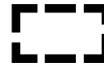


I. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

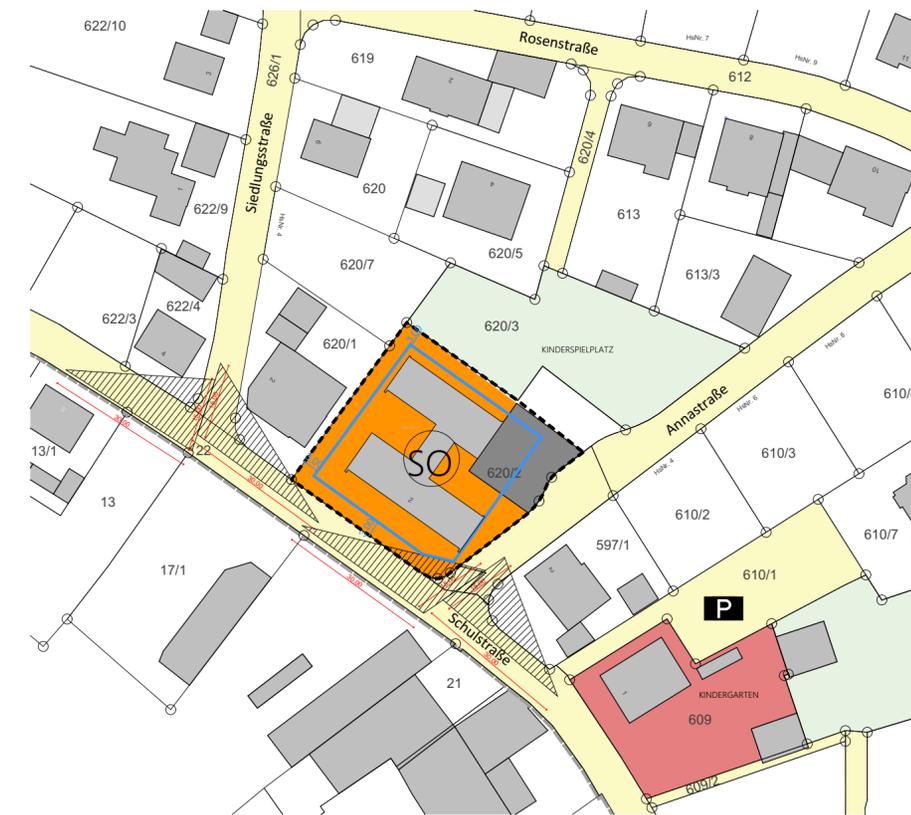
A. Zeichnerische Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung
-  Sondergebiet für soziale und kulturelle Zwecke
-  Baugrenze
-  offene Bauweise
-  Grundflächenzahl = 0,4
-  max. 2 Vollgeschosse

II. Hinweise

C. Zeichnerische Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  bestehende Flurnummern
-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  bestehende Stellplätze
-  öffentliche Grünfläche
-  Fläche für Gemeindebedarf
-  öffentl. Verkehrsfläche, Straße/ Fußweg
-  Öffentliche Parkflächen
-  Sichtdreieck: Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o. ä. höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten bzw. freizumachen.



B. Textliche Festsetzung

1. Nutzungsbestimmungen

Das bestehende Gebäude und das angrenzende Gelände dürfen ausschließlich für soziale und kulturelle Zwecke genutzt werden. Jegliche gewerbliche Nutzung ist untersagt, es sei denn, sie dient direkt den sozialen oder kulturellen Zielen des Gebäudes.

2. Immissionsschutz

Die Betriebszeiten des Gebäudes für soziale und kulturelle Veranstaltungen sind auf 7.00 - 21:30 Uhr begrenzt.

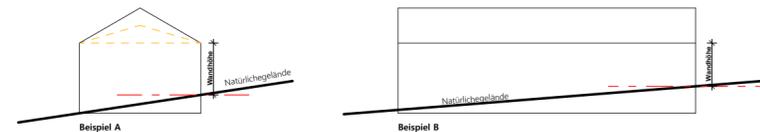
3. Stellplätze

Die festgelegte Fläche im Nord-Osten des Geltungsbereichs ist für Mitarbeiter und Besucher als Stellplatz zu nutzen.

Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der GaStellV und ist abhängig von der jeweiligen Nutzung.

3. Bebaubarkeit des Grundstücks

Festgesetzt wird folgende Wandhöhengrenze: Die maximale Wandhöhe darf bergseits gemessen an der höchsten natürlichen Geländestelle innerhalb der Gebäudeanlagen 7,50m nicht überschreiten.



4. Abstandsflächen

Grundsätzlich wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelungen der aktuellen BayBO Art. 6 für alle Baumaßnahmen anzuwenden sind.

Wichtig: Sichtdreieck beachten, da dort keine Bebauung zulässig ist

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform: Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer sowie Scheddächer.

Dachneigung: Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 5° für Flachdächer, sowie 15° bis 30° für Satteldächer.

Scheddächer sind in den üblichen Ausführungen zugelassen.

6. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind bis einer Höhe von max. 2,0m zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für "nicht massive" Einfriedungen. Grundstückseinfriedungen sind auf eine Breite von max. 10m zu beschränken. Die Höhe der Einfahrtstore ist max. bis OK-Einfriedung zulässig.

D. Textliche Hinweise

- Für die gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen. Prinzipiell soll eine möglichst hohe Wasserdurchlässigkeit angestrebt werden.

- (Lärm-)Immissionen der vom Plangebiet ausgehenden Nutzungen müssen grundsätzlich die geltenden Anforderungen einhalten, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung von 01.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beläge gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2024 bis 18.11.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.24 bis 18.11.24 öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden vom 14.10.2024 bis 18.11.2024 im Internet veröffentlicht.

4. Die Gemeinde Kirchheim hat mit Beschluss vom 13.03.25 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.25, redaktionell geändert am 19.02.25, als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigt

Kirchheim, den 21.07.2025

(SIEGEL)

.....
Christian Stück
1. Bürgermeister

6. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 01.08.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Kirchheim, den 01.08.2025

(SIEGEL)

.....
Christian Stück
1. Bürgermeister

Gemeinde Kirchheim
Gaubüttelbrunn

BEBAUUNGSPLAN

"Hinter der Schule" 5. Änderung

M 1:1000



19. Februar 2025



architekturbüro kraus

marktplatz 10 97737 gemünden
tel 09351-604494-0 fax -44
mail architektur@arminkraus.de