

# Gemeinde Kinsau

## Bebauungsplan

### „Hardstraße/Bahnhofstraße“

Die Gemeinde Kinsau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches -BauGB-, der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung 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 WA3 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 3,2m und im WA 3 6,5 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 C. 3) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden. Garagen sind auch in den als Fläche für Garagen und Nebengebäude gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze und 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. Wintergärten, 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 oder rotbraunem Farbton erfolgen. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden und nicht für die in Nr. 5.1 Sätze 3 und 4 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 Stülpschalung 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 m<sup>2</sup> 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.
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.

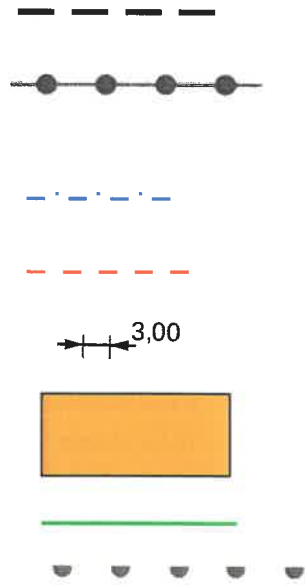
- 9.3 Es dürfen keine wassergefährdenden Baustoffe verwendet werden.
- 9.4 Das künftige Gelände muss sich an den Höhen der anliegenden Straßen zu orientieren. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen. Das natürliche Gelände auf der Grenze ist zu erhalten.
10. Immissionsschutz
- Bei sämtlichen Neu-, An- und Erweiterungsbauten im Bereich WA 1 und WA 2 sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer In den Fassaden mit Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2055 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 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 62 dB(A) auszugehen.

## **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. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
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. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.“
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. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.“

**C. Festsetzungen durch Planzeichen**

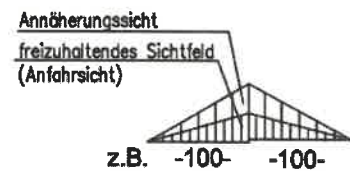
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung
- 3. Baugrenzen
- 4. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- 5. Verbindliche Maßangaben in Metern
- 6. Straßenverkehrsflächen
- 7. Straßenbegrenzungslinie
- 8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



- 9. zu erhaltender Einzelbaum



- 10. Sichtdreieck: Das Sichtfeld 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.

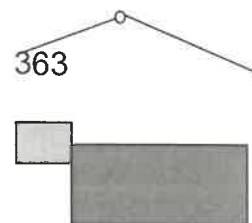


**D. Hinweise durch Planzeichen**

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurnummer

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude





**E. Verfahrensvermerke**

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 23.07.2021 gefasst und am 21.09.2021 bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 07.07.2021 erfolgte mit Schreiben vom 29.09.2021 für die Dauer eines Monats.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.07.2021 hat in der Zeit vom 29.09.2021 bis 29.10.2021 stattgefunden (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erging am 21.09.2021.
4. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.11.2021 wurde eine geänderte Planung (Fassung 05.11.2021) gebilligt.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2021 erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ für die Dauer eines Monats.
6. Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.11.2021 hat in verkürzter Form in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2021 bis \_\_\_\_\_.2021 stattgefunden (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erging am \_\_\_\_\_.
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. Diese Fläche ist bereits im Bebauungsplan „Gänsstall-Nord“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

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 Innenentwicklungskonzepts erfolgen soll.

#### **3. Begründung der Festsetzungen**

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt angesichts der umliegenden Wohnbebauung, wobei der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben ebenfalls Raum gegeben werden soll.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird im WA1 bewusst eine dreigeschossige Bebauung zugelassen, was zwar über den Bestand in der Umgebung hinausgeht, allerdings auch ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen soll.

### **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 kiesigem 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