

MARKT HEIMENKIRCH



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Moos – Erweiterung I“



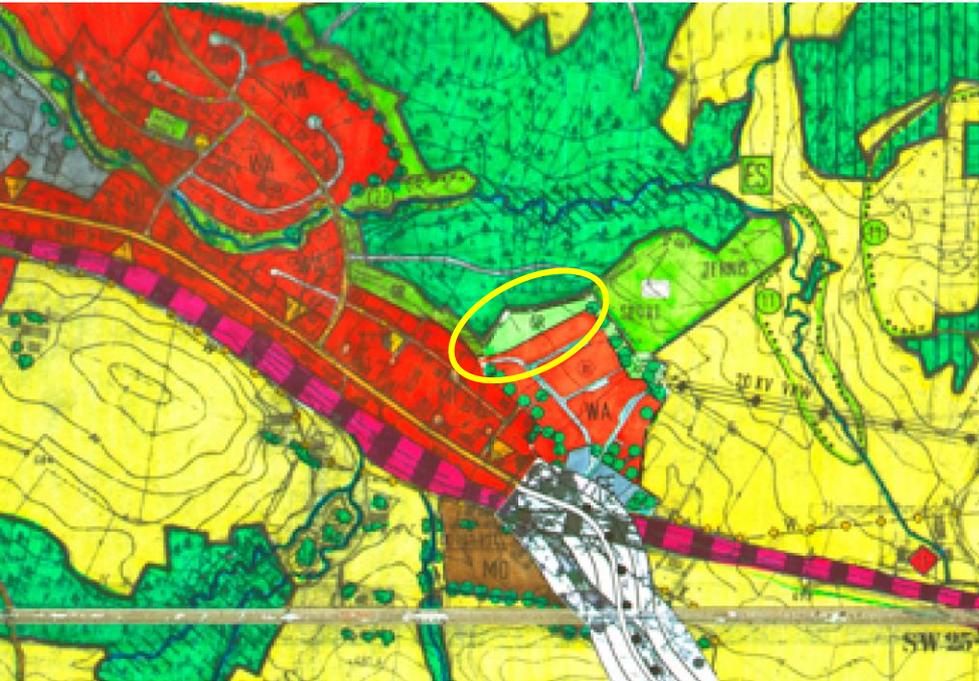
Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

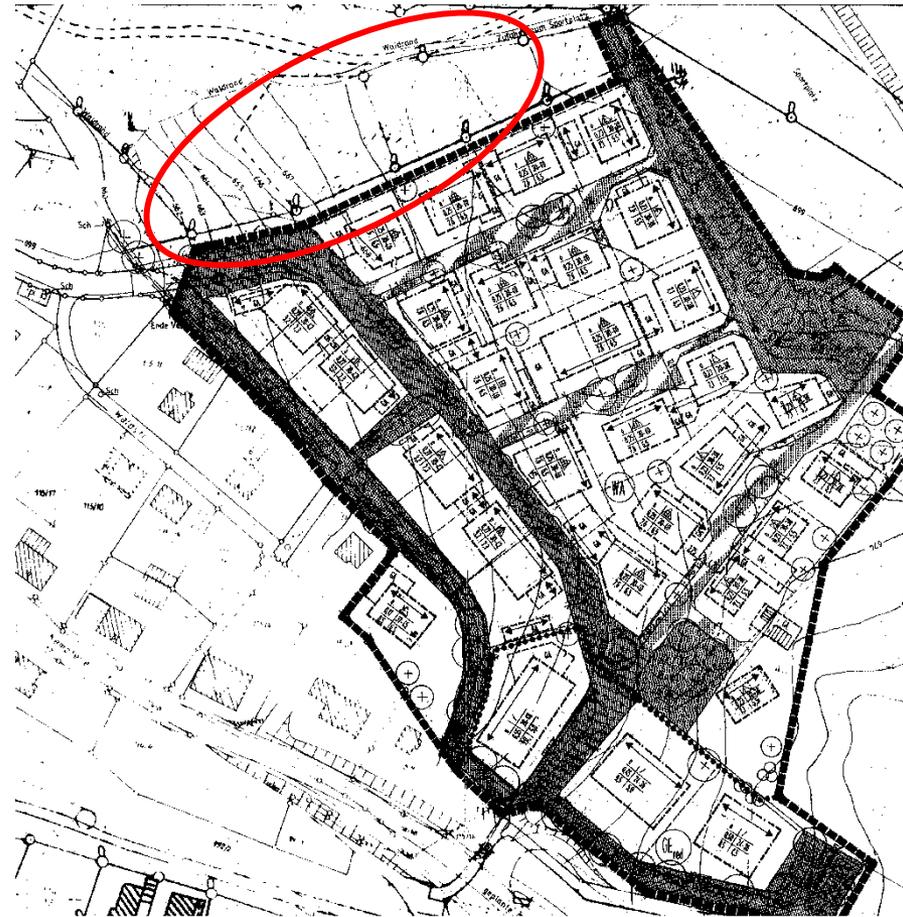
Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)



