

Gemeinde Kinsau

Bebauungsplan Kinsau „Am Gänsstall“



**Gemeinde Kinsau,
vertreten durch den 1. Bgm. Dollinger
Kirchweg 4
86981 Kinsau
Tel.: 08869/240**

Teil 2. Festsetzungen durch Text

**In der Fassung vom 23.07.2021
unter Berücksichtigung der 1. Änderung (Fassung 13.01.2023)
In dieser Fassung in Kraft seit 26.01.2023**

Präambel:

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,3 festgesetzt.

2.2. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 80 % überschritten werden.

2.3. Es sind nur Hauptgebäude mit genau 2 Vollgeschossen zugelassen.

2.4. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage muss mindestens 4,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 9,5 m betragen, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss. Der obere Bemessungspunkt der Wandhöhe an der Traufe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

2.5. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweiligen Fassung wird angeordnet.

2.6. Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise zu errichten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

4.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 245 m² festgesetzt.

5. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO und § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kinsau.

5.2. Garagen sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.3. Garagen müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächer müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

5.4. Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

6. Bauliche Gestaltung

6.1. Der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) muss mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

6.2. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

6.3. Als Dachform für Wohngebäude sind zugelassen:

6.3.1 Symmetrische Satteldächer mit mindestens 20 Grad und höchstens 40 Grad Dachneigung.

6.3.2. Versetzte Pultdächer mit mindestens 20 Grad und höchstens 40 Grad Dachneigung.

Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zugelassen.

Der First von versetzten Pultdächern darf um bis zu 1,5 m aus der Mittellinie des Gebäudes versetzt angeordnet werden. Die Höhe der beiden Firste darf um bis zu 1,5 m versetzt angeordnet werden.

6.4. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

6.5. Bei Gebäuden mit symmetrischen Satteldächern dürfen an die Hauptgebäude Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaues muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Giebel und zu untergeordneten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.

Die Breite des Seitenflügels darf 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind keine Wiederkehren zulässig.

6.6. Bei Gebäuden mit symmetrischen Satteldächern und einer Dachneigung von mindestens 30 Grad sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben zu gelassen. Bei anderen Gebäuden sind keine Dachaufbauten in Form von Dachgauben zugelassen. Die Breite der Aufbauten darf 30% der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

6.7. Kellergeschosse dürfen nur an einer Hauswandseite durch Abgrabung freigelegt werden.

6.8. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur mit Dachpfannen in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und erdgeschossige Anbauten.

6.9. Doppelhäuser sind in Bezug auf Firstrichtung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedungen

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

7.2. Ergänzend zu den Bestimmungen der Einfriedungssatzung wird festgelegt, dass sämtliche Einfriedungen nur sockellos und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig sind.

8. Versorgungsanlagen

8.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

8.2. Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränke mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestatten.

8.3. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die Errichtung von Bauwerken nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den Vorschriften der Freileitungsnorm DIN EN 50423 und die Bestimmungen DIN VDE 0105 (Arbeiten im Spannungsbereich) geforderten Mindestsicherheitsabstände eingehalten werden.

Es gelten insbesondere folgende Beschränkungen und Hinweise innerhalb der Leitungsschutzzone:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseiles und der angeschlagenen Lasten in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort eines Baukrans ist deshalb entsprechend zu wählen.
- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundener Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

9. Immissionsschutz

Im Bereich der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Planzeichen 6.2. der Festsetzungen durch Planzeichen) gilt:

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3 Für die Bepflanzung der privaten Grundstücke gilt:

a) Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

b) Pro 300 m² privater Grundstücksfläche ist an dem durch Planzeichen gekennzeichneten Standort ein standortgerechter Laubbaum folgender heimischer Arten als Halb- oder Hochstamm

Feldahorn	Acer campestre und die Sorte "Elsrijk"
Spitzahorn	Acer platanoides und die Sorte "Olmsted"
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia und die Sorte "Edulis"
Winterlinde	Tilia cordata und die Sorte "Rancho"

oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

c) Entlang der öffentlichen Flächen sind für Hecken möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Beerensträucher zu verwenden.

