

Gemeinde Kinsau

Bebauungsplan

„Gartenhalde“

unter Berücksichtigung der 1. Änderung (Fassung 12.07.2012)
unter Berücksichtigung der 2. Änderung (Fassung 29.04.2015)
in der vorliegenden Fassung in Kraft seit 20.08.2015

Die Gemeinde Kinsau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2) diesen Bebauungsplan als Satzung. Dabei ersetzt dieser Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan „Am Wanderweg“ mit gleichem Geltungsbereich.

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“ 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: GRZ max. 0,2
Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen darf je Grundstück max. 75 m² betragen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Haustyp I: ein Vollgeschoss als Höchstgrenze
Haustyp I+D: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Haustyp II: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaus-
hälfte maximal 1 Wohnung zulässig

4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.3 Alle Hauptgebäude und Garagen dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe B. 2) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden. Auch innerhalb der Baufenster müssen Garagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3m aufweisen; ausnahmsweise kann hiervon abgewichen 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 Haustyp I: max. 1 Vollgeschosse;
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach
Dachneigung: 22° bis 27°
Einschränkungen für die Höhenentwicklung ergeben sich aus dem Schutzbereich der 110 kV-Leitung (Siehe Nr. 9.3)
- 5.2 Haustyp I+D: max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss; Festsetzung des max. Kniestocks (gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand): 1,50 m
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach
Dachneigung: 22° bis 27°
- 5.3 Haustyp II: max. 2 Vollgeschosse;
Festsetzung des max. Kniestocks (gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand): 0,25 m
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach
Dachneigung: 22° bis 27°
- 5.4 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.
- 5.5 Widerkehren und Zwerchgiebel
Sofern eine Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt ist, können Widerkehren und Zwerchgiebel von der festgesetzten Firstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung oder Kniestockhöhe der genannten Bauteile. Dachgauben sind nicht zulässig, ebenso keine Dacheinschnitte („negative Gauben“).
Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung bündig mit der Außenwand) sind nur bis zu einer Breite von 40 % der Gebäudelänge zulässig.
- 5.6 Höheneinstellung
OKFFB darf max. 0,30 m liegen über dem höchsten Niveau der am Baugrundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie.

- 5.7 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton erfolgen. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden und nicht für die in Nr. 5.4 Satz 3 genannten Bauteile.
Je Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster mit einer maximalen Größe von je 1,2 qm zulässig.
Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden allseitig 0,50 m betragen, bei Nebengebäuden 0,30 m.
- 5.8 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
- 7.1 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kinsau.
- 7.2 Im Sichtdreieck ist die Einfriedung und Bepflanzung auf 1,00 m Höhe zu begrenzen. Hochstämmige Bäume mit einem Stamm größer 2 m sind zulässig. Bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme der in Satz 1 genannten Einfriedung sind in diesem Bereich nicht gestattet.
8. Grünordnung
- 8.1 Je angefangene 300 m² 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.
- 8.4 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.
- 9.3 Im Bereich der 110 kV-Leitung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 3m zwischen Leiterseil und Gebäuden einzuhalten. (Hinweis: Bauanträge der Grundstück Nr. 6,7, 9, 10 und 15 sind vor Eingabe bei der Gemeinde dem Betreiber der Leitung zur Prüfung vorzulegen.)

D. Textliche Hinweise

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. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
4. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht erwirkt werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

E. Verfahrensvermerke¹

1. *Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 30.09.2011 gefasst.*
2. *Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 08.09.2011 mit Begründung hat in der Zeit vom 14.10.2011 bis 14.11.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).*
3. *Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2011 wurde vom Gemeinderat am 17.11.2011 gefasst (§ 10 BauGB).*
4. *Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 02.12.2011, 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).*

Kinsau, den 05.12.2011

gez.
Hentschke, VAR

¹ Beziehen sich auf die ursprüngliche Fassung.

Begründung zum Bebauungsplan „Gartenhalde“²

Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Am Wanderweg“, zu dessen ursprünglicher Fassung jedoch keine Planurkunde mehr vorhanden und die 3. Änderung ebenfalls nicht mehr nachweisbar ist.

Der vorliegende Bebauungsplan wird vor diesem Hintergrund aus Gründen der Rechtssicherheit erlassen.

Gleichzeitig werden einige Festsetzungen, die die Gestaltung betreffen, behutsam modernisiert. Auf Antrag eines Bauwerbers wird die Baugrenze der nordwestlichen Parzelle erweitert und der Haustyp II zugelassen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu besorgen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht kann entfallen.

Kinsau, den 28.11.2011

gez.
Reinhard, Erster Bürgermeister

² Begründung zur ursprünglichen Fassung. Die Begründungen der Änderungssatzungen ist hier nicht veröffentlicht.