitzahorn, Stammumfang 95 cm, Krone Ø 7,5 – 9,5 m, Höhe 10 m)  
Der Baum ist zu ersetzen entsprechend der Festsetzung Nr. 8.f).
- Baum Nr. 8 (Esche, Stammumfang 65 cm, Krone Ø 4,5 -7 m, Höhe 10 m)  
Der Baum ist zu ersetzen entsprechend der Festsetzung Nr. 8.f).

H. Mayer,  
Kirchheim, der 24.04.2025



**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für die Tektur zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage betreffend die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 982 der Gemarkung Kirchheim, Hausen 5, mit den vorgelegten Unterlagen gemäß Sachvortrag nicht erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 wird hinsichtlich der Abweichung

1. von Nr. A) 9.a) wegen der Errichtung einer Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche bestehend aus dem Zaunelement mit der Höhe von 1,85 m mit senkrechten Latten bzw. Staketen mit der Überschreitung von 0,65 m und Zaunpfeilern mit der Höhe von 2,00 m mit der Überschreitung um 0,80 m und der Errichtung eines nicht zulässigen Sockels mit der Höhe von 0,53 m, und
2. von Nr. A) 9.b) wegen der Errichtung einer Einfriedung bestehend neben dem Zaunelement (senkrechte Latten bzw. Staketen mit Sockel) und Zaunpfeilern aus einer Mauer an der Einfahrt mit der Höhe von 1,82 m mit der Überschreitung von 0,62 m und Stelen mit der Höhe von 2,18 m um 0,98 m sowie eines zweiflügeligen Zufahrtstors mit der Höhe von 1,85 m mit der Überschreitung von 0,65 m.

gemäß Sachvortrag nicht zugestimmt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 wird hinsichtlich der bereits gefällten Bäume

- Baum Nr. 2 (Esche, Stammumfang 290 cm, Krone Ø 15 -20 m, Höhe 19 m),
- Baum Nr. 5 (Spitzahorn, Stammumfang 95 cm, Krone Ø 7,5 – 9,5 m, Höhe 10 m) und
- Baum Nr. 8 (Esche, Stammumfang 65 cm, Krone Ø 4,5 -7 m, Höhe 10 m)

gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Bäume in Abstimmung mit dem gemeindlichen Umweltamt spätestens in der nächsten Pflanzperiode entsprechend der Festsetzung Nr. 8.f) ersetzt werden. Die anfallenden Kosten sind von der Antragstellerin zu tragen.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 wird hinsichtlich der Fällung von Baum Nr. 3 (Esche, Stammumfang 240 cm, Krone Ø 14 -20 m, Höhe 17 m)

gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe zugestimmt, dass

1. für den geschädigten Baum dringend ein Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen erstellt wird, um die Stand- und Bruchsicherheit des Baumes zu überprüfen,
2. bei Feststellung des Erfordernisses der Fällung der Baum in Abstimmung mit dem gemeindlichen Umweltamt spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Baumfällung gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung ersetzt wird und
3. die anfallenden Kosten von der Antragstellerin zu tragen sind.

**Abstimmung:**

Anwesende: 8

Ja:

8

Nein:

0

### **3.4. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage, Carport und Stellplätzen, Poinger Straße 14**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage, Carport und Stellplätzen, Poinger Straße 14“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 der Gemarkung Heimstetten.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind die Antragsplanung, der Antrag sowie ein Ausschnitt der Flurkarte und des Luftbildes von 2021 beigelegt.

Diesen Unterlagen kann entnommen werden, dass das Bestandsgebäude abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten bestehend aus Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit der Grundfläche von 197,20 m<sup>2</sup> (17 m x 11,60 m), der Wandhöhe von 6,30 m, der Firsthöhe von 10,37 m, einem Satteldach mit der Dachneigung von 36°, einer Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO) von 518,48 m<sup>2</sup>, einer Geschoßfläche (nach § 20 Abs. 2 u. 3 BauNVO) von 591,60 m<sup>2</sup>, einer GRZ von 0,6, und einer GFZ von 0,68 ersetzt werden soll. Das Dachgeschoss wird mit einem Zwerchgiebel auf der Süd- und zwei Gauben auf der Nordseite geplant; alle Dachaufbauten sollen Schleppdächer erhalten.