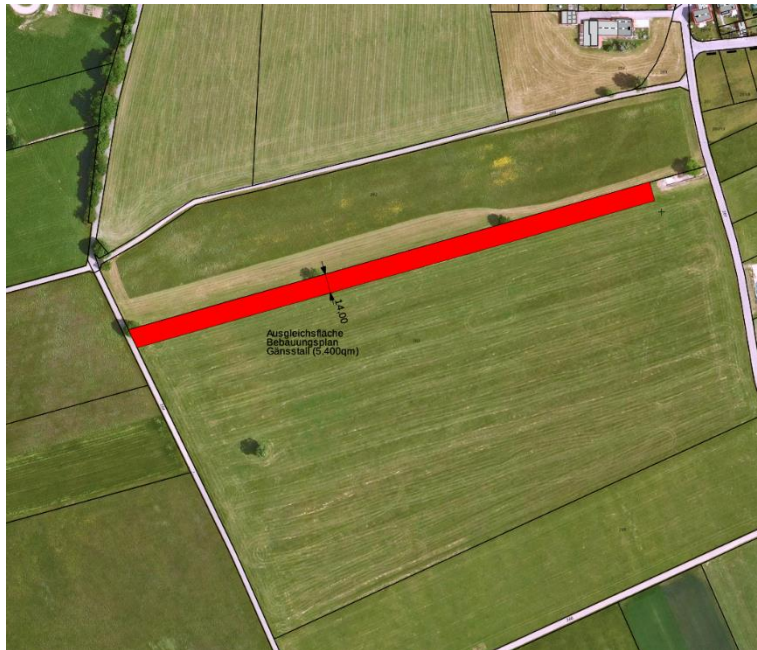
d) Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

10.4 Die öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen. Baumpflanzungen neben der St 2055 auf der freien Strecke sowie im Übergangsbereich bei der neuen Einmündung müssen einen Abstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand einhalten.

10.5. An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

10.6. Als Ausgleichsfläche werden diesem Bebauungsplan folgende zwei Flächen zugeordnet:

- a) Die in der Anlage *Übersichtsplan - Ausgleichsfläche Flst. 559 vom 14.09.2021 als Umgriff - TF der Ausgleichsfläche dem BP "Gänsstall"* zugeordnet gekennzeichnete Fläche zu 2.540 qm aus dem Grundstück FINr. 559 (Gemarkung Kinsau).
Die auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus der Anlage *Ausgleichsflächenplanung Flst. 559 – Bilanzierung gem. BayKompV und Maßnahmenbeschreibung*.
Die Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.
- b) Nachstehend rot gekennzeichnete Teilfläche aus dem Grundstück FINr. 283 (Gemarkung Kinsau) zu 5.400 qm:



Auf dem 14 m breiten Streifen wird eine Streuobstwiese wie folgt angelegt: Es sind ausschließlich alte gebietsheimische Obstbaumsorten entsprechend der Empfehlungen der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege (<https://www.landkreis-landsberg.de/komxpress/fachberatung-fuer-gartenkultur-und-landespflege/>) als Hochstamm in der Pflanzqualität STU 12 – 14 cm, mit entsprechend der fachgerechter Pflege für hohen Kronenansatz (mind. 1,80 m) zu verwenden. Die Wiese ist mit artenreichem, gebietsheimische zertifiziertem Saatgut oder in Abstimmung mit der uNB mittels Mahdgutübertrag einer geeigneten Spenderfläche anzulegen und extensiv ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu bewirtschaften. Die Wiese ist je nach Aufwuchs 1- bis 2- schürig zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

11. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch von 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Restrisikohinweis:

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Stauansäure wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tief liegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Untergrundbeschaffenheit des

Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentiell Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

Hinweis Bodendenkmäler:

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.

(Hinweis: Verfahrensvermerke und Begründung sind in der konsolidierten Fassung nicht abgedruckt.)