

Gemeinde Kinsau

Bebauungsplan

„Hardstraße/Bahnhofstraße“

Die Gemeinde Kinsau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1. BauGB
Die Bauflächen werden gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
 - 2.1 Grundfläche:
Es gilt im WA1 und WA2 eine GRZ von 0,55 und im WA 3 eine GRZ von 0,40.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2.3 Die maximale Wandhöhe beträgt im WA1 8,70 m, im WA2 3,20 m und im WA 3 6,4 m.
Sie wird an der Traufseite gemessen und zwar von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberseite Dachhaut.
3. Höheneinstellung
OKFFB EG darf max. 707,40 m üNN liegen.
4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind einzel- und Doppelhäuser.
 - 4.2 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe B. 2) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden. Garagen sind auch in den als Fläche für Garagen und Nebengebäude gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
 - 5.1 Die Gebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln und mit Satteldach (Dachneigung: 20° bis 28°) zu versehen. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Erdgeschossige Anbauten (z.B. Winter-

gärten, Eingangsbereiche ec.) dürfen auch mit Pultdach mit geringerer Dachneigung als angegeben aufgeführt werden.

Offene Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig.

5.2 Widerkehren und Zwerchgiebel; Dachgauben

Dacheinschnitte („negative Gauben“), Dachgauben, Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung bündig mit der Außenwand) sind nicht zulässig.

5.3 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in rotem Farbton erfolgen. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden und nicht für die in Nr. 5.2 Satz 3 genannten Bauteile.

Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden allseitig mindestens 0,50 m betragen, bei Nebengebäuden mindestens 0,30 m.

5.4 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur heller Verputz und oder senkrechte Holzverschalung, waagrechte Stülpeschalung sowie Wandkollektoren zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kinsau.

6.2 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.

6.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

6.4 Nrn. 6.2 und 6.3 gelten nicht für Tiefgaragen und ihre Zufahrten.

7. Einfriedungen

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

8. Grünordnung

8.1 Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich die Bepflanzung mit autochthonen Gehölzen zulässig.

8.2 Dabei ist auf Bauflächen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Gehölzpflanzung sollte mit folgenden Arten erfolgen:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel	Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster	Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus spinosa	Schlehe	Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

8.3 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

8.3 Das künftige Gelände muss sich an den Höhen der anliegenden Straßen zu orientieren. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Bö-

schungen auszugleichen. Das natürliche Gelände auf der Grenze ist zu erhalten.

9. Sonstiges

- 9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.2 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe ist unzulässig.
- 9.3 Es dürfen keine wassergefährdenden Baustoffe verwendet werden.

B. Hinweise durch Text

- 1. Auf die Möglichkeit von gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung auf den benachbarten Flächen wird hingewiesen.
- 2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- 3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
- 4. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung und an das gemeindliche Kanalnetz angebunden. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.
- 5. Anfallendes Niederschlagswasser als Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei sind die gesetzlichen Regelungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

C. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



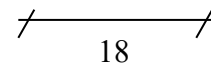
Baugrenzen



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude



Verbindliche Maßangaben in Metern



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



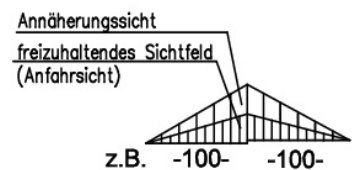
Private Grünflächen (Pflanzpflicht siehe B.8.3)



zu erhaltende Einzelbäume



Sichtdreieck: Das Sichtfeld (Anfahrtsicht) ist von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmitte freizuhalten. Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist.

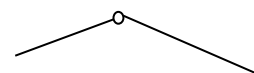


D. Hinweise durch Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude





Bebauungsplan Hardstraße Bahnhofstraße
 Seite 5: Planzeichnung



VG Reichling
 Erstellt von: Hentschke, Bauamt
 Erstellt am: 07.07.2021
 Maßstab 1:1000



E. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am _____ gefasst und am 14.12.2016 bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 29.11.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.12.2016 bis einschließlich 16.01.2017 öffentlich ausgelegt.
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur Bebauungsplanaufstellung (Fassung 29.11.2016) hat in der Zeit vom 13.12.2016 bis 17.01.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 27.01.2017 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.01.2017 erfolgte mit Schreiben vom _____ für die Dauer eines Monats.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.01.2017 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde vom Gemeinderat Kinsau am _____ gefasst (§ 10 BauGB).

