

### Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- WA  
o  
I+D  
 E  
0,4  
 0,8  
SD 35° - 45°  
WH 3,50 m  
FH 8,75 m  
← → vorgeschriebene Firstrichtung  
 öffentl. Verkehrsfläche Straße / Fußweg  
 Straßenbegrenzungslinie
- allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- offene Bauweise
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- nur Einzelhäuser zulässig
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Gebäude nach §19 Abs. 2 BauNVO
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für Gebäude nach § 20 Abs. 2 BauNVO
- zulässige Dachform: Satteldach, Dachneigung 35° - 40°
- maximal zulässige Wandhöhe in m über natürlichem Gelände
- maximal zulässige Firsthöhe in m über natürlichem Gelände

### Zeichnerische Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans
- bestehende Grundstücksgrenze
- 609/1 bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- öffentliche Grünfläche
- Baudenkmal D-6-79-153-24, Friedhof mit Ausstattung
- bestehende Stützmauer
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsfläche Trafostation

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs 3 BauNVO (BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Nach §1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 5a BayBO, ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen in der Mitte der nördlichen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Die maximale Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen in der Mitte der nördlichen Außenwand und der Oberkante der Dachhaut am First.

#### 3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 4. Anzahl der Wohneinheiten

Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 5. Gestaltungsfestsetzungen

**5.1 Dachdeckung und Dachgauben**  
Zulässig als Dachdeckungsmaterial für geneigte Dächer sind Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun, grau und schwarz. Engobierte und glasierte Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

#### 5.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind zu verputzen. Als Fassadenfarben sind weiß und grau zulässig. Für graue Fassaden darf der Schwarzanteil max. 40% betragen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

#### 5.3 Einfriedungen

**5.3.1 Einfriedungen zum öffentlichen Raum:**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Raum Metall- und Holzzäune aus senkrecht stehenden Stäben bzw. Latten sowie Stabgitter zulässig. Weiterhin sind Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder Stoffen ist unzulässig. Weiterhin unzulässig sind Einzäunungen aus Stacheldraht sowie Gabionenwände.  
Die Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,30 m über dem natürlichen Gelände des Baugrundstücks zulässig. Entlang der Hauptstraße sind die Einfriedungen hinter der vorhandenen, in Gemeindebesitz befindlichen Stützmauer auf den privaten Grundstücken zu errichten.

#### 5.3.2 Einfriedung zwischen privaten Grundstücken:

Für Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken gelten die Festsetzungen der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum.  
Außerdem sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,30 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

#### 6. Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,50 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig. Diese sind über Böschungen im Verhältnis 1 / 2 oder flacher geböscht auszuführen.

#### 7. Grünordnung

Je Grundstück sind 2 Laub- oder Obstbäume der Wuchsklasse II zu pflanzen.

#### 8. Artenschutz

Als Ersatz für verlorengehende potentielle Fledermausquartiere in vorhandenen Höhlenbäumen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Anbringen von Fledermauskästen rechtzeitig vor Rodung des Quartierbaums durchzuführen.

### Textliche Hinweise

#### 1. Artenschutz

Die notwendigen Gehölzrodungen dürfen zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September durchgeführt werden, sondern sind auf das Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar beschränkt.

#### 2. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
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.

#### 3. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird empfohlen, die Lüftungsfenster von Schlafräumen auf der Gebäudenordseite anzuordnen oder mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten und die Wohnfreibereiche auf der Gebäudenordseite anzuordnen.

#### 4. Bodenversiegelung, Umgang mit Regenwasser

Auf geringstmögliche Flächenversiegelung ist zu achten. Stellplätze, PKW-Zufahrten und Wege sollten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteine) hergestellt werden.

Es wird empfohlen, Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung zu vermeiden.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser in eine Zisterne auf dem Grundstück einzuleiten und zu sammeln. Der Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage wird empfohlen.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) oder zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten. Das DWA - Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist zu beachten. Weiterhin sind bei der Planung der Versickerungs- anlagen die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes A138 und A117 zu beachten.

#### 5. Altlasten,

Bei Antreffen von Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV (Orientierende Untersuchung) wird verwiesen.

#### 6. Leitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat Kirchheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2019 bis 15.04.2019 beteiligt.

3) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2019 bis 15.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden vom 12.03.2019 bis 15.04.2019 im Internet veröffentlicht.

4) Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluss vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2018, redaktionell geändert am 17.10.2019 als Satzung beschlossen.

#### 5) Ausgefertigt

Kirchheim, den .....



.....  
(Björn Jungbauer, 1. Bürgermeister)

6) Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

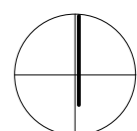
Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Kirchheim, den .....



.....  
(Björn Jungbauer, 1. Bürgermeister)

### Gemeinde Kirchheim 4. Änderung des Bebauungsplans "Hinter der Schule" nach § 13a BauGB



M 1:1.000

aufgestellt: 22.11.2018  
red. geändert: 17.10.2019

bearbeitet: Wegner/Dörfler  
gezeichnet: Dörfler  
geprüft: Wegner

**WEGNER**  
**STADTPLANUNG**

Bertram Wegner  
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL  
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim  
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871  
info@wegner-stadtplanung.de  
www.wegner-stadtplanung.de

**Miriam Glanz**  
Landschaftsarchitektin

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin  
Am Wacholderrain 23,  
97618 Leutershausen  
Tel. 09771/98769 Fax 09771/2492  
mglanz@planungsbuero-glanz.de