

# **Gemeinde Kinsau**

## **Bebauungsplan**

### **5. Änderung Kinsau „West II Römerstraße“**

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. 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. Der Bebauungsplan Kinsau „West II Römerstraße“ wird geändert (5. Änderung) und erhält nachstehende Fassung:

#### **A. Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung  
Das Gebiet im o. g. Bebauungsplan wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
  - 2.1 Grundfläche:  
Für Grundstücke bis einschließlich 500 qm gilt eine überbaubare Grundfläche (GR) von 130 qm; für Grundstücke größer 500 qm bis einschließlich 750 qm gilt eine GRZ von max. 0,26; bei Grundstücken größer als 750 qm gilt eine überbaubare Grundstücksfläche (GR) von 195 qm. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Bau NVO genannten Anlagen um 60 % überschritten werden.
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse  
Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
  - 3.1 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus 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.
  - 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - 4.3 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe B. 2) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude
  - 5.1 Wandhöhe, Dachneigung und Dachform
    - 5.1.1 Es ist nur der Haustyp E+D zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 28° bis 40°  
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;  
Die Wandhöhe (Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Sparrenunterkante) darf unter 33° Dachneigung max. 4,4 m, ab 33° Dachneigung maximal 4,1 m betragen.  
Es ist eine maximale Firsthöhe von 8,60 m (gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) einzuhalten.
    - 5.1.2 Alternativ zum in 5.1.1 beschriebenen Haustyp E+D ist in dem als WA\* gekennzeichneten Gebiet der Haustyp II zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 20° bis 25°  
max. 2 Vollgeschosse;  
Die Wandhöhe (Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Sparrenunterkante) darf maximal 6,5 m betragen.  
Es ist eine maximale Firsthöhe von 8,60 m (gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) einzuhalten.
    - 5.1.3 Abweichend zu den in 5.1.1 und 5.1.2 getroffenen Festsetzungen sind Nebengebäude mit einer Dachneigung von 20 ° bis 40° erlaubt. Das gilt nicht für Nebengebäude, die an einer Grenze errichtet werden, an der auf beiden Seiten Grenzbebauung zulässig ist. In diesem Fall muss die Dachneigung 28° betragen.
  - 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.
  - 5.3 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. 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. Dabei muss der First des Zwerch- oder Quergiebel 0,75 m unter dem Hauptfirst liegen.
  - 5.4 Dachgauben  
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 33° erlaubt. Der Abstand untereinander bzw. der Abstand von der Außenwand beträgt mindestens 1,5 m. Der

First der Gaube muss mindestens 0,75 cm unter dem Hauptfirst liegen. Die Breite der Gaube (Rohbaumaß) darf 1,60 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten incl. Zwerchgiebels oder Widerkehren darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte („negative Gauben“) sind nicht zulässig,

#### 5.5 Höheneinstellung

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m liegen über dem äußeren Fahrbahnrand der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

#### 5.6 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in ziegelrotem oder rotbraunem Farbton erfolgen. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden und nicht für die in Nr. 5.2 Satz 3 genannten Bauteile.

Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden an der Traufe 0,50 m betragen, am Ortgang 0,30 m.

#### 5.7 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur heller Verputz und oder senkrechte Holzverschalung, waagrechte Stülpeschalung sowie Wandkollektoren zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

#### 5.8 Sämtliche Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf und Firsthöhe einander anzugleichen

### 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 gegen Versickerung abzudichten.

### 7. Einfriedungen

#### 7.1 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 oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Die private Grünfläche mit Pflanzpflicht im Westen ist mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.3 Für die nach 8.1 oder 8.2 vorgeschriebenen Pflanzen sind folgende Arten zu verwenden:

### Sträucher:

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

### Ranker:

Clematis, Waldrebe  
Hedera helix, Efeu  
Parthenocissus viticella, Wilder Wein  
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

### Bäume I. Ordnung

Acerplantanoides, Spitzahorn  
Acerpseudoplatanus, Bergahorn  
Fagussylvatica, Rotbuche  
Fraxinusexcelsior, Esche  
Piceaabies, Rotfichte  
Quercusrubra, Stieleiche  
Tiliacordata, Winterlinde  
Tiliaplantiphyllus, Sommerlinde

### Bäume II. Ordnung

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

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

8.3 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. Immissionsschutz

- 9.1 In den Fassaden der Wohngebäude mit Sichtverbindung zur St2055 sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
- 9.2 Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern mit Sichtverbindung zur Staatsstraße 2055 notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen, oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
- 9.3 Eine ausreichend Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut) ist zu gewährleisten. Hierzu ist der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“(neueste Ausgabe) erforderlich.