Auf dem Baugrundstück mit der Fläche von 868 m<sup>2</sup> sollen

- 8 Pkw-Stellplätze – zwei Garagen, ein Carport und fünf nicht überdachte Stellplätze und
- 2 Fahrradstellplätze im Grundstückszugangsbereich, 10 im rückwärtigen Bereich an der Schallschutzwand vor der Gleisanlage und 6 im Untergeschoss errichtet werden.

Auf die Poinger Straße sind zwei Zufahrten geplant. Dies kann seitens der Gemeinde akzeptiert werden, weil diese Straßenseite als absolutes Halteverbot beschildert ist.

Das Mehrfamilienhaus soll in einem Mindestabstand von 6,50 m vom Grundstück Fl.Nr. 148 der Gemarkung Heimstetten mit der Gleisanlage der Bahnlinie München – Simbach errichtet werden. Für den Schallschutz ist eine Wand mit der Höhe von 3,75 m vorgesehen.

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.

Mit dem Antrag werden keine Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften beantragt.

Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist. Bisher war dies ein Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen bzw. die Maßgabe vorzusehen, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Nach Mitteilung des

Landratsamts stellt dies keine Maßgabe der städtebaulichen Ordnung in einem Baugebiet nach § 34 BauGB dar.

Nach Meinung der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt werden, dass das Landratsamt feststellt, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist und 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 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

H. Mayer,  
Kirchheim, der 24.04.2025

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für die „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage, Carport und Stellplätzen, Poinger Straße 14“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 der Gemarkung Heimstetten unter der Maßgabe erteilt, dass das Landratsamt feststellt, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist und 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 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

### **Abstimmung:**

Anwesende: 8

Ja: 8

Nein: 0



### **3.5. Änderung der Nutzungsart, Umbau einer Ladenfläche (Nahversorger) zu einer Sportschule, Am Brunnen 9 - 19**

#### **Sachverhalt:**

Nach Mitteilung des Landratsamtes München ist das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans geplant und entspricht allen weiteren Voraussetzungen des Art. 58 Abs. 1 BayBO. Somit ist das Vorhaben nicht wie beantragt im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu behandeln.

Der Antragstellerin wird empfohlen, den Antrag auf Baugenehmigung bis zum 23.05.2025 zurückzuziehen und das Vorhaben im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO vorzulegen.

Eine Beschlussfassung ist in dieser Sitzung nicht erforderlich.

### **3.6. Errichtung eines gartenseitigen Wintergartens, Amperweg 18**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines gartenseitigen Wintergartens als Anbau an das Reihemittelhaus Amperweg 18 auf dem Grundstück Fl.Nr. 114/102 der Gemarkung Kirchheim.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind die Eingabebplanung und die Antragsunterlagen mit Berechnungen sowie ein Luftbild und ein Planzeichnungsausschnitt des Bebauungsplans beigelegt, aus denen die wesentlichen Merkmale entnommen werden können.

Den Zeichnungen ist zu entnehmen, dass der Terrassenbereich der Gartenseite des Reihenhauses mit einem Wintergarten bestehend aus drei feststehenden und zwei beweglichen Elementen einer vermutlichen Glas-Alu/Stahl-Konstruktion in einer Rundbogenform mit der Grundfläche von 15,3 m<sup>2</sup> (5,10 m x 3 m) und einer Bodenplatte mit der Höhe von 0,19 m und einem Gebäudeanschluss mit der Höhe von 2,70 m überbaut werden soll.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 19 und im Geltungsbereich des „übergreifenden Bebauungsplans“ befindet.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wintergärten ist im „übergreifenden Bebauungsplan“ festgesetzt:

