

Planbezeichnung: GEMEINDE KINSAU  
Bebauungsplan für das Sondergebiet an der B 17

Planfertiger: Planungsgruppe OBI GmbH  
Innere Industriestr. 22  
8904 Friedberg  
Tel. 0821/7802-0

Entw.: Hoppstaedter      Bearb.: Sauerwein

gefertigt am: 04.11.88  
geändert am: 19.04.1989

### konsolidierte Fassung unter Berücksichtigung der 1. bis 4. Änderung

Die Gemeinde KINSAU erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - die folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Sondergebiet an der B 17 in der Fassung vom 04.11.88 bestehend aus Planzeichnung und Text:

#### 1. Festsetzung durch Text:

##### 1. Art der Nutzung

- a) Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche getrennt. Im folgenden Text wird das in der Planzeichnung als S01 gekennzeichnete Gebiet "nördlicher Nutzungsbereich" und das in der Planzeichnung als S02 gekennzeichnete Gebiet als "südlicher Nutzungsbereich" genannt.
- b) Das im südlichen Nutzungsbereich mit S02 gekennzeichnete Gebiet ist nach § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt.

Bauliche Anlagen sind erlaubt, die dem Sammeln von Wertstoffen, deren Sortierung, fachgerechten Lagerung und deren Umschlag sowie alle damit verbundenen technischen Vorgängen dienen. Die baulichen Anlagen werden genutzt zur Anfahrt, Sortierung, Lagerung und zum Abtransport von Altpapieren sowie von bei der Sortierung anfallenden Nebenstoffen wie Draht oder Kunststoff (Tüten etc.). Andere Nutzungen sind untersagt.

- c) Für das im nördlichen mit S01 gekennzeichneten Nutzungsbereich gelegene Bauland wird auch hier Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll Geschäfts-, Büro- und / oder Verwaltungsgelände für die im südlichen Nutzungsbereich angesiedelte Wertstoffsammlung aufnehmen. Wohnungen - nur für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonal - können ausnahmsweise zugelassen werden. Die mit P gekennzeichneten Flächen dienen dem Parken sowohl für den südlicher als auch für den nördlichen Nutzungsbereich.

Andere bauliche Anlagen sind unzulässig.

- d) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze und sonstige, ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

Lagerplätze als unselbständige Anlagen des zugelassenen Betriebes bleiben davon unberührt.

- e) Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können nur für Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

- a) Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen, Geschoßfläche dient die Größe des jeweiligen Nutzungsbereichs als Grundlage.
- b) Im südlichen Nutzungsbereich ist eine GRZ von 0,8 zulässig. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Als absolute Oberkante der Gebäude werden 728,5 m über NN festgesetzt. Die Geschoßzahl darf I nicht überschreiten.
- c) Für den nördlichen Nutzungsbereich ist eine GRZ von 0,4 zulässig.  
Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgelegt.  
Die GF wird absolut mit maximal 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche:

- a) innerhalb des südlichen Nutzungsbereiches wird die überbaubare Fläche durch eine Baugrenze festgelegt.
- b) Auch innerhalb des nördlichen Nutzungsbereiches gibt eine Baugrenze eine Teilfläche für eine Überbauung an.
- c) Die angegebenen Grün-, Verkehrs- und Parkflächen dürfen nicht überbaut werden.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können auf diesen Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.  
Davon ausgenommen sind die ausdrücklich gekennzeichneten, von der Bebauung absolut freizuhaltenen Flächen (Legende Nr. 14).



7032  
7035  
7036  
7038  
9001  
9002  
9010  
9018

Das Farbkonzept ist als Teil der Baueingabeunterlagen einzureichen.

- e) Einfriedungen sind nur in Maschendraht bis 1,80 m Höhe erlaubt. Nach Norden hin zum Erschließungsweg können auch Lösungen in Holz, Stahl oder Mauerwerk zugelassen werden.

#### 5. Grünordnung

Die Grünordnung wurde als Beiplan in einem Grünordnungsplan mit textlichen Festsetzungen festgelegt.

#### 6. Garagen und Stellplätze:

- a) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend den Stellplatzrichtlinien 14.12.1978 (MABl. Nr. 26/197) zu berechnen.
- b) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung darf nur gemäß den in den Punkten 4 b), c) aufgestellten Richtlinien erfolgen.
- c) Stellplätze sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen (P) zulässig, auf keinen Fall jedoch auf den Grünflächen.
- d) Stellplätze für Pkws sind durch bepflanzte Grünstreifen entsprechend den Festlegungen im Grünordnungsplan zu gliedern.

#### 7. Erschließung:

Für die Verbreiterung des im Norden gelegenen Erschließungsweges ist eine im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnete Fläche freizuhalten.

#### 8. Belange des Immissionsschutzes

- a) Im Geltungsbereich sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB/qm tagsüber und 45 dB/qm nachts überschreitet.
- b) Verwaltungsgebäude und zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal müssen einen Mindestabstand zur B17 von 35 m aufweisen.
- c) Bei einem Abstand zur B17 von weniger als 35 m dürfen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nur an

den der B17 schallabgewandten westfassaden der Gebäude errichtet werden.

9. Für Flächen, die dem Fachplanungsrecht nach § 18 AEG unterliegen, wird der Bebauungsplan erst wirksam, wenn die erforderliche Freistellung nach § 23 AEG wirksam geworden ist