

Die Gemeinde Kinsau erlässt aufgrund von § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenstraße“

§ 1 Änderungen

1. Festsetzung durch Text Nr. 2.2 erhält folgende Fassung:
„2.2 Zahl der Vollgeschosse
Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze“
2. Festsetzung durch Text Nr. 4.2 erhält folgende Fassung:
„4.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.“
3. In Festsetzung durch Text Nr. 5.1 wird folgender Satz 1 eingefügt:
„Im WA 1 ist nur der Gebäudetyp E+D zulässig, wobei folgende Vorgaben gelten:“
4. In Festsetzung durch Text Nr. 5.2 wird folgender Satz 1 eingefügt:
„Im WA 2 ist nur der Gebäudetyp E+I zulässig, wobei folgende Vorgaben gelten:“
5. Festsetzung durch Text Nr. 5.4 erhält folgende Fassung:
„5.4 Widerkehren und Zwerchgiebel
Dies gilt auch für die Dachneigung oder Kniestockhöhe der genannten Bauteile.
Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung bündig mit der Außenwand) sind in der Summe je Dachseite nur bis zu einer Breite von 40 % der Gebäudewandlänge zulässig.
Die Dachneigung oder Kniestockhöhe von Widerkehren oder Zwerchgiebel können abweichend von den in 5.1 bzw. 5.2 getroffenen Vorgaben ausgeführt werden.“
6. Nach Festsetzung durch Text Nr. 5.4 wird folgende neue Nr. 5.5 eingefügt:
„5.5 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad sind Dachaufbauten zugelassen. Bei anderen Gebäuden 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. Dacheinschnitte („negative Gauben“) sind nicht zulässig.“

7. Die bisherige Planzeichnung wird durch die dieser Änderungssatzung beigefügten Planzeichnungen mit Zeichenerklärung ersetzt.

§ 2

Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes in der zuletzt geltenden Fassung durch § 1 nicht geändert wurden, gelten sie weiter.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Kinsau, den _____
Gemeinde Kinsau

Siegel

Marco Dollinger,
Erster Bürgermeister

ENTWURF

Begründung

Die einzelnen Änderungen werden wie folgt begründet:

Zu § 1 Nr. 1: Es handelt sich um eine redaktionelle Straffung ohne inhaltliche Änderung.

Zu § 1 Nr. 2: Eine Bebauung mit Doppelhäusern ist bisher in einem Teilbereich unzulässig. Künftig soll im gesamten Plangebiet Doppelhausbebauung zugelassen werden. Dies soll einer besseren baulichen Ausnutzung dienen und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung („Innen statt außen“) tragen.

Zu § 1 Nr. 3+4: Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der Neufassung der Planzeichnung ohne inhaltliche Änderung.

Zu § 1 Nr. 5: Es handelt sich um eine redaktionelle Straffung ohne inhaltliche Änderung. Die Vorgaben zu Gauben und negativen Gauben finden sich in der neu eingefügten Nr. 5.5

Zu § 1 Nr. 6: Das bisher geltende absolute Verbot von Dachgauben steht einer besseren baulichen Nutzbarkeit von Dachgeschossen entgegen. Mit der Änderung sollen Gauben analog den Festsetzungen der neuesten Bebauungspläne Gänsstall und Gänsstall-Nord zugelassen werden. Die Zulassung von Gauben soll einer besseren baulichen Ausnutzung dienen und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung („Innen statt außen“) tragen. Dies geschieht entsprechend der im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Kinsau vorgesehenen Maßnahmen.

Zu § 1 Nr. 7: Die Neufassung der Planzeichnung erfolgt ohne inhaltliche Änderungen. Die Neufassung in genauerer Darstellung soll der Normenklarheit dienen.

Da bei diesen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Kinsau, den _____
Gemeinde Kinsau

Siegel

Marco Dollinger,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 13.08.2021 gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Der Planentwurf in der Fassung vom 05.08.2021 lag in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung vom _____ als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Reichling, den _____

