Gemeinde Kirchdorf

1. Änderung des Bebauungsplans "Fellheimer Straße Süd I"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 14.10.2025

LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplans "Fellheimer Straße Süd I"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 14.10.2025

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Kirchdorf
Rathausstraße 11
88457 Kirchdorf an der Iller

Telefon: 07354-93320
Telefax: 07354-9332-190

E-Mail: rainer.langenbacher@kirchdorf-iller.de
Web: www.kirchdorf-iller.de

Vertreten durch: Erster Bürgermeister Rainer Langenbacher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 06.10.2025

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Satzung nach BauGB**	**5**
1	**Präambel**	**5**
2	**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**	**7**
2.1	**Art der baulichen Nutzung**	**7**
2.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**8**
2.3	**Bauweise und Baugrenzen**	**9**
2.4	**Verkehrsanlagen**	**10**
2.7	**Sonstige Festsetzungen**	**10**
3	**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**11**
B	**Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (LBO)**	**13**
1	**Präambel**	**13**
2	**Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**	**15**
2.1	**Gebäude und Nebenanlagen**	**15**
A	**Begründung**	**16**
1	**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**	**16**
2	**Lage und Größe**	**16**
3	**Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**	**17**
4	**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	**17**
5	**Begründung der Änderungen**	**17**
5.1	**Geltungsbereich**	**17**
5.2	**Art der baulichen Nutzung**	**18**
5.3	**Maß der baulichen Nutzung**	**18**
5.4	**Verkehrsanlagen**	**18**
5.5	**Sonstige Festsetzungen**	**19**
5.6	**Dachform und -neigung**	**19**

HINWEIS

Bei der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ werden die im Folgenden in den Satzungen rot markierten Inhalte geändert. Die ersetzten Inhalte sind durchgestrichen angeführt.

In der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ ersetzen die ebenfalls in rot gekennzeichneten Inhalten die bisherigen Inhalte der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ (in der Fassung vom 15.02.20255; bekannt gemacht am 07.07.2022).

Alle weiteren textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ (in der Fassung vom 15.02.2022; bekannt gemacht am 07.07.2022), die in der gegenständlichen Änderung nicht aufgeführt wurden sowie in der Planzeichnung nicht rot gekennzeichnet sind oder ausgegraut wurden, gelten vollumfänglich weiter.

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfasssenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1936/5, 1936/6, 1936/7 und 1936/8 sowie Teilflächen der Flurnummern 1913, 1936/3, 1945/1 und 1953/2 der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller und hat eine Größe von ca. 2,21 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ gemäß § 13 BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite x bis xx) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchdorf a.d. Iller, den __.__.____

_____
Rainer Langenbacher

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchdorf a.d. Iller, den __.__.____

_____
Rainer Langenbacher

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

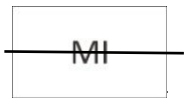
gem. § 9 Abs. 7 BauNVO

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung

~~2.1.1~~



~~**Mischgebiet**~~

~~gem. § 6 BauNVO~~

~~Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).~~

~~Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:~~

- ~~§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen,~~
- ~~§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten,~~
- ~~§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, hiervon ausgenommen sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet werden, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 200 m² aufweisen.~~

~~Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

~~2.1.2~~

~~Aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:~~

~~a) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie~~

~~b) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.~~

MU

Urbanes Gebiet (MU)

gem. § 6a Abs. 2 BauNVO u. § 1 Abs. 5 BauNVO

MU1:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelshandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherberungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen

MU2:

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelshandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherberungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Wohngebäude
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

WH =
max. 10,0m

~~**Wandhöhe; hier: max. 10,0 m**~~

~~gem. § 16 Abs. 5 BauNVO~~

~~Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußboden-oberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.~~

~~FH = max. 14,0m~~

~~**Firsthöhe; hier 14,0** (s. Planzeichnung)~~
~~gem. § 18 Abs. 1 BauNVO~~

~~Maximal zulässige Firsthöhe in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.~~

~~Die Firsthöhe bezieht sich bei Sattel-, Pult- und Walmdächern auf die höchste Stelle des Firstes. Bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. Dachattika. Bei Tonnendächern auf den höchsten Punkt der Dachhaut.~~

~~(s. Planzeichnung)~~

[ANMERKUNG: Bereits im rechtskräftigen („alten“) zeichnerischen Teil bestand die Möglichkeit im südlichen, größeren Teil des Plangebiets Gebäude mit einer maximalen Höhe von 16 m zu errichten]

WH = max. 16,0m

Wandhöhe; hier 16,0 (s. Planzeichnung)
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt der Dachattika. Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Firsthöhe.