1. Gemäß Festsetzung Nr. B. 4.2 sind „Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und des festgesetzten Maßes der Nutzung“ (u.a. die max. zulässige Geschossfläche und die Überschreitung der Baugrenzen) „durch die in B.4.1 genannten Anlagen“ (u.a. überdachte Pergolen, Glasdachkonstruktionen, Terrassenüberdachungen) „als Ausnahme von den Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne zulässig“.
2. Gemäß Festsetzung Nr. B. 4.4.1 sind Wintergärten „nur im Erdgeschoß auf eine Tiefe von maximal 3 m zulässig. Sie dürfen sich auf die gesamte Hausbreite erstrecken. Bei Hausgruppen sind Wintergärten zwingend an einer Grundstücksgrenze zwingend anzubauen.“  
„Die thermische Trennung der Aufenthaltsräume in Ebene der Außenwand ist aufrecht zu erhalten, d.h. bestehende Fenster können in Fenstertüren umgebaut werden, aber nicht entfallen.“
3. Gemäß Festsetzung Nr. B. 4.4.2 sind die Wintergärten „mit Pultdach ans Wohngebäude anzufügen.  
Die Dachneigung ist soweit als möglich dem Hauptgebäude anzugleichen.  
Ausnahmen können in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt München zugelassen werden.  
Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans wird der 3. Satz dieser Festsetzung ersetzt durch:  
„Dabei ist die lichte Höhe an der Traufseite (Maß von Oberkante Fertigfußboden Wintergarten zu Schnitt Unterkante Dachkonstruktion mit Außenwand, an der Innenseite gemessen) auf max. 2,00 m beschränkt.“
4. Gemäß Festsetzung Nr. B. 4.4.3 sind die Wintergärten „grundsätzlich als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen. Die Wand zum Nachbarn ist als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 0,2 m und einem seitlichen Vorsprung von 0,15 m mit Blechabdeckung auszuführen.“

Mit dem geplanten Wintergarten wird vom „übergreifenden Bebauungsplan“ abgewichen von der Festsetzung

1. Nr. B. 4.4.1, weil der Wintergarten nicht an einer Grundstücksgrenze angebaut werden soll,
2. Nr. B. 4.4.2, weil der Wintergarten nicht „mit Pultdach ans Wohngebäude“ angefügt sondern in Rundbogenform ausgeführt werden soll und
3. Nr. B.4.4.3, weil die „Wand zum Nachbarn“ an den Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Reihenmittelhäusern nicht in festgesetzten Ausführung als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 0,2 m und einem seitlichen Vorsprung von 0,15 m mit Blechabdeckung geplant ist.

Für die Reihenhausanlage Amperweg 1 bis 20 ist im qualifizierten Bebauungsplan Nr. 19 durch Planzeichen Nr. A. 4.21 eine höchstzulässige Geschossfläche von 3.115 m<sup>2</sup> und auf der Südseite durch Planzeichen Nr. A. 5.3 eine Baugrenze festgesetzt.

Wie beschrieben dürfte sowohl die Geschossflächenzahl als auch die Baugrenze bei Einhaltung der Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ gemäß Festsetzung Nr. B. 4.2 als Ausnahme überschritten werden.

Da infolge der stark abweichenden Ausführung des Wintergartens Befreiungen vom „übergreifenden Bebauungsplan“ erteilt werden müssen, ist auch die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 wegen der sehr wahrscheinlichen Überschreitung der höchstzulässigen Geschossfläche und der festgesetzten Baugrenze erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „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 Bebauungsplanes 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 Vorhaben wird eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften - Art. 6 Abs. 2 Satz 1 (Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen), geplant. Die Zulassung dieser Abweichungen obliegt der bauaufsichtlichen Genehmigungsbehörde im Landratsamt.

Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Eigentümer der benachbarten Grundstücke dem Vorhaben im Rahmen der Nachbarbeteiligung zugestimmt haben.

Nach Meinung der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben erteilt und den genannten Befreiungen von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ und des qualifizierten Bebauungsplans zugestimmt werden, weil der Anbau des Wintergartens städtebaulich vertretbar ist.

H. Mayer,  
Kirchheim, der 17.04.2025

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Wintergartens an das Reihemittelhauses Amperweg 18 auf dem Grundstück Fl.Nr. 114/102 der Gemarkung Kirchheim zu den eingereichten Unterlagen gemäß Sachvortrag erteilt.