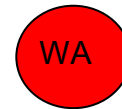
Heckel, VfW

B. Festsetzungen durch Planzeichnung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2. Allgemeines Wohngebiet



3. Baugrenze



4. Straßenverkehrsflächen



5. Straßenbegrenzungslinie



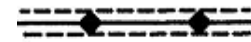
6. Private Grünfläche



7. Fläche für die Landwirtschaft



8. 110 kV Leitung der LEW mit Schutzstreifen

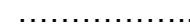


9. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung

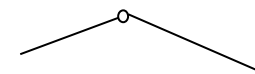


C. Hinweise durch Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



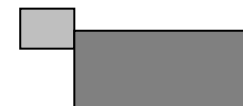
Bestehende Grundstücksgrenzen

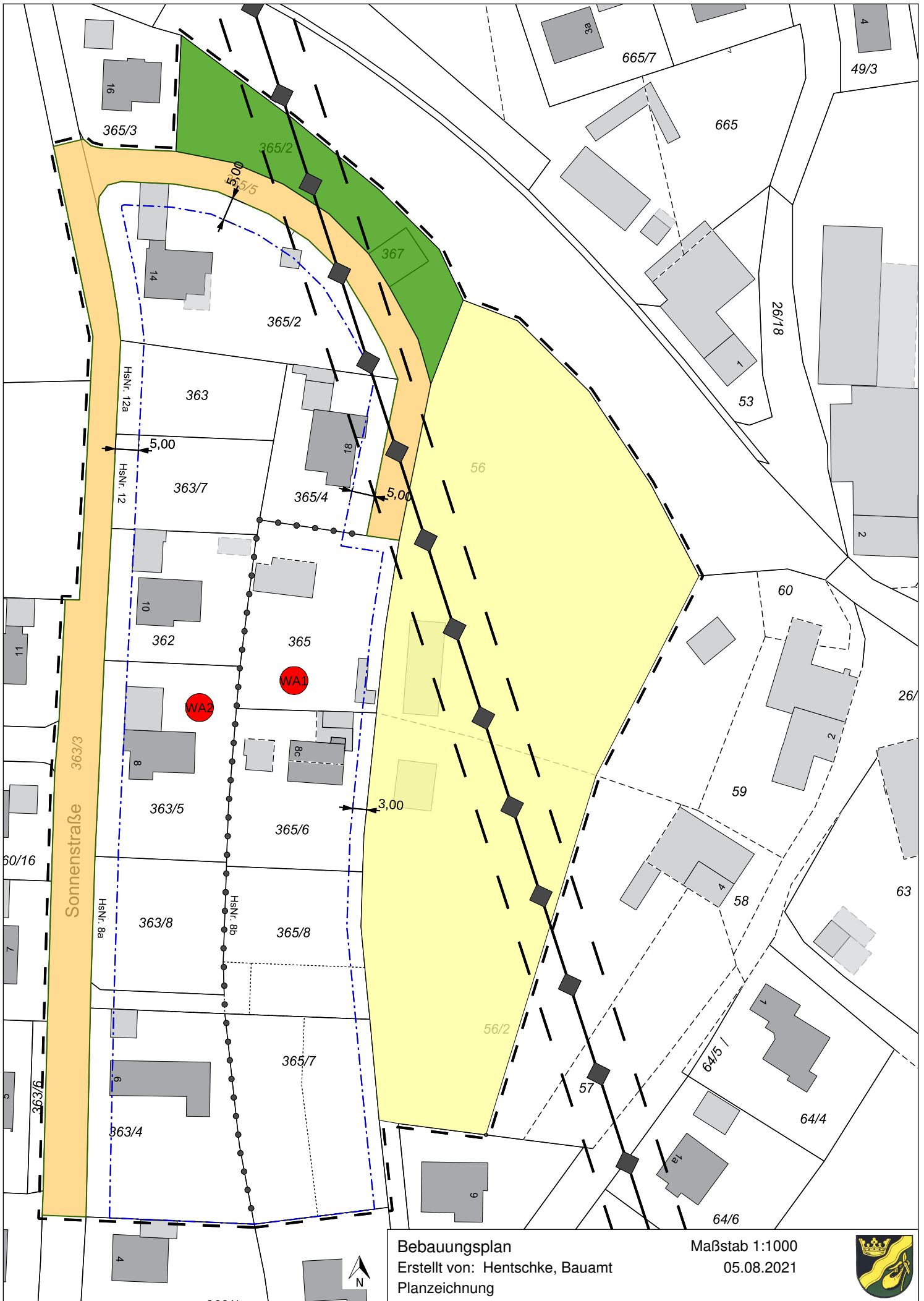


Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude





Bebauungsplan
 Erstellt von: Hentsche, Bauamt
 Planzeichnung

Maßstab 1:1000
 05.08.2021

