

**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**

Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

	E+1	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Obergeschoss
GRZ 0,30	WH, a.d. Traufe, mind. 4,5 m und max. 6,5 m	Max. zulässige Grundflächenzahl	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
	o	Einzelhäuser - und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise
		zwingend 2 Vollgeschosse	

**3. Bauweise, überbaubare Flächen**

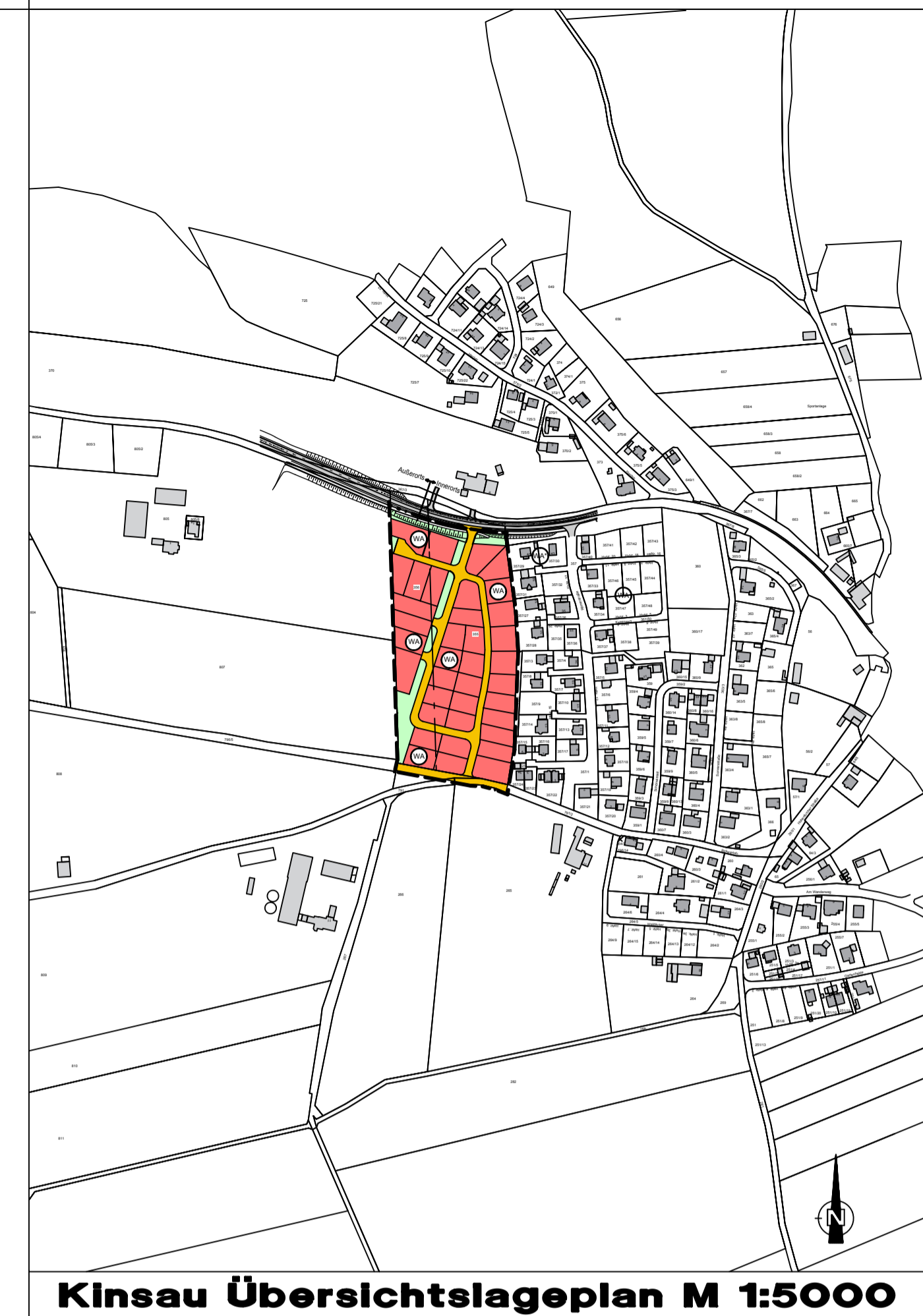
- Hauptfstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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

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

**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 schalldämmte 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.“



**Kinsau Übersichtsplan M 1:5000**

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

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

**VERFAHRENSVERMERKE:**