10. Sonstiges

- 10.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 10.2 Das „Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe ist unzulässig.
- 10.3 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe für die Gebäudeheizung (z.B. Ölheizung) ist nicht gestattet.
- 10.4 Es sind keine Bohrungen für Grundwasser- oder Erdwärmennutzung zugelassen.
- 10.5 Es dürfen keine wassergefährdenden Baustoffe verwendet werden.

**B. Siehe gesonderte Planzeichnung**

### **C. Hinweise durch Text**

1. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 – 22 Uhr sowie an den Wochenenden hinzunehmen.
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. Es gelten folgende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes:
  - a) Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt (Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen.
  - b) Zur Auffüllung darf nur unbelasteter Bodenaushub der Kategorie Z 0 nach LAGA ohne Fremdbeimengungen verwendet werden. Er darf nicht aus Altlastenverdachtsflächen bzw. aus gewerblich genutzten Gebieten stammen.
  - c) Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg am Lech eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
  - d) Bei der Reinigung von PV-Anlagen und Solarmodulen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - e) Es dürfen zu keiner Zeit Schmier- und Treibstoffe in den Untergrund gelangen, weshalb nur mit technisch einwandfreien Geräten gearbeitet werden darf.
  - f) Reparaturen und Wartungsarbeiten an den Maschinen im Schutzgebiet sind auf ein Minimum zu beschränken. Es ist Ölbindemittel auf der Baustelle vorzuhalten und im Bedarfsfall (Auslaufen bzw. Tropfverlusten von Treibstoff und Ölen) unverzüglich einzusetzen.
  - g) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe während der Bauzeit darf nur in ausreichend dimensionierten Auffangwannen erfolgen.

#### **D.    Verfahrensvermerke**

1.    Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 04.09.2015 gefasst und am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2.    Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.08.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 öffentlich ausgelegt.
3.    Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur Bebauungsplanaufstellung (Fassung 14.08.2015) hat mit Schreiben vom 07.10.2015 für die Dauer eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4.    Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 18.12.2015 gefasst.
5.    Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 17.11.2015 erfolgte in der Zeit vom 28.12.2015 für die Dauer eines Monats.
6.    Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17.11.2015 hat in der Zeit vom 07.01.2016 bis 08.02.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
7.    Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2016 wurde vom Gemeinderat Kinsau am 10.03.2016 gefasst (§ 10 BauGB).

Kinsau, den 22.03.2016

gez. Siegel

gez.  
Dollinger, Erster Bürgermeister

8.    Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 30.03.2016 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 24.02.2016 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 14.04.2016

gez. Siegel

gez.  
Hentschke, Verwaltungsrat



## **E. Begründung zur 5. Änderung Kinsau „West II Römerstraße“**

### **I. Anlass und bisherige Planungssituation**

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Bereich des bestehenden Bebauungsplans Kinsau West II.

Der Westteil des Plangebiets ist bereits vollständig realisiert. Der Ostteil des Plangebiets soll hinsichtlich des Straßenverlaufs geändert werden.

Die Neufassung dient auch der Normenklarheit. Wesentliche Änderungen der bisherigen zulässigen Nutzung sind hiermit nicht verbunden.

### **II. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP I 1.1.3 sowie LEP III 3.1 und 3.2) ist der Flächen- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren und die Entwicklung ressourcensparend zu realisieren.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale, leerstehende Bausubstanz in den Siedlungsgebieten genutzt werden sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Außerdem sind neue Siedlungsflächen an bestehende Siedlungsflächen anzubinden.

Diesen Vorgaben wird die vorliegende Planung gerecht.

### **III. Begründung der Festsetzungen**

Hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung liegt keine Änderung vor.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und baulichen Gestaltung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen. Diese werden behutsam modernisiert.

In einem benachbarten Bauleitplanverfahren hat das Wasserwirtschaftsamt aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet in der künftigen Schutzzone IIIA des beantragten Wasserschutzgebiets liegt, Anregungen gemacht. Diese Anregungen wurden in den Festsetzungen durch Text A. 6.3 und 10.3 bis 10.5 aufgenommen. Im Übrigen wurden die angeregten Auflagen als Hinweise unter C.4 aufgeführt.

### **IV. Umweltbericht**

#### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans**

Siehe I.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist im Westteil heute als Wohngebiet bereits realisiert. Der Ostteil wird noch als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt. Durch die Planung sind keine nennenswerten schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Insbesondere bestand auch im Ostteil durch die Aufstellung des Bebauungsplans Kinsau West II bereits seit 2005 ein vergleichbares Baurecht. Der geänderte Straßenverlauf und die geänderte Grundstückseinteilung führen nicht zu nennenswert stärkeren Umweltauswirkungen.

3. Ausgleich

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Kinsau, den 22.03.2016

gez.  
Marco Dollinger,  
Erster Bürgermeister