

**PRÄMBEL:**

Die Gemeinde Kinsau erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

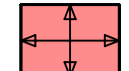



**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO)


**2. Maß der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	E+1	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Obergeschoss
GRZ 0,30	WH, a.d. Traufe, mind. 4,5 m und max. 6,5 m	Max. zulässige Grundflächenzahl	Mindesttraufhöhe und max. zulässige Wandhöhe an der Traufe über Oberkante fertiger Fußboden EG. Hinweis: Der obere Bemessungspunkt der Wandhöhe an der Traufe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt
	FH max. 9,5 m		Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante fertiger Fußboden EG
<b>ED</b>	o	Einzelhäuser - und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise
II		max. 2 Vollgeschosse	

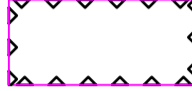

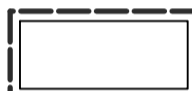
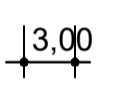
**3. Bauweise, überbaubare Flächen**

-  Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
-  Vorschlag Garagenstellung
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsflächen

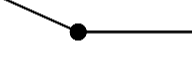
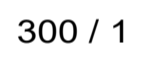


**4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft**

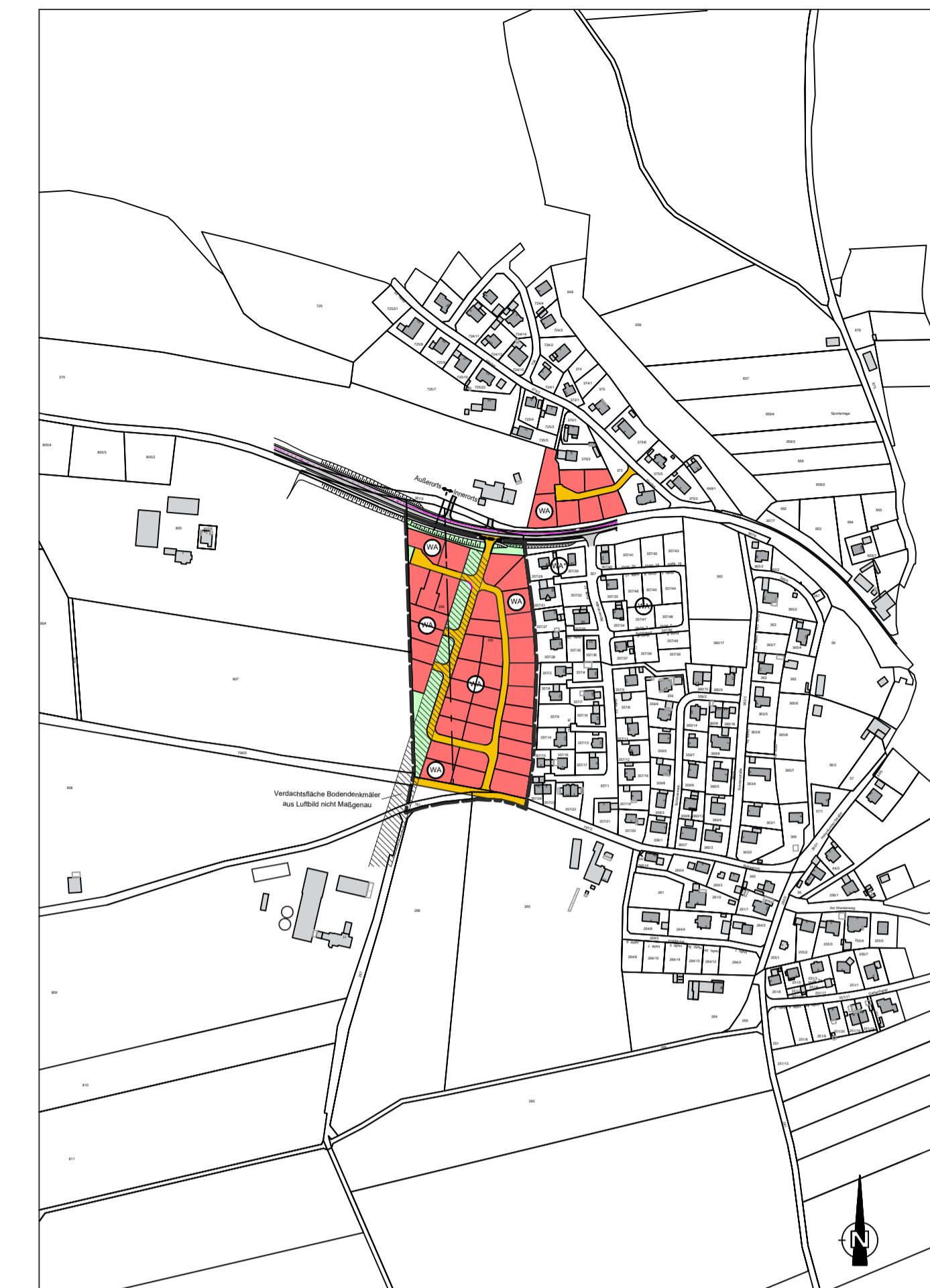
-  Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 10.3 der Festsetzungen durch Text)

**5. Sonstige Planzeichen**

-  5.1. Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Anbauverbotszone nach Art 23. und 24 BayStrWG
-  5.2. Im Bereich der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (9. Immissionsschutz der Festsetzungen durch Planzeichen) gilt: In den Fassaden der Wohngebäude mit Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2055 sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern mit Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2055 notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten. Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Hierzu ist ein Nachweis nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) erforderlich. Hierbei ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 60 dB(A) auszugehen.“
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

**Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücknummer
-  Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
-  Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN.



**Kinsau Übersichtslageplan M 1:5000**

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage



**GEMEINDE KINSAU**  
**Bebauungsplan Kinsau "Am Gänstall Nord"**  
**1. Bebauungsplan M 1:1000**  
**Übersichtsplan M 1:5000**

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Aufstellung  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB)
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom ..... bis ..... Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen (§3 Abs. 1BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2) zur Entwurfsfassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... für die Dauer 1 Monats. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
6. Beschluss  
 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß BauGB § 10 in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
  
 Kinsau, den .....  
 Dollinger, 1. Bürgermeister
7. Bekanntmachung  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß BauGB § 10 Abs. 3 BauGB in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen §§ 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... ist damit in Kraft getreten.  
  
 Kinsau, den .....  
 Dollinger, 1. Bürgermeister

aufgestellt am 13.03.2020  
 Planfassung vom 13.03.2020

Architektur- und Ingenieurbüro:  
 DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK  
 DIPL.ING.TU MAX LANG  
 Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld  
 Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55

