

**PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Kinsau erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

|    |               |  |   |
|----|---------------|--|---|
| WA | E+1           | Allgemeines Wohngebiet                   | Erdgeschoss und Obergeschoss  |
|    | GRZ 0,30      |  | Mindesttraufhöhe und max. zulässige Wandhöhe an der Traufe über Oberkante fertiger Fussboden EG. Hinweis: Der obere Bemessungspunkt der Wandhöhe an der Traufe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt |
|    | FH max. 9,5 m |  | Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante fertiger Fussboden EG   |
|    | ED            | Einzelhäuser - und Doppelhäuser zulässig | offene Bauweise   |
|    | II            | max. 2 Vollgeschosse                     |   |

**3. Bauweise, überbaubare Flächen**

- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen

**4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft**

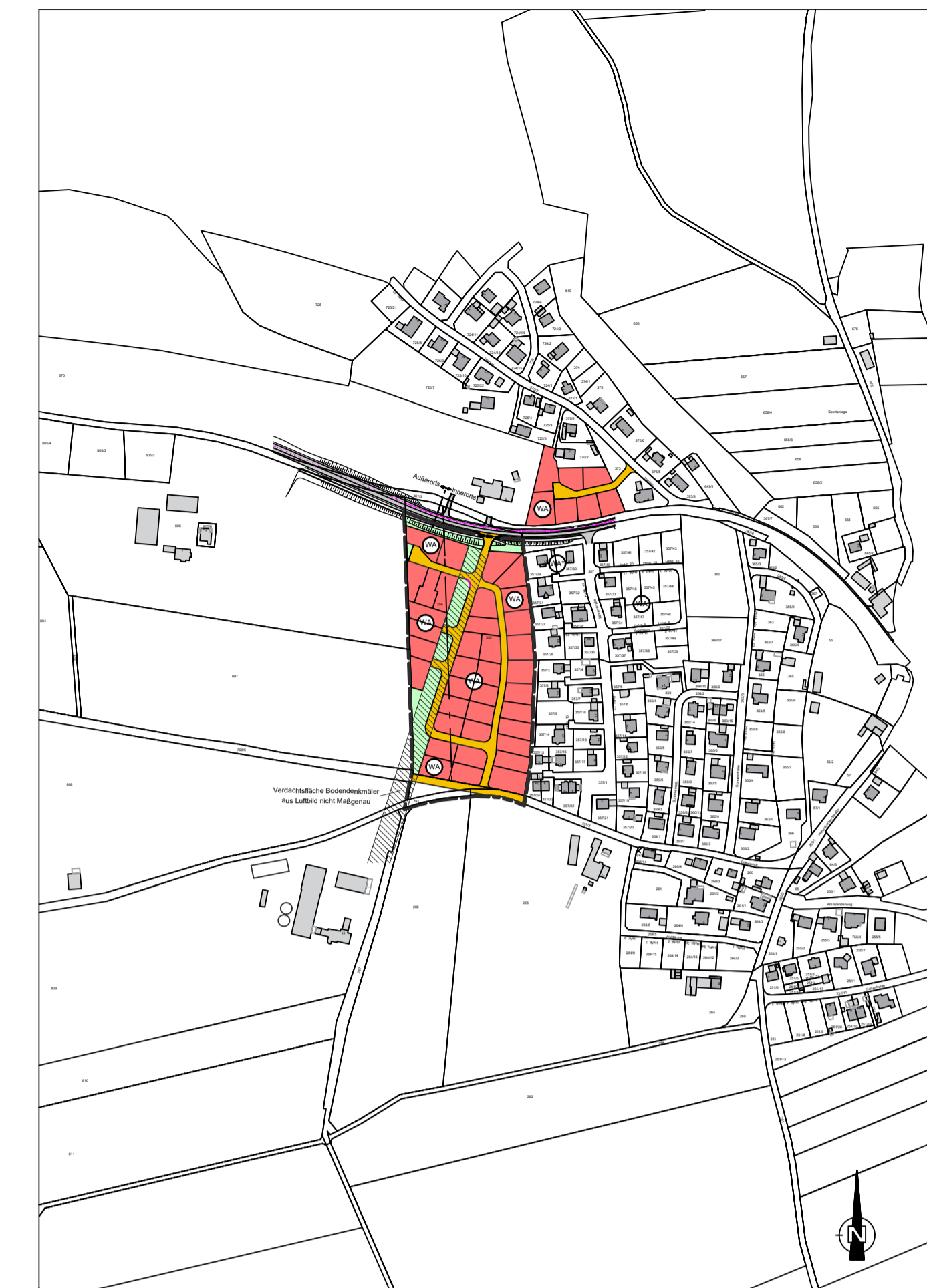
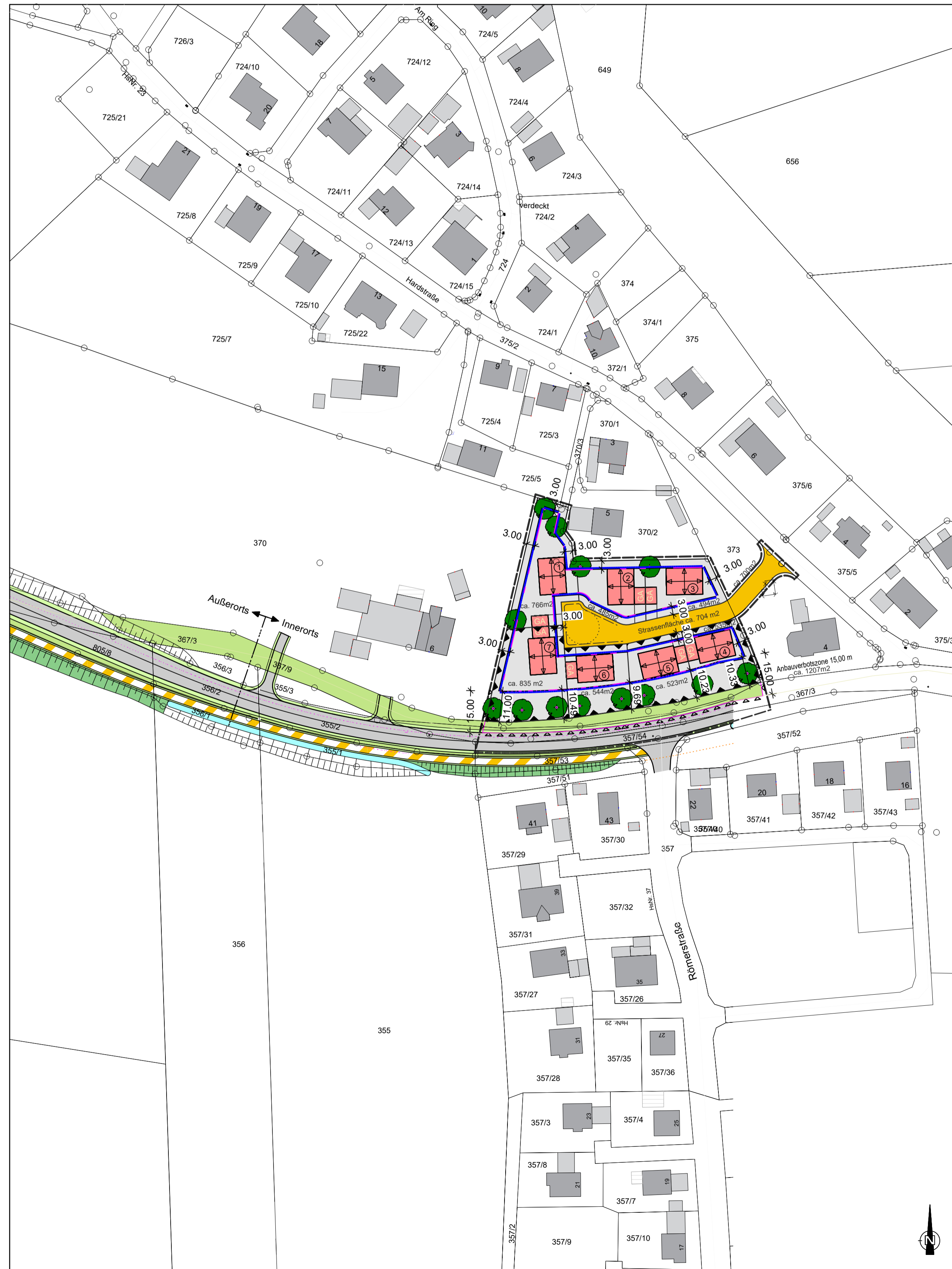
- Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 10.3 der Festsetzungen durch Text)

**5. Sonstige Planzeichen**

- 5.1. Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Anbauverbotszone nach Art 23. und 24 BayStrWG
- 5.2. Im Bereich der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (9. Immissionsschutz der Festsetzungen durch Planzeichen) gilt: In den Fassaden der Wohngebäude mit Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2055 sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer 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 eine 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 60 dB(A) auszugehen.“
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

**Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
- Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN.



**Kinsau Übersichtslageplan M 1:5000**

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage



**GEMEINDE KINSAU**  
**Bebauungsplan Kinsau "Am Gänstall Nord"**  
**1. Bebauungsplan M 1:1000**  
**Übersichtsplan M 1:5000**

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Gemeinderat Kinsau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 01.12.2020 bis 11.01.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 11.12.2020 bis 11.01.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 10.12.2020 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 15.01.2021 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2021 (Frist 1 Monat) und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 03.03.2021 bis 06.04.2021. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 23.02.2021 hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Kinsau hat am 23.07.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2021 gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Kinsau, den .....  
 Dollinger, 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung in der Fassung vom 23.07.2021 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Kinsau, den .....  
 Dollinger, 1. Bürgermeister

aufgestellt am 13.03.2020  
 geändert am 15.01.2021 und am 23.07.2021

Architektur- und Ingenieurbüro:  
 DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK  
 DIPL.ING.TU MAX LANG  
 Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld  
 Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55