Ausschnitt FNP



Rechtskräftiger Bebauungsplan
„Im Moos“ von 1993

**Städtebaulicher Entwurf V3 vom 10.02.20 /
Billigung im Gemeinderat am 09.03.20**



| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche: | 4.530 m² |
| Wohnbaufläche (WA) | 3.030 m² |
| 1 - EFH | 701 m ² |
| 2 - EFH | 604 m ² |
| 3 - EFH | 465 m ² |
| 4 - RH | 1.260 m ² |
| Fläche Waldumwandlung | 1.500 m² |

MARKT HEIMENKIRCH 

BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG IM MOOS"
- STÄDTEBAULICHER ENTWURF - **V3**

PLANWERKSTATT a.B.
Reiner Waßmann Stadtplanung
Bodenstraße 38
88079 Kressbronn

MASSTAB: 1/500
DATUM: 10.02.2020

Tel. (075 43) 962 98 13
Fax. (075 43) 962 98 20
Mobil (0173) 599 23 75



LASEPLANBEZEICHNUNG:
**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
 "IM MOOS - ERWEITERUNG I"**

M 1:500

PLANVERFASSER:
PLANWERKSTATT a.B.
 Rainer Wafmann Stadtplanung
 Mühlstraße 10
 88083 Lengenangen
 Tel.: (07543) 302 8812

AUFTRAGGEBER:
 Markt Heimenkirch
 Linddäuer Straße 2
 88178 Heimenkirch
 Telefon: (08381) 805-10
 Fax: (08381) 805-15

DATUM: 08.04.2020

PLANVERFASSER:

AUFTRAGGEBER:

