

Markt Heimenkirch
Bebauungsplan "Kindertagesstätte Arche
Noah" mit Teilaufhebung des Bebauungs-
planes "Heimenkirch-Ost"

Vorentwurf
- Städtebaulicher Teil -
Fassung 11.04.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

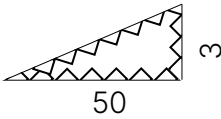


Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 8
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 9
5	Hinweise und Zeichenerklärung 10
6	Satzung 13

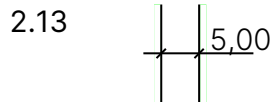
- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	
2.1	GRZ	Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
2.2	Z	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.3	GH m ü. NHN	Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
2.4	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)	Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.). Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen). Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.5	Bauweise	Es ist die offene Bauweise festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV;)

- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.8  **Flächen für den Gemeinbedarf; hier sozialen Zwecken dienende Gebäude**
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.**
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche (Parkplatz Kindertagesstätte Arche Noah)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)**

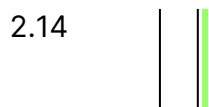
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist (wird bei Vorliegen der Planung ergänzt)

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)



Fläche für die Wasserwirtschaft (hier: Verlegung "Hammerbach")

Innerhalb des Gewässerkorridors

- ist der Wasserlauf möglichst naturnah, strukturreich und soweit möglich, ohne Laufverkürzung gegenüber dem Bestand einzuplanen (unter Berücksichtigung der o.g. hydraulischen Leistungsfähigkeit, d.h. HQ 100 + 15 % Klimazuschlag + 0,50 m Freibord),
- dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen zum Nachteil Dritter vorgenommen werden,

noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden,

- ist eine standortgerechte Ufervegetation anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

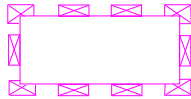
2.54



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kindertagesstätte Arche Noah" des Marktes Heimenkirch

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.55



Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost" des Marktes Heimenkirch.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem gekennzeichneten Bereich durch diesen Bebauungsplan "Kindertagesstätte Arche Noah" aufgehoben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

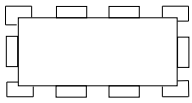
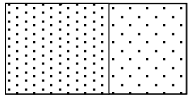
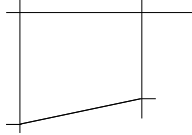
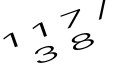

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme Der Umfang des Ausgleichsbedarfes wird noch ermittelt und der Umfang der Maßnahmen und Lage der Ausgleichsflächen dementsprechend abgestimmt.

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

(wird ergänzt)

- 5.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebau-
ungsplanes "Heimenkirch-Ost" des Marktes Heimen-
kirch (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts-
oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der
Planzeichnung)
- 5.5  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der
Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeich-
nung, siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Photovoltaik-Pflicht** Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzge-
setzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen
Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die
Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in
Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die aus-
schließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung
zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für
sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um
Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorlie-
genden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur
Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 5.7 **Luftwärmepumpen** Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die
Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt
sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder
Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A)
und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor

allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.8 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.9 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Die überplanten Flächen liegen in räumlicher Nähe zu einer ehemaligen Römerstraße. Als Bodendenkmal stellt diese Römerstraße ein außerordentlich hochwertiges Kulturgut dar. Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund ei-

nes Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.10 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Heimenkirch noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.11 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Fläche für die Wasserwirtschaft und Baugrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Heimenkirch den Bebauungsplan "Kindertagesstätte Arche Noah" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Heimenkirch-Ost" des Marktes Heimenkirch sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kindertagesstätte Arche Noah" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 11.04.2024.

§ 3 Bestandteile der Satzung

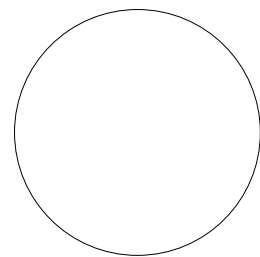
Der Bebauungsplan "Kindertagesstätte Arche Noah" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.04.2024. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Kindertagesstätte Arche Noah" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Heimenkirch-Ost" des Marktes Heimenkirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Heimenkirch, den

.....
(Markus Reichart, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)