Der für die Errichtung des Wintergartens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ wegen der Abweichung von der Festsetzung

1. Nr. B. 4.4.1, weil der Wintergarten nicht an einer Grundstücksgrenze angebaut werden soll,
2. Nr. B. 4.4.2, weil der Wintergarten nicht „mit Pultdach ans Wohngebäude“ angefügt werden soll und
3. Nr. B.4.4.3, weil die „Wand zum Nachbarn“ an den Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Reihemittelhäusern nicht in der festgesetzten Ausführung geplant ist, wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 wegen der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. A. 4.21 festgesetzten höchstzulässigen Geschossfläche von 3.115 m<sup>2</sup> für die Reihenhausanlage und der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. A. 5.3 festgesetzten südlichen Baugrenze wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

**Abstimmung:**

Anwesende: 8

Ja:

8

Nein:

0

### **3.7. Erneuerung Blechdach in Edelstahl verzinkt, alternativ Aluminium farbbeschichtet (optisch wie verwittertes Kupfer) alternativ Kupfer, Margeritenweg 5**

#### **Sachverhalt:**

Für die Erneuerung der Dachdeckung des Reihenmittelhauses Margeritenweg 5 auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/45 der Gemarkung Heimstetten wird eine Befreiung von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ beantragt. Die Baugenehmigung für den Neubau des Reihenhauses (Haus Nr. 3 von 23 Reihenhäusern mit Garagen) wurde 1977 erteilt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan mit Flurkartenausschnitt, Luftbilder und eine Beschreibung mit Begründung beigelegt.

Gemäß Art. 57 Abs. 11.e) BayBO sind Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern als tragende und nichttragende Bauteile verfahrensfrei.

Neben den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch die örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen der Gemeinde zu beachten.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 12/I (Aufstellungsbeschluss: 1971, rechtswirksam seit 1992) und im Geltungsbereich des „übergreifenden Bebauungsplans“ (rechtswirksam seit 1996) befindet.

Laut Bebauungsplan Nr. 12/I liegt das Baugrundstück im Baubereich A (Hinweis Nr. C 6.) im Bauraum p (Hinweis Nr. C 7.).

Die Reihenhausanlage im Bauraum p ist durch zwei Gebäudeversätze in drei Abschnitte gegliedert.

Durch Planzeichen Nr. A 2.1 sind in diesem Bauraum 3 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Gemäß Festsetzung Nr. B 6.1.2 ist „bei den dreigeschossigen Reihenhäusern“ „das gesamte oberste Vollgeschoß als Mansarddach auszubilden“; mit einer Skizze werden die Dachneigungen von 70 - 80° und 20 - 25° festgesetzt.

Gemäß Festsetzung Nr. B 6.1.3 „darf“ „für alle Einfamilienhäuser mit der gleichen Geschöfshöhe“ „nur ein einheitliches Dachdeckungsmaterial verwendet werden.“

Wie den Luftbildern entnommen werden kann, fand die Festsetzung Nr. B 6.1.3 auf die einzelnen Abschnitte der Reihenhausanlage Anwendung.

Gemäß Festsetzung Nr. B. 1. des „übergreifenden Bebauungsplans“ werden mit seinem Inkrafttreten abweichende Festsetzungen aller im Geltungsbereich befindlichen Bebauungspläne aufgehoben.

Im „übergreifenden Bebauungsplan“ ist festgesetzt:

- Nr. B. 3.2: „Dachflächen von zusammenhängenden Hausgruppen sind struktur-, profil- und farbgleich auszuführen.“
- Nr. B. 3.5.1: „Die Dachdeckung ist in rotem oder braunem Ziegel oder ähnlich wirkendem Material zulässig. Verblechungen sind in natürlich patinierenden Materialien (z.B. Kupfer, Zink) auszuführen.“

Mit der neuen Dachdeckung wird von diesen Festsetzungen abweichend geplant, weil eine Dachdeckung mit Blech und die Dachflächen der zusammenhängenden Hausgruppe Margeritenweg 1 bis 19 nicht struktur-, profil- und farbgleich ausgeführt werden sollen.

Bei verfahrensfreien Vorhaben nach BayBO entscheidet die Gemeinde über die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen von Bebauungsplänen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung von der Festsetzung Nr. B. 3.2, weil die Ausführung der Dachflächen der zusammenhängenden Hausgruppe (Reihenhausanlage Margeritenweg 1 bis 19) durch das Vorhaben nicht struktur-, profil- und farbgleich ist, kann zugelassen werden, weil hier drei Reihenhausgruppen (die Abschnitte Margeritenweg 1 bis 5, 7 bis 13 und 15 bis 19) mit Gebäudeversatz zusammengefügt sind und so keine durchgängige Dachfläche sichtbar ist.

Nach Meinung der Bauverwaltung sollte das Erscheinungsbild der Dachflächen der einzelnen Abschnitte ähnlich sein. So kann zugelassen werden, dass die Dachfläche des Reihenhauses Margeritenweg 5 als Blechdeckung erfolgt. Die Dachdeckung kann dabei aus verzinntem Edelstahl, alternativ farbbeschichtetem Aluminium (optisch wie verwittertes Kupfer) oder alternativ Kupfer bestehen.

Die Abweichung von der Festsetzung Nr. B. 3.5.1 für die Verwendung von einer dunklen bzw. oxidierten Blecheindeckung anstelle von rotem oder braunem Ziegel kann zugelassen werden, weil der Abschnitt Margeritenweg 1 bis 5 der Reihenhausanlage bereits eine Blechdachdeckung aufweist. Da sich eine neue Dachdeckung immer von der alten Dachdeckung farblich unterscheiden wird, und beim Aufbringen von Kollektorflächen für PV-Anlagen die Flächen mit der Dachdeckung als solche nicht mehr wahrgenommen werden können, kann eine geringfügige Farbabweichung akzeptiert werden. Es ist darauf zu achten, dass eine Verblechung zur Ausführung kommt, die sich dem Erscheinungsbild (Farbe und Struktur) der Dachfläche der benachbarten Reihenhäuser Margeritenweg 1 und 3 annähert.

H. Mayer,  
Kirchheim, der 23.04.2025



**Beschluss:**

Für den Austausch der Dachdeckung beim Reihemittelhaus Margeritenweg 5 auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/45 der Gemarkung Heimstetten wird eine Befreiung von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ hinsichtlich der Abweichung von

1. der Festsetzung Nr. B. 3.2, weil die Dachfläche der zusammenhängenden Hausgruppe nicht struktur-, profil- und farbgleich ausgeführt, und
2. der Festsetzung Nr. B. 3.5.1, weil keine roten oder braunen Ziegel oder ähnlich wirkendes Material verwendet werden soll,

gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass als Dachdeckung ein Blechdach aus verzinnem Edelstahl, alternativ farbbeschichtetem Aluminium (optisch wie verwittertes Kupfer) oder alternativ Kupfer zur Ausführung kommt, das sich dem Erscheinungsbild (Farbe und Struktur) der Dachfläche der benachbarten Reihenhäuser Margeritenweg 1 und 3 annähert.

**Abstimmung:**

Anwesende: 8

Ja:

8

Nein:

0

#### **4. Bauleitplanung**

##### **Sachverhalt:**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.



## **5. Hochbau und Projektbetreuung**

### **5.1. Beschaffung Single CAB Holder Geräteträger C 65 mit Anbaugeräten für den Bauhof**

#### **Sachverhalt:**

Die Übergabe des Ortsparks Kirchheim-Heimstetten der Landesgartenschau GmbH an die Gemeinde Kirchheim Ende Oktober 2024 stellt den örtlichen Bauhof vor neue Aufgaben. Um den Aufgaben wie Verkehrssicherung, Pflege und Instandhaltung weiterhin gerecht zu werden wird die Anschaffung eines geeigneten Fahrzeugs nötig. Angestrebt wird hierbei die Anschaffung eines C 65 SINGLE CAB Holder Geräteträgers mit folgenden Anbaugerätschaften (Sonderausstattungen):

- Vario-Schneeräumschild (Fa. Kugelman)
- Aufbaustreuer (Fa. Kugelman)
- Schlegelmäher (Fa. Dücker)
- Böschungsmäher (Fa. Dücker)
- Schlegelmähkopf (Fa. Dücker)
- Heckenschneider (Fa. Dücker)
- Mäh-Saugkombi (Fa. Dücker) mit Saugbehälter, Hochdruckreiniger, Handabsaugung, Sichelmäherwerk inkl. Aller erforderlichen Vorrüstungen und Anbauteile.
- Kommunal Kehrmaschine (Fa.Bema) mit folgender Sonderausstattung: Anbau für Kommunalschlepper, Hydraulische Schwenkeinrichtung mit Spritzschutz und Wassersprühgestänge.
- Bereifung Holder Geräteträger, Kompletttradsatz für Mähbetrieb

Das vorgestellte Fahrzeug wurde in einer 5-Monatigen Testphase (Leasing zu 3.900,00 € netto/monatlich) ausgiebig getestet und für äußerst sinnvoll und notwendig eingestuft. Vorrangig wird der Geräteträger für die Pflege und Instandhaltung des Ortsparks beschafft, kann jedoch aufgrund seiner Bauart und Anbaugeräte auch im weiteren Gemeindegebiet arbeitserleichternd und beschleunigend eingesetzt werden.