Rainer Wafmann

Hans-Bjrg Herle, Oberbürgermeister



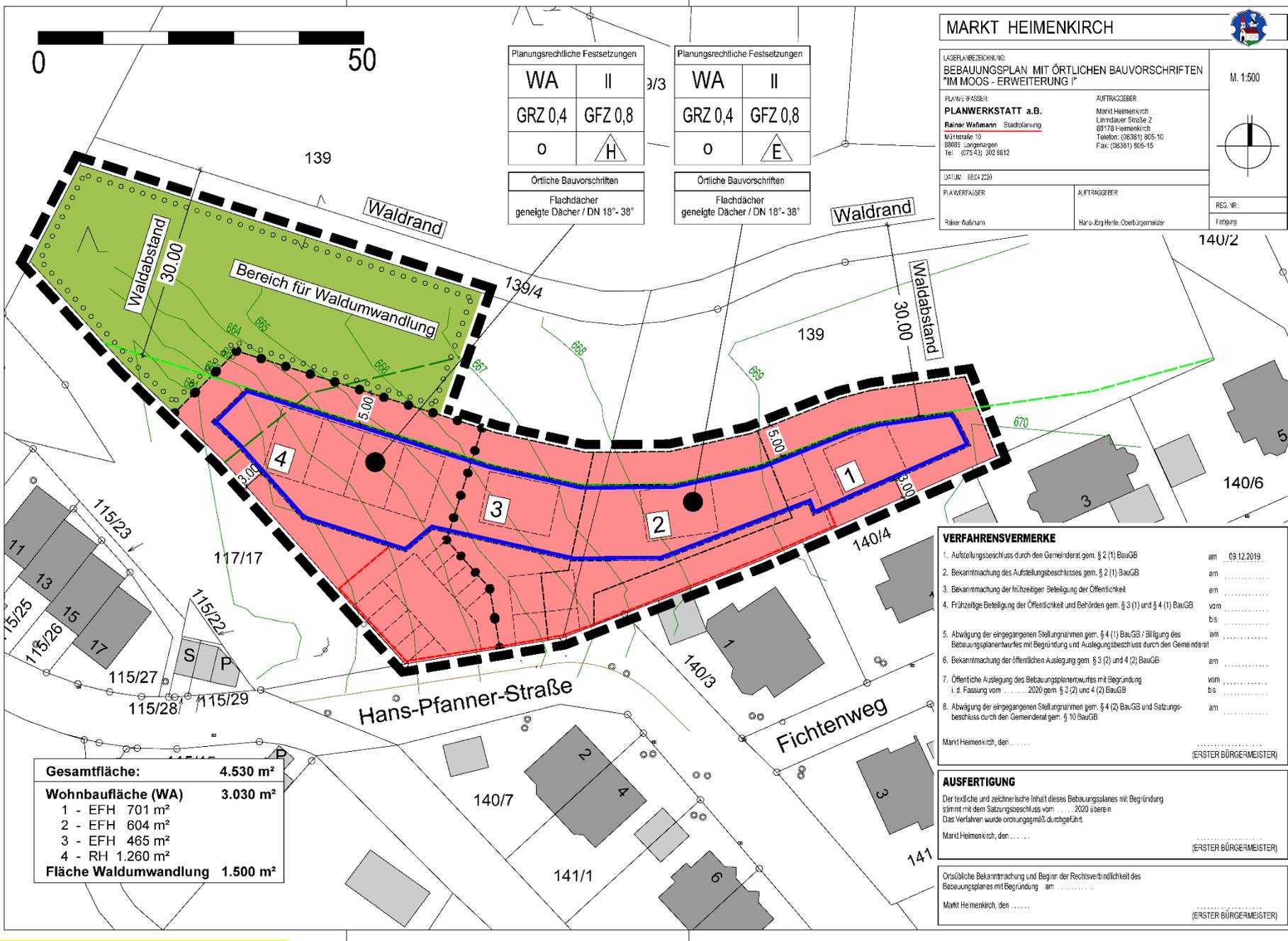
RES. VR:
 Fertigung

| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|----------------------------------|---------|
| WA | II |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| 0 | H |

| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|----------------------------------|---------|
| WA | II |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| 0 | E |

| Örtliche Bauvorschriften | |
|---|--|
| Flachdächer geneigte Dächer / DN 18° - 38° | |

| Örtliche Bauvorschriften | |
|---|--|
| Flachdächer geneigte Dächer / DN 18° - 38° | |



| VERFAHRENSVERMERKE | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 09.12.2019 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom | |
| | bis | |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 2020 gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB | vom | |
| | bis | |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |
| Markt Heimenkirch, den | | |
| (ERSTER BÜRGERMEISTER) | | |

| AUSFERTIGUNG | |
|---|--|
| Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2020 überein. | |
| Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. | |
| Markt Heimenkirch, den | |
| (ERSTER BÜRGERMEISTER) | |

| | |
|---|--|
| Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Begründung am | |
| Markt Heimenkirch, den | |
| (ERSTER BÜRGERMEISTER) | |

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche: | 4.530 m² |
| Wohnbaufläche (WA) | 3.030 m² |
| 1 - EFH | 701 m ² |
| 2 - EFH | 604 m ² |
| 3 - EFH | 465 m ² |
| 4 - RH | 1.260 m ² |
| Fläche Waldumwandlung | 1.500 m² |

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Im Moos – Erweiterung I“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

- | | | |
|----------------|---|--|
| WA | 1.1 Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| 1.1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 BauNVO |
| 1.1.1.1 | Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | § 4 (2) BauNVO |
| 1.1.1.2 | Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für sportliche Zwecke. | § 1 (5) BauNVO |
| 1.1.1.3 | Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im WA nicht zulässig. | § 1 (6) 1 BauNVO |
| II | 1.2 Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| 1.2.1 | Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse | § 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO |
| GRZ 0,4 | 1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl | § 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO |
| GFZ 0,8 | 1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl | § 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO |
| 0 | 1.3 Bauweise | § 9 (1) 2 BauGB |
| 1.3.1 | offene Bauweise | § 22 (2) BauNVO |



