

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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenhalde“ der Gemeinde Kinsau**

#### **§ 1 Änderungen**

1. Die Festsetzungen durch Text erhalten folgende Fassung:

##### **„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“. 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 Pultdach mit geringerer Dachneigung als angegeben aufgeführt werden, wobei der Pultfirst an das Hauptgebäude anzulehnen ist.  
Garagen können auch mit Pultdach 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, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.).

## 7. Einfriedungen

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

## 8. Grünordnung

8.1 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

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

8.3 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

8.4 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.

## 9. Sonstiges

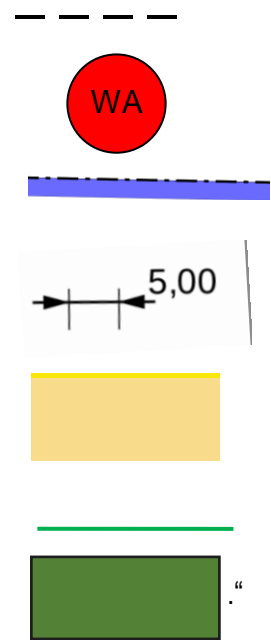
9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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 „B Festsetzungen durch Planzeichnung erhält folgende Fassung:

„B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

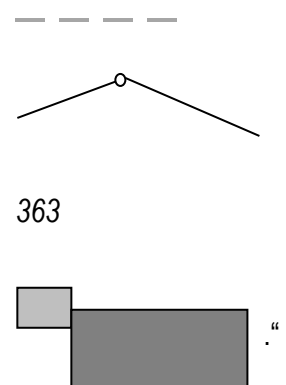
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Allgemeines Wohngebiet
3. Baugrenze
4. Verbindliche Maßangaben in Metern
5. Straßenverkehrsflächen
6. Straßenbegrenzungslinie
7. öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün); hier sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig



4. Abschnitt „C Hinweise durch Planzeichnung“ erhält folgende Fassung:

„C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



**§ 2**  
**Fortgeltung bisheriger Festsetzungen**

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenhalde“ 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 3. Änderung des Bebauungsplans „Gartenhalde“:**

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 Bebauungsplan Gartenhalde ist größtenteils bebaut. Das gleiche Ziel wie die vorgesehene Überarbeitung könnte dadurch erreicht werden, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich aufgehoben wird. Danach würde sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB beurteilen, was angesichts der relativ homogenen Bebauung einen ausreichenden Zulässigkeitsmaßstab bildet. Weitere Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

Im südwestlichen Bereich finden sich noch 3 unbebaute Grundstücke. In diesem Teil soll der Bebauungsplan erhalten bleiben, jedoch grundsätzlich überarbeitet werden. Insbesondere wird

- die GRZ von bisher 0,2 auf 0,3 erhöht,
- die absolute Beschränkung der Garagröße aufgegeben, stattdessen gilt künftig § 19 Abs. 4 BauNVO
- die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Doppelhaushälften von 1 auf 2 erhöht,
- das Verbot von grenznahen Garagen gestrichen,
- die Höhe des zulässigen Kniestocks von 1,50 m auf 1,635 m sowie die zulässige Dachneigung erhöht
- sowie das rigorose Verbot von Dachgauen ersetzt durch eine maßvolle Zulassung von Dachgauen und
- die Beschränkung der Größe und Anzahl der Dachliegefenster gestrichen.

Die Absicht, im Süden des Plangebiets einen Kinderspielplatz zu realisieren, wird aufgegeben. Im Oberdorf befindet sich bereits ein Spielplatz. Stattdessen wird dieser Bereich aus dem Geltungsbereich genommen. Damit gehört dieser Bereich dann dem Außenbereich (§ 35 BauGB) an.

Sowohl die Aufhebung des Bebauungsplans in einem Teilbereich als auch die Überarbeitung in den Bereich, wo der Bebauungsplan bestehen bleibt, 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

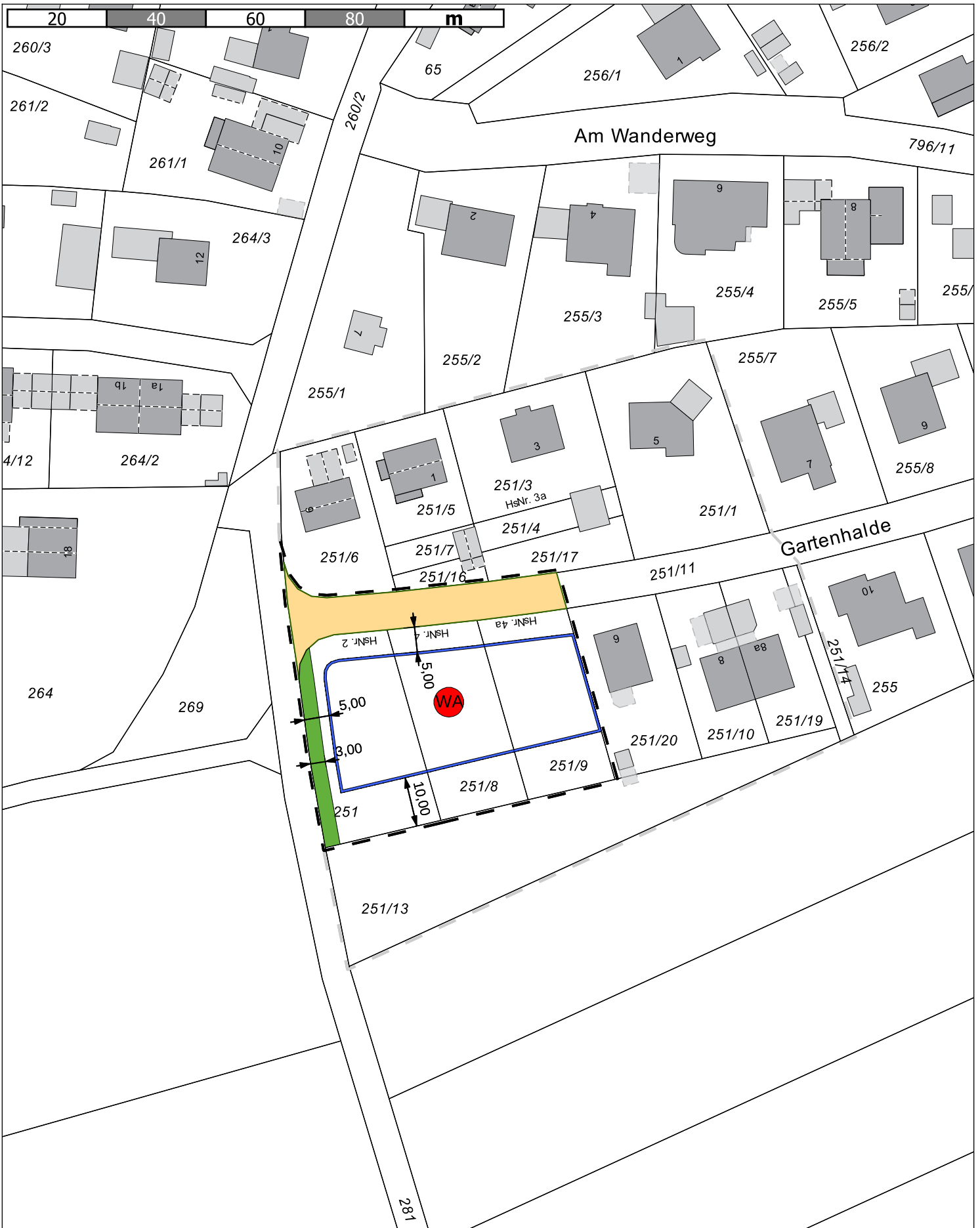
**Verfahrensvermerke:**

1. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenhalde“ 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 „Gartenhalde“ 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 3. Änderung des Bebauungsplans "Gartenhalde"



VG Reichling  
Erstellt von: Hentschke, Bauamt

Erstellt am: 11.08.2021

Maßstab 1:1000

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

