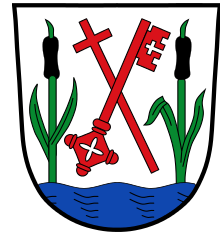


- Teil B -



Gemeinde Moorenweis
Landkreis Fürstentum Brandenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„KiTa Moorenweis“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 05.08.2024

Fassung vom:
18.12.2024

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Moorenweis erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für das Vorhabengebiet „KiTa Moorenweis“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 18.12.2024, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 18.12.2024 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ ebenfalls bei.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ und liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 61/52 (St. Ulrich-Straße), 115, 115/2, 115/3, 118/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 117 und 118, jeweils Gemarkung Moorenweis.

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) definierte Geltungsbereich wird als „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Im Vorhabengebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt maximal 1.687 m², mit folgenden Nutzungen:
Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe bzw. einer Kindertagesstätte einschließlich zugehöriger Gemeinschaftsräume (Personal, Büro, Speisesaal, Warteraum, Umkleide), Krippen-/Gruppenräume, Mehrzweck- und Technikräume, Eingangsbereiche (Foyers, Flur), Treppenhäuser/Aufzüge, Küchen, Sanitär- und WC-Räume sowie Abstell-/Wirtschafts-/Lagerräume und Dachterrassen / Freisitze,
- im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den Hauptnutzungen in der Kindertagesstätte stehende Einrichtungen und Anlagen, wie Spielplatzgeräte und Spielplatzflächen,
- im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den Hauptnutzungen in der Kindertagesstätte stehende Anlagen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens (oberirdische Pkw-Stellplätze, oberirdische Fahrradstellplätze etc.),
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Hauptnutzungen in der Kindertagesstätte (Müllhäuschen, Müllauffstellflächen für den Abholtag etc.).

2.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben / Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen bzw. in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe („Abstandsflächensatzung“) der Gemeinde Moorenweis damit innerhalb des Änderungsgebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6. Höhenlage, Bezugspunkte

- 6.1** Für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) der Kindertagesstätte gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen über Normalnull (NN). Diese Höhen dürfen um maximal 0,30 m überschritten werden.
- 6.2** Die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) der Kindertagesstätte sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Diese sind ebenfalls auf Meter über Normalnull (m ü. NN) bezogen.
- 6.3** Durch untergeordnete technische Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Solar- oder Photovoltaikanlagen, Kamin, Oberlicht etc.) darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante um maximal 2,50 m überschritten werden, wobei diese Dachaufbauten dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten müssen.

7. Gestaltung der Hauptgebäude

- 7.1** Für die Gebäude im Änderungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° und symmetrische Satteldächer zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern bei neuen Gebäuden sind diese extensiv zu begrünen oder mit Solarmodulen auszuführen. Die Dacheindeckung von Satteldächern hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot bis rotbraun zu erfolgen. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen (z. B. Glas) zulässig.

- 7.2** Die Fassaden der Gebäude im Vorhabengebiet sind mit Putz, Platten- oder Holzverschalungen auszuführen. Bei erdgeschossigen Anbauten ist auch die Verwendung von Glas zulässig (Wintergärten etc.).
- 7.3** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter etc. sind unzulässig.

8. Stellplätze, Nebenanlagen und Terrassen

- 8.1** Pkw-Stellplätze sind im Vorhabengebiet nur innerhalb der gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („St“) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.2** Carports und oberirdische Garagen sind im gesamten Vorhabengebiet nicht zulässig.
- 8.3** Erforderliche Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf den Grundstücksflächen der Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabengebietes einzurichten.
- 8.4** Fahrradstellplätze sind im Vorhabengebiet nur innerhalb der gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („FSt“) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.5** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassen sind nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („Na“, „Ter“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den entsprechend festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
- „Na“: Gartenhütte mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m².
„Ter“: Terrassen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 605 m².

9. Grünordnung

- 9.1** Schutz bestehender Gehölze
- Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Baum zu erhalten“ festgesetzte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich mit den in Kapitel 9.3 aufgeführten Mindestqualitäten zu ersetzen.

9.2 Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Vorhabengebiet ist mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Anzahl an Bäumen entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Die sonstigen Grünflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln, also nur 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Von den Standorten der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden, wobei die Anzahl der Bäume beizubehalten ist.

9.3 Für die festgesetzten und sonstigen Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Roskastanie	Aesculus hippocastaneum
Ulme	Ulmus glabra
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Scheinakazie	Robinie pseudoacacia
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana

Weißdorn	Crataegus monogyna oder oxyacantha
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
strauchartige Weiden	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
d) Geschnittene Hecken	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen. Anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

9.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Spielflächen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gemäß Ziffer 9.2 zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Stein- / Vorgärten ist hierbei unzulässig.

9.5 Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

9.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Einwegeverschluss an potenziellen Fledermausquartieren

An allen Strukturen, die potenziell als Quartiere für Fledermäuse geeignet sind und durch den Abriss betroffen sind, muss ein Einwegeverschluss installiert werden. Dieser gewährleistet, dass sich zum Zeitpunkt des Eingriffs keine Tiere mehr in den entsprechenden Strukturen aufhalten. Verschlüsse müssen vor möglichen Eingriffen mindestens 3 Tage mit abendlichen Temperaturen von mindestens 8° C angebracht werden. Die Verschlüsse sind von artenschutzrechtlich geschultem Fachpersonal anzubringen.

V2: Bauzeitbeschränkung

Um eine Beeinträchtigung von Gebäudebrütern auszuschließen, dürfen keine Bauarbeiten während der Brutzeit (März bis August) beginnen. Alternativ muss im Vorfeld geprüft werden, ob sich in dem vorhandenen Nest eine Brut befindet. Gegebenenfalls dürfte der Bau erst nach erfolgter Brut stattfinden. Da es sich hier um die Allerweltart Hausrotschanz handelt, die im Umfeld sicher alternative Brutstandorte vorfindet, ist eine weitere Möglichkeit eine Vergrämung: Das Nest wäre dann vor der Brutzeit zu entfernen und in wöchentlichem Abstand zu kontrollieren, ob Nestbauaktivitäten stattfinden, und beginnende Bauten regelmäßig vor Brutbeginn zu entfernen. Die Vergrämung ist von Fachpersonal zu begleiten. Außerdem dürfen die Gehölze im Vorgarten zwischen März und September nicht entfernt werden.

10. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlatten- oder Metallstabgitter- bzw. Metallmattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante zulässig.

11. Grundwasserschutz

- 11.1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, vor Ort über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücken oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung gebracht werden. Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über Sickerschächte und Rigolen zur Versickerung zu bringen. Der Untergrund im Vorhabengebiet ist laut Bodengutachten sickertauglich und daher für Versickerungsanlagen geeignet.
- 11.2** Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

12.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Moorenweis Nord“ (einschließlich der rechtsverbindlichen 1. bis 3. Änderung), soweit dieser

innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „KiTa Moorenweis“ liegt, vollständig ersetzt.

12.3 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für das Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen ist.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Grundstückes, 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 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

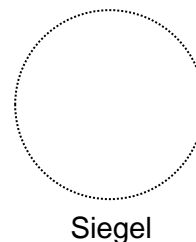
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, bei der auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „KiTa Moorenweis“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Moorenweis, _____

Rudi Keckeis
Zweiter Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Rudi Keckeis
Zweiter Bürgermeister.