1.3.2 Nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 (2) BauNVO



1.3.3 Nur Hausgruppen zulässig

§ 22 (2) BauNVO

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude **§ 9 (1) 6 BauGB**

- Bei Einzelhäusern sind max. 2 WE pro Wohngebäude zulässig
- Bei Reihenhäusern sind max. 1 WE pro Reihenhäuser zulässig (beim 4-Spänner = 4 WE)

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 (1) 2 BauGB**



1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen **§ 23 (5) BauNVO**
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO



1.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.8 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

Zur Regenwasserrückhaltung ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Die Regenwasser-Rückhalteflächen sind als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

Die Zisternen sind mit mindestens 4 cbm Rückhaltevolumen zu errichten. Die Zisterne kann entweder zur Rückhaltung von 4 cbm ohne Brauchwassernutzung ausgeführt, oder auch als kombinierte Variante mit zusätzlichem Brauchwasservolumen gewählt werden. Beide Varianten müssen eine selbsttätige, gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens nach Abklingen des Regenereignisses in den öffentlichen Kanal aufweisen. Das Rückhaltevolumen ist zusätzlich zum Speichervolumen der Zisterne vorzuhalten.

Der Überlauf kann in das westlich gelegene Regenwasser-Rückhaltebecken im Flurstück Nr. 117/17 oder in den RW-Kanal in der Hans-Pfanner-Straße erfolgen.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.



1.9 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Bereich für Waldumwandlung
1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**§ 9 (1) 20 BauGB
 § 9 (1) 25 BauGB**

1.10.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.10.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten im Allgäu – Bayerische Forstverwaltung.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.10.2 Pflanzgebot 1 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung § 9 (1) 25a BauGB

Auf den Baugrundstücken 1 - 3 ist pro Grundstück ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

1.10.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen §9 (1) 20 BauGB

Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampf Lampen oder LED-Leuchten).

1.10.4 Pflanzlisten

Bäume:
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Birke (Betula pubescens)
 Buche (Fagus sylvatica)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Eiche (Quercus robur)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Kätzchenweide (Salix caprea)
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Traubenkirsche (Prunus padus)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Winterlinde (Tilia cordata)

Obstbäume:
 Holzapfel (Malus silvestris)
 Holzbirne (Pirus communis)
 Brettacher
 Jakob Lebel
 Josef Musch
 Schöner aus Herrenhut
 Weißer Klarapfel
 Kickacher
 Martens Gravensteiner
 Neue Poiteau
 Gelbmöster
 Ulmer Butterbirne

Schweizer Wasserbirne
Kletterpflanzen:
 Gemeiner Efeu (Hedera helix)
 Jelängerjeliieber (Lonicera caprifolium)
 Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

Große grüne Reneklude
 Wangenheims Frühzweitschge
 Mirabelle
 Sauerkirsche

Sträucher:

Faulbaum (Rhamnus frangula)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 Weißdorn (Crataegus mongyna)
 Strauchweide (Salix spez.)

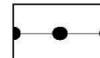
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
 Haselnuss (Corylus avellana)
 Holunder (Sabucus nigra)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Wasserschneeball (Viburnum opulus)
 Wollschneeball (Viburnum lantana)

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.11.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|----------------------------------|---|
| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| örtliche Bauvorschriften | |
| 1 | |

- 1 – Art der baulichen Nutzung
 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 4 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
 5 – Bauweise
 6 – Art der Bebauung

1 – Dachform / Dachneigung

2. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Art. 81(1)1 BayBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
 Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

Bei aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachform / Dachgestaltung Art. 81(1)1 BayBO

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° - 38°.

2.3 Dachaufbauten Art. 81(1)1 BayBO

Dachaufbauten sind erst ab 30° geneigten Dächern zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Negativgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 Dacheindeckung Art. 81(1)1 BayBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner oder rotbrauner Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden, Garagen oder Carports sind erwünscht.

2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Art. 81(1)5 BayBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

2.6 Stellplatznachweis Art. 81(1)4 BayBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden. Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

2.7 Einfriedungen Art. 81(1)5 BayBO

Einfriedungen sind mit Ausnahme von freiwachsenden landschaftsgebundenen Hecken nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Zulässig sind:

- Holzzäune
 - freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
 - Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
 - Mauern und Gabionenwände bis maximal 1,0 m Höhe.
- Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.