Die maximal zulässige Wandhöhe kann durch ein zusätzliches sogenanntes „Staffelgeschoss“ um weitere 3,0 m erhöht werden. Das Staffelgeschoss ist mit einer maximalen Grundfläche von 75% gegenüber der Grundfläche des Erdgeschosses zulässig und ist gegenüber den Außenwänden des Erdgeschosses zurückgesetzt auszuführen. Hiervon ausgenommen die Außenwände des notwendigen Treppenraums.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenzen

~~o~~

~~**Offene Bauweise (o)**~~

~~gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB~~

~~Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.~~

a

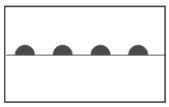
Abweichende Bauweise (a)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

2.4 Verkehrsanlagen

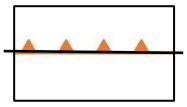


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

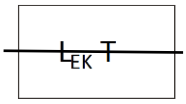
In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.

2.7 Sonstige Festsetzungen

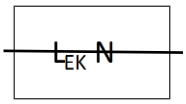


~~**Fläche mit erweiterten Schallschutzanforderungen (Verkehrslärm)**~~

~~Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen aus Gründen des Verkehrslärmschutzes unzulässig.~~
~~Abweichend hiervon ist die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Räume gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird.~~
~~In der festgesetzten Fläche sind schutzbedürftige Büroräume an den betroffenen Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB (A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.~~



~~**Höchstzulässiges Emissionskontingent tag von 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung**~~



~~**Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 06:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung**~~

Lärmimmissionsschutz

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und vgl. sind bis zu einem Abstand von 25 m zum Fahrbahnrand der Fellheimer Straße in Richtung Süden zu orientieren.

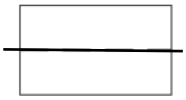
Schallschutznachweis

Für zu errichtende Aufenthaltsräume nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wird ein Schallschutznachweis in der jeweils aktuellen eingeführten Fassung der Norm erforderlich. Zur Bemessung der Anforderungen können die Isophonenkarten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan verwendet werden.

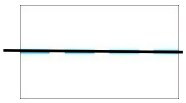
Schlafräume

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer geeigneten schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



~~**Grundstücksgrenze, Planung**~~
~~(Vorschlag)~~



~~**Mögliche Grundstücksgrenze, Planung**~~

Lärmimmissionsschutz

~~Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 4/II/20 vom 08.09.2020 des Ingenieurbüros LOOS & PARNTER zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zugrunde.~~

~~Es wird empfohlen Luft-Wasser-Wärmepumpen abgewandt von Wohn –, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten sowie zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.~~

Abweichungen von den Regelungen zu den **Außenwohnbereichen** sind möglich, soweit der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 63 dB(A) tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 63 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.
Zur Umsetzung der Regelungen des **Schallschutznachweises** kann die Bemessung der Anforderungen anhand der Isophonenkarten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan verwendet werden.

Abweichungen von den Regelungen der **Schlafräume** sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Bebauung nachzuweisen.

~~PV-Pflicht~~ Solaranlagenpflicht

~~Auf die Pflicht zur Installation von Solaranlagen gem. §§ 8a und 8b KSG Baden-Württemberg wird hingewiesen.~~

Auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben wird verwiesen.

Sparten

Die genaue Lage bestehender Sparten ist im Planungsprozess beim Versorgungsunternehmer einzuholen und mit diesem abzustimmen. Generell ist ein Schutzbereich beiderseits von Trassen und Leitungen bzw. Kanälen von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten, um den Bestand und Betrieb von Bestandsleitungen zu sichern.

nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Bellenberg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Bellenberg und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller am __.__.____ zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1936/5, 1936/6, 1936/7 und 1936/8 sowie Teilflächen der Flurnummern 1913, 1936/3, 1945/1 und 1953/2 der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller und hat eine Größe von ca. 2,21 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite __ bis __) in der jeweiligen Fassung vom __.__._____dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchdorf a.d Iller, den __.__.____

Rainer Langenbacher

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchdorf a.d. Iller, den __.__.____

Rainer Langenbacher

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD/PD/FD ~~WD/TD~~	~~**Zulässige Dachformen**~~ ~~gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO~~ ~~FD = Flachdach~~ ~~SD = Satteldach~~ ~~PD =Pultdach~~ ~~WD=Walmdach~~ ~~TD=Tonnendach~~ ~~Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.~~ ~~Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.~~ ~~(s. Planzeichnung)~~
DN = ~~0-30°~~	~~**Zulässige Dachneigung**~~ ~~gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO~~ ~~hier: 0-30° (für FD, SD, PD, WD)~~ ~~(s. Planzeichnung)~~
FD	**Zulässige Dachform** gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO FD = Flachdach (geneigte Dächer bis 6°) Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen sind auch andere Dachformen zulässig. (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)
DN= 0 - 8°	**Zulässige Dachneigung** gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO hier: 0-8° (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinderatssitzung am 18.02.2020 war vom Gremium die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fellheimer Straße Süd I“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen worden. Inklusive der dazugehörigen Straßen, Gehwegen und öffentlichen Grünflächen hat das Plangebiet eine Grundfläche von rund 2,27 ha. Oberziel des Planungsverfahrens war damals maßgeblich eine sogenannte städtebaulich integrierte Lage zu schaffen, die es dem Betreiber des Edeka-Marktes ermöglichte, den bis dato nur 800 m² großen Einkaufsmarkt auf 1.200 m² Verkaufsfläche zu vergrößern. Konkrete Bauvorhaben für das Mischgebiet waren damals nicht bekannt. Festgesetzt wurde deshalb lediglich, dass in diesem Bereich in verdichteter Bauweise Wohnraum und nicht störendes Kleingewerbe untergebracht werden soll.

Mittlerweile konkretisieren sich jedoch die Vorhaben. Es bestehen zwei konkrete Anfragen für ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude im Osten des Geltungsbereichs und den Bau eines Ärzte-, Gewerbe- und Wohngebäudes auf der Westseite des Plangebietes.

Grundsätzlich ist aufgrund der vorliegenden Anfragen und der planungsrechtlichen Gesamtentwicklung eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderungen betreffen:

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Festsetzungen zum Immissionsschutz,
- die Verkehrsflächen bzgl. Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten,
- den Entfall eines Teils des Geltungsbereichs im Südosten sowie
- die Dachform und die Dachneigung.

Naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ beglichen.

2 Lage und Größe

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,21 ha und umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1936/5, 1936/6, 1936/7 und 1936/8 sowie Teilflächen der Flurnummern 1913, 1936/3, 1945/1 und 1953/2 der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller. Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Kirchdorf a.d. Iller an der Kreisstraße K 7580. Nördlich im Geltungsbereich befindet sich die Kreisstraße K 7580, nördlich anschließend ein bestehendes Siedlungsgebiet. Im Westen wird das Projektgebiet durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Handelsflächen Kirchdorf Süd“ abgegrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Liebherr Süd III“ an, im Süden befindet sich das Gebiet des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans

Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“. Das Geländeniveau des Plangebietes ist eben und liegt auf etwa 556 m ü. NHN.

3 Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB. Dies ist möglich, weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Änderung steht in keinem Widerspruch zu den maßgebenden Zielen der Raumordnung und der Regionalplanung. Die übergeordneten Vorgaben sind mit der 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans vereinbar. Ebenso ist die Änderung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan des GVV Illertals vereinbar, nachdem hier seit der 4. Änderung des FNP GVV Illertal eine gemischte Baufläche dargestellt ist.

5 Begründung der Änderungen

5.1 Geltungsbereich

Die Veränderung des Geltungsbereichs im Südosten rührt aus der benachbarten Aufstellung des Bebauungsplans „Liebherr Süd III“. Im Zuge dieser Planung wird der hier im gegenständlichen Bebauungsplan entfallende Teil des Geltungsbereichs überplant und entsprechend im Rahmen der Bebauungsplanung des Bebauungsplans „Liebherr Süd III“ berücksichtigt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird eine Urbanes Gebiet nach § 6a BauGB festgesetzt. Es dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend denen im Mischgebiet (MI), wobei im Unterschied zum Mischgebiet die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Der vorgesehene, nicht gleich gewichtete Nutzungsmix ist explizites Planungsziel der Gemeinde. Neben der Schaffung von Planungsrecht für Wohnen und Gewerbe steht die Errichtung eines Ärztehauses mit gekoppelten Nutzungen (Apotheke, Physiotherapie etc.), als einer sozialen, kulturellen oder sonstigen Einrichtung, im Vordergrund. Städtebaulich im Plangebiet nicht verträgliche Nutzungen werden ausgeschlossen. Die geforderte Durchmischung auch mit einer sozialen Infrastruktur wird so gewährleistet.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO werden im MU2 Wohnnutzungen ausgeschlossen, da städtebaulich eine Bündelung der Wohnnutzungen in Richtung Westen angestrebt wird. Hier kann aufgrund der benachbarten Bebauung im Westen und im Norden eine höhere Wohnqualität sichergestellt werden. So gelingt ein konfliktfreier Übergang zwischen den im Gesamtgefüge südlich der Fellheimer Straße befindlichen Nutzungen. Im MU2 sind weiterhin zwei der drei zulässigen Hauptnutzungen zulässig, wodurch im Rahmen des planerischen Spielraums jedoch noch einer zulässigen Nutzungsmischung entspricht, wodurch die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als wichtiger Bestandteil zur Steigerung der Effizienz künftiger Bebauungen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. So können Gebäudekörper größer gleich 50 m errichtet werden oder bspw. gemeinschaftliche Tiefgaragen von getrennten oberirdischen Gebäuden entstehen.

Zudem wird die Höhenentwicklung im geplanten Urbanen Gebiet einheitlich auf 16,0 m als maximale Wandhöhe über dem Höhenbezug (ROK) bestimmt, um sich zwischen die westlich und östlich angrenzenden Planungen möglichst einheitlich, städtebaulich ruhig und ohne Höhenzäsuren einzubetten. Nachdem nur Gebäude mit Flachdächern zulässig sind, entspricht die Wandhöhe gleich der Firsthöhe. Der höchste Punkt des Gebäudes, i.d.R. die Attika, ist somit die Bezugshöhe zur ROK. Um gleichzeitig den baulichen Entwicklungen südlich der Fellheimer Straße optimale Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und die Flächen bestmöglich bebauen zu können, wird zusätzlich geregelt, dass durch ein Staffelgeschoss die bauliche Höhe um weitere 3,0 m erweitert werden kann. Das Staffelgeschoss ist in seiner flächigen Ausdehnung auf 75 % des Erdgeschosses beschränkt, um in seiner optischen und städtebaulichen Wahrnehmung an Gewicht zu verlieren und in den Hintergrund zu rücken.

5.4 Verkehrsanlagen

Um die Erschließung für die mögliche Bebauung flexibler zu gestalten, wird – nachdem in dem Teilstück der Straße der Geh- und Radweg bereits von der Straße abgekoppelt wurde – die Beschränkung

des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten auf die nach Norden zur Kreisstraße ausgerichteten Abschnitte zurückgenommen.

5.5 Sonstige Festsetzungen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplanung. Dementsprechend ergeben sich bezüglich Verkehrsgeräuschen je nach Art der Umsetzung individuelle Anforderungen an den baulichen Schallschutz und den Schutz der Außenwohnbereiche.

Die Anforderungen können erst mit den konkreten Bauvorhaben hinreichend genau bestimmt werden. Bemessungsgrundlage ist hierbei nach dem Stand der Technik die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Diese kann sich ändern, weshalb die jeweils geltende (eingeführte) Fassung derselben zu Grunde zu legen ist. Zur Bemessung der Anforderungen geben die Freifeldberechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungs-Bebauungsplan einen Überblick. Für individuelle Nachberechnungen und Einzelnachweise können die verkehrlichen Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung herangezogen werden.

5.6 Dachform und -neigung

Nachdem sich zwischenzeitlich herauskristallisiert hat, dass im angrenzenden Handelsgebiet im Westen sowie bei der geplanten Bebauung LH im Osten Flachdachausführungen dominieren bzw. geplant sind, wird die Zulässigkeit der Dachform aus städtebaulichen Gründen auch für das Urbane Gebiet ausschließlich auf Flachdächern begrenzt. Dies schafft eine einheitliche Formensprache entlang des gesamten Straßenraumes und trägt gleichzeitig zu einer effizienten Ausnutzung des Bauvolumens sowie zu einer ökonomischen Nutzung der Fläche bei. Damit einher geht auch die Anpassung der zulässigen Dachneigungen.