Kinsau, den _____

Dollinger, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am _____ dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Hentschke, Verwaltungsrat

F. Begründung zum Bebauungsplan „Hardstraße/Bahnhofstraße“

I. Grundlagenermittlung und Vorbemerkungen

1. Anlass und bisherige Planungssituation

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Grundstück FINr. 373 Gemarkung Kinsau (Größe: 2080 qm) und die angrenzende Fläche der bestehenden Erschließungsstraße „Hardstraße“.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und heute bereits dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzurechnen. Es ist im südlichen Bereich mit einem abbruchreifen Zweifamilienhaus bebaut.

Mit diesem Bebauungsplan soll eine gegenüber der Umgebungsbebauung höhere Bebauung ermöglicht werden, um den in der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Planung entspricht dem von der Gemeinde beschlossenen Innenentwicklungskonzept, wonach schwach genutzte Grundstücke bei entsprechender Eignung nachverdichtet werden sollen.

Das an der Ortseinfahrt gelegene Grundstück bietet sich hierfür an.

Das Planungsgebiet wird durch die künftige zum Baugebiet Gänsstall Nord führende Erschließungsstraße zerschnitten.

Das Grundstück wurde im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens ausgeschrieben.

Grundsätzlich soll eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (ggf. mit einer Arztpraxis) auf dem südlichen Teilgrundstück und ein Doppelhaus auf dem nördlichen Teilgrundstück ermöglicht werden.

Die Bauflächen sind bereits erschlossen.

2. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (Nrn. 3.1 und 3.2) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, was mit dieser Planung entsprechend des gemeindlichen Innenentwicklungskonzept erfolgen soll.

3. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich am im Westen angrenzenden Baugebiet „Im Bachfeld“.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bietet sich aufgrund der umliegenden Wohnbebauung an, wobei der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben ebenfalls Raum gegeben wird. Die Festsetzung einer Höchstzahl an Wohnungen bei kleinen Grundstücken erscheint sinnvoll, um die in diesem Bereich von Kinsau vorhandene kleinteilige Bebauung abzusichern.

Die im WA1 ermöglichte 1,5 geschossige Bebauung soll den Spagat in Bezug auf die Belange nach einer möglichst guten baulichen Nutzung der Grundstücke einerseits und nach einer sich in das Landschafts – und Ortsbild einfügenden Bebauung andererseits lösen. Die im WA2 zulässige Wandhöhe greift die Wandhöhe des bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes auf.

II. Umweltbelange

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete (das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Kinsau Zone III verläuft südlich des Plangebiets).

Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge.

Es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Allerdings haben im Plangebiet genommene Bodenproben (im Bereich der zum künftigen Baugebiet „Gänsstall Nord“ führenden Erschließungsstraße schädliche Bodenveränderung schädliche Bodenveränderungen gezeigt.

Selbstverständlich sind mit der Realisierung der Planung Eingriffe in Schutzgüter verbunden, die nachstehend bewertet werden:

Schutzgut Boden

Der Bodenaufbau dürfte sich wie folgt darstellen:

Unterhalb der bis zu 45cm mächtigen Mutterbodenschicht ist mit lehmigen Boden zu rechnen.

Der Boden ist durch die bestehende Wohnbebauung Nutzung bereits verändert. Die durch die Bodenprobe festgestellten Bodenveränderungen führen dazu, dass der Boden im Baugebiet saniert werden muss. Aufgrund der relativ dichten Bebauung kommt es zum nahezu vollständigen Bodenabtrag mit einer entsprechenden Entsorgung.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch weitere Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch weitere Überbauung und Versiegelung
- Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen

Schutzgut Wasser

Im Gebiet sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Die Versickerungsfähigkeit auf den kiesigen Untergründen ist möglich.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/ Luft

Es bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet wird bereits bisher als Wohnbaufläche genutzt und Haustypischem Garten.

In den vorhandenen Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Indem diese erweitert wird, kommt es zu keinen gravierenden Veränderungen des Landschaftsbildes, insbesondere da westlich des Plangebiets im Zuge des Bebauungsplans „Gänsstall-Nord“ ohnehin weitere Bebauung erfolgen wird.

Das Plangebiet wird nach Realisierung der Bebauung „Gänsstall-Nord“ von Bebauung umgeben sein.

Schutzgut Mensch

Die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird nicht beeinträchtigt. Aufgrund der höheren zugelassen Bebauung kommt es bei der umliegenden Bebauung teilweise zu stärkerer Verschattung. Durch die dichtere Bebauung kommt es zu leicht erhöhtem Zu- und Abfahrtsverkehr mit entsprechender Lärmbelastung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Gesamtbewertung

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. In der Gesamtabwägung erscheint unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Verhältnis zum Ziel der Planung vertretbar.

III. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Kinsau, den _____

Marco Dollinger,
Erster Bürgermeister