Das Angebot des Anbieters beläuft sich für den Geräteträger inklusiver aller Anbaugeräte auf 194.650,00 € netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (36.983,00 €).

Da es sich bei dem Kauf des Geräteträgers um eine Übernahme der Maschine nach Mieteinsatz handelt, sind keine vergleichbaren Angebote zu erwarten.

#### **Haushaltrechtliche Auswirkungen (Stellungnahme der Kämmerei):**

Im Haushaltsplan 2025 sind unter der HHSt. 7710.9352 insgesamt 400.000 Euro für die Neubeschaffung von Geräten für den Unterhalt Ortspark veranschlagt. Die Haushaltsgenehmigung für 2025 durch die Aufsichtsbehörde liegt allerdings noch nicht vor, d.h. die Gemeinde befindet sich noch in der haushaltslosen Zeit. Für den Vertragsabschluss ist die Haushaltsgenehmigung erforderlich.

Br 15.04.25

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim b. München beschließt, das Angebot zum Kauf der Maschine nach Mieteinsatz inkl. der aufgeführten Anbaugerätschaften (Sonderausstattungen) in Höhe von 231.633,50 € brutto anzunehmen  
Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung und dem Abschluss der zum Kauf notwendigen Formalitäten beauftragt.

**Abstimmung:**

Anwesende: 8

Ja: 8

Nein: 0

## **6. Mobilität und Projekte**

### **Sachverhalt:**

Zu diesem Top liegt nichts vor.

## **7. Verschiedenes**

### **Sachverhalt:**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

## **8. Mitteilung aus der Verwaltung**

### **8.1. Antworten zu Anfragen**

#### **Sachverhalt:**

**Antwort zur Anfrage aus dem Gremium 02. Bauausschusssitzung vom 25.02.2025 TOP 11 – öffentlich**

#### **GRM Hausladen zum Fahrradweg an der Brücke Heimstettener Moosweg:**

Es wird um die Mitteilung des Sachstandes gebeten. Der momentane Zustand stellt ein erhebliches Unfallrisiko dar.

Wären lösungsbringende/zielführende Baumaßnahmen, um die Sicherheit auf der besagten Stelle zu erhöhen, denkbar?

#### **GRM Dr. Hausladen:**

Wäre das Aufstellen eines Verkehrsschutzgitters möglich?

#### **Antwort Abteilung 3 – Tiefbau und Verkehrswesen:**

Aus verkehrsrechtlicher Sicht ist hier nichts zu ergänzen. Für das Fehlverhalten einzelner Verkehrsteilnehmer, hier insbesondere derjenigen die den Weg abkürzen, kann die Verwaltung nichts. Um das Abkürzen des Weges zu verhindern wird hinter den Richtungstafeln die Aufschüttung vergrößert werden.

## **8.2. Sonstiges**

### **Sachverhalt:**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

## **9. Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse**

### **Sachverhalt:**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

## **10. Anfragen aus dem Gremium**

### **Diskussionsverlauf:**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19:20 Uhr



**A N W E S E N H E I T S L I S T E****- ANLAGE 1 -****04. Bauausschusssitzung am Dienstag, den 29.04.2025,**

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

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:42 Uhr

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

**Mitglieder:**

Stephan Keck	Erster Bürgermeister	<u>anwesend</u>
Michael Dirl	Gemeinderat	<u>entschuldigt</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>entschuldigt</u>
Marcel Prohaska	Gemeinderat	<u>entschuldigt</u>
Florian Sift	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
Berit Vogel	Gemeinderätin	<u>anwesend</u>
Markus Böhmfeld		anwesend
Lisa Fraas		anwesend
Harry Mayer		anwesend