

Die Gemeinde Kinsau erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie § 8, § 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO), diese

Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Bachfeld“ der Gemeinde Kinsau

§ 1 Änderungen

1. Die Festsetzungen durch Text erhalten folgende Fassung:

„B. 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“. Alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

2.1 Grundfläche: GRZ 0,3

2.2 Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig

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 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.3 Alle Gebäude und baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen, dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten „Baufenster“ errichtet werden. Nebengebäude bis 16 qm Grundfläche und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude

5.1 Zulässig ist nur der Gebäudetyp E+D.

Dabei gelten folgende Maßgaben:

max. 2 Vollgeschosse;

Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe (gemessen von Oberkante Fertigfußboden [OK FFB] im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Traufwandaußenkante mit Oberseite Dachhaut): 5,80 m

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach

Dachneigung: 22° bis 36°

- 5.2 Die Gebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln und mit Satteldach zu versehen. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsbereiche ec.) dürfen auch mit Pulldach mit geringerer Dachneigung als angegeben aufgeführt werden, wobei der Puldfirst an das Hauptgebäude anzulehnen ist.
Garagen können auch mit Pulldach oder Flachdach ausgeführt werden, wobei (mit Ausnahme von offenen Garagen) Flachdächer extensiv begrünt werden müssen.
- 5.3 Widerkehren und Zwerchgiebel
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, der First muss mindestens 0,25 m tiefer liegen als der Hauptfirst. Die Dachneigung oder Kniestockhöhe von Widerkehren und Zwerchgiebeln können abweichend von den in 5.1 getroffenen Vorgaben ausgeführt werden.
- 5.4 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° sind Dachaufbauten zugelassen. Bei anderen Gebäuden sind keine Dachaufbauten zugelassen. Die Breite der Aufbauten darf 40% der Dachlänge (einzeln oder in Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig.
Dacheinschnitte („negative Gauben“) sind nicht zulässig.
- 5.5 Höheneinstellung
OKFFB darf im Erdgeschoss max. 0,35 m liegen über dem höchsten Niveau der am Baugrundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie.
- 5.6 Außer für die in Nr. 5.2 Satz 3 und 4 genannten Gebäudeteile gilt:
Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden allseitig mindestens 0,50 m betragen, bei Nebengebäuden mindestens 0,30 m. Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton erfolgen; dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden.
- 5.7 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. Kellergaragen sind unzulässig.
- 6.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.).

7. Einfriedungen

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

8. Grünordnung

8.1 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Die private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) ist mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen und zu unterhalten.

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

8.4 Für Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Sträucher:

Cornusmas, Kornelkirsche
Cornussanguinea, Hartriegel
Corylusavellana, Haselnuss
Euanymuseuropaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrumvulgare, Liguster
Loniceraxylosteum, Heckenkirsche
PrunusSpinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Parthenocisuss veitchii, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Bäume I. Ordnung

Acerplantanoides, Spitzahorn
Acerpseudoplatanus, Bergahorn
Fagussylvatica, Rotbuche
Quercusrabur, Stieleiche
Tiliacordala, Winterlinde
Tiliaplantiphyllus, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acercampestre, Feldahorn
Betulapendula, Birke
Carpinusbefulus, Hainbuche
Prunusavium, Vogelkirsche
Salixcaprea, Kätzchenweide
Sorbusacuparia, Vogelbeere
Sorbustorminalis, Mehlbeere

8.5 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.

9. Sonstiges




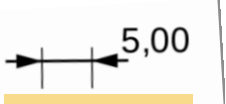






9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.2 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe ist unzulässig.“

2. Die Planzeichnung der bisherigen Bebauungsplanfassung wird durch die dieser Änderungssatzung als Anlage beigefügten Planzeichnung ersetzt.

3. Abschnitt „C Festsetzungen durch Zeichen“ erhält folgende Fassung:

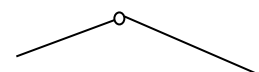
„C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
2. Allgemeines Wohngebiet	
3. Baugrenze	
4. Verbindliche Maßangaben in Metern	
5. Straßenverkehrsflächen	
6. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
7. Straßenbegrenzungslinie	
8. öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün; Bereich ohne Ein- und Ausfahrten)	 “
9. öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	 “
10. private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	 “

4. Abschnitt „D Zeichenerklärung als Hinweis“ erhält folgende Fassung:

„D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



§ 2 Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Bachfeld“ 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

Dollinger,
Erster Bürgermeister

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachfeld“:

Im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Kinsau ist folgende Maßnahme definiert:

So ist die vollständige Überarbeitung der Bebauungspläne „Gartenhalde“ (soweit dieser noch besteht), „Im Bachfeld“, „Kinsau West“ (soweit dieser noch besteht) und „Kinsau West II“ bis Ende 2021 beabsichtigt. Diese sollen insbesondere hinsichtlich Beschränkungen von Wohnungszahlen, Beschränkung von Dachgeschossausbauten durch zu rigorose Vorgaben hinsichtlich Gauben etc. und überbaubaren Grundstücksflächen überarbeitet werden.

Das Gebiet des Bebauungsplans „Im Bachfeld“ ist größtenteils bebaut. Der Bebauungsplan soll erhalten bleiben, jedoch grundsätzlich überarbeitet werden.

Insbesondere wird

- die bisherige starre GR von 150 qm durch eine GRZ von 0,3 ersetzt,
- die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße gestrichen,
- Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern,
- die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Doppelhaushälften von 1 auf 2 erhöht,
- die Vorgaben zu grenznahen Garagen ersetzt zugunsten der Regelungen des Art. 6 BayBO,
- die Höhe des zulässigen Kniestocks von 1,20 m auf 1,635 m sowie die zulässige Dachneigung erhöht
- die Beschränkung der Größe und Anzahl der Dachliegefenster gestrichen,
- das Abgrabungsverbot (zugunsten der Ermöglichung der besseren Nutzung von Räumen im Keller) gestrichen.

Die Überarbeitung des Bebauungsplans hat das Ziel, eine dichtere bauliche Nutzung zu ermöglichen. Insbesondere soll letztlich ermöglicht werden, dass tatsächlich zwei statt einer Wohnung in den Gebäuden realisiert werden können, was bei den bisherigen Vorgaben zur Dachgeschossausgestaltung nur bedingt möglich war.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu besorgen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §§13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Kinsau, den _____
Gemeinde Kinsau

Siegel

Dollinger,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Bachfeld“ der Gemeinde Kinsau wurde vom Gemeinderat am _____.2022 gefasst und am _____.2022 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom _____.2022 erfolgte mit Schreiben vom _____.2022 mit einer Frist von einem Monat.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom _____.2022 hat in der Zeit vom _____.2022 bis _____.2022 stattgefunden (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Bachfeld“ der Gemeinde Kinsau in der Fassung vom _____.2022 wurde in der Sitzung vom _____.2022 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Reichling, den _____

Siegel

Heckel, Vfw



Anlage zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Im Bachfeld"

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2022



VG Reichling
Hentschke, Bauamt
Erstellt am: 11.08.2022
Maßstab 1:1000

