

## Gemeinde Kinsau

# Bebauungsplan Kinsau „Am Gänsstall“



Gemeinde Kinsau,  
vertreten durch den 1. Bgm. Dollinger  
Kirchweg 4  
86981 Kinsau  
Tel.: 08869/240

## Teil 2. Festsetzungen durch Text

*in der Fassung vom 26.10.2020*

### Präambel:

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

## 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

## 2. Mass der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,3 festgesetzt.

2.2. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 80 % überschritten werden.

2.3. Es sind nur Hauptgebäude mit genau 2 Vollgeschossen zugelassen.

2.4. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage muss mindestens 4,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 9,5 m betragen, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss. Der obere Bemessungspunkt der Wandhöhe an der Traufe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

2.5. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird angeordnet.

2.6. Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise zu errichten.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

## 4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

4.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 245 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 5. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO und § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kinsau.

5.2. Garagen sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.3. Garagen müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächer müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

5.4. Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

## 6. Bauliche Gestaltung

6.1. Der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) muss mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

6.2. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

6.3. Als Dachform für Wohngebäude sind zugelassen:

6.3.1 Symmetrische Satteldächer mit mindestens 20 Grad Dachneigung.

6.3.2. Versetzte Pultdächer mit mindestens 20 Grad Dachneigung. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zugelassen.

Der First von versetzten Pultdächern darf um bis zu 1,5 m aus der Mittellinie des Gebäudes versetzt angeordnet werden. Die Höhe der beiden Firste darf um bis zu 1,5 m versetzt angeordnet werden.

6.4. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

6.5. Bei Gebäuden mit symmetrischen Satteldächern dürfen an die Hauptgebäude Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaues muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Giebel und zu untergeordneten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen. Die Breite des Seitenflügels darf 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind keine Wiederkehren zulässig.

6.6. Bei Gebäuden mit symmetrischen Satteldächern sind Dachaufbauten zugelassen. Bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen. Die Breite der Aufbauten darf 30 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

6.7. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

6.8. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB-EG), sichtbar sind.

## 7. Einfriedungen

7.1. Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kinsau.

## 8. Versorgungsanlagen

8.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

8.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränke mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestatten.

## 9. Immissionsschutz

9.1. Im Bereich der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Planzeichen 6.2. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.“

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW).

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum, etc., zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

Gemeinde Kinsau, Bebauungsplan Kinsau „Am Gänsstall“, Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 26.10.2020

10.4 Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Sieleiche, Winterlinde

10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.

80 % Sträucher: Haselnuss, Hartriegel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.

10.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von 1,0 m \* 1,0 m einzuhalten, bei Baumheister 2,0 m \* 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 m \* 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

10.6 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

a) Pro 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum folgender heimischer Arten als Halb- oder Hochstamm:

|                |  |
|----------------|--|
| Feldahorn      | Acer campestre und die Sorte "Elsrijk"   |
| Spitzahorn     | Acer platanoides und die Sorte "Olmsted" |
| Hainbuche      | Carpinus betulus                         |
| Walnuss        | Juglans regia                            |
| Vogelkirsche   | Prunus avium                             |
| Traubenkirsche | Prunus padus                             |
| Mehlbeere      | Sorbus aria                              |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia und die Sorte "Edulis"  |
| Winterlinde    | Tilia cordata und die Sorte "Rancho"     |

oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

b) Entlang der öffentlichen Flächen sind für Hecken möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Beerensträucher zu verwenden.

10.7 Die öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) sind mit standortgerechten Bäumen als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm, mit Stieleichen, in Baumgruppen mit mind. 3 Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

Geeignete Sträucher: Cornus mas-Kornelkirsche, Cornus sanguinea-Roter Hartriegel, Corylus avellana-Haselnus, Euonymus europaeus-Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare-Gemeiner Liguster, Malus sylvestris-Wildapfel, Prunus spinosa-Schlehe, Rosa canina-Hundsrose, Rosa glauca-Hechtrose, Rosa majalis-Zimtrose, Rosa rubiginosa-Schottische Zaunrose, Salix caprea-Salweide, Salix purpurea-Purpurweide, Salix triandra-Mandelweide, Salix viminalis-Hanfweide, Sambucus nigra-Schwarzer Holunder, Viburnum lantana-Wolliger Schneeball, Viburnum opulus-Wasserschneeball

10.8 Bei 1-3 reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von Reihe zu Reihe von 1 m und ein Pflanzabstand in der Reihe von 2 m einzuhalten. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

10.9. An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

## 11. Hinweise

### **Hinweise zur Landwirtschaft:**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch von 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### **Restrisikohinweis:**

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staufläche wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Untergrundbeschaffenheit des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

### **Hinweis Bodendenkmäler:**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Gemeinderat Kinsau hat in der Sitzung vom 25.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 13.06.2019 bis 17.07.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 20.06.2019 bis 18.07.2019. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 19.06.2019 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 26.06.2020 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Kinsau hat am ..... den Bebauungsplan und die Begründung, beides in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung in der Fassung vom ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Kinsau, den .....

(Siegel)

.....  
Dollinger 1. Bürgermeister

aufgestellt am: .....  
geändert am: .....

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang  
Am Gewerbering 12  
86932 Pürgen-Lengenfeld

.....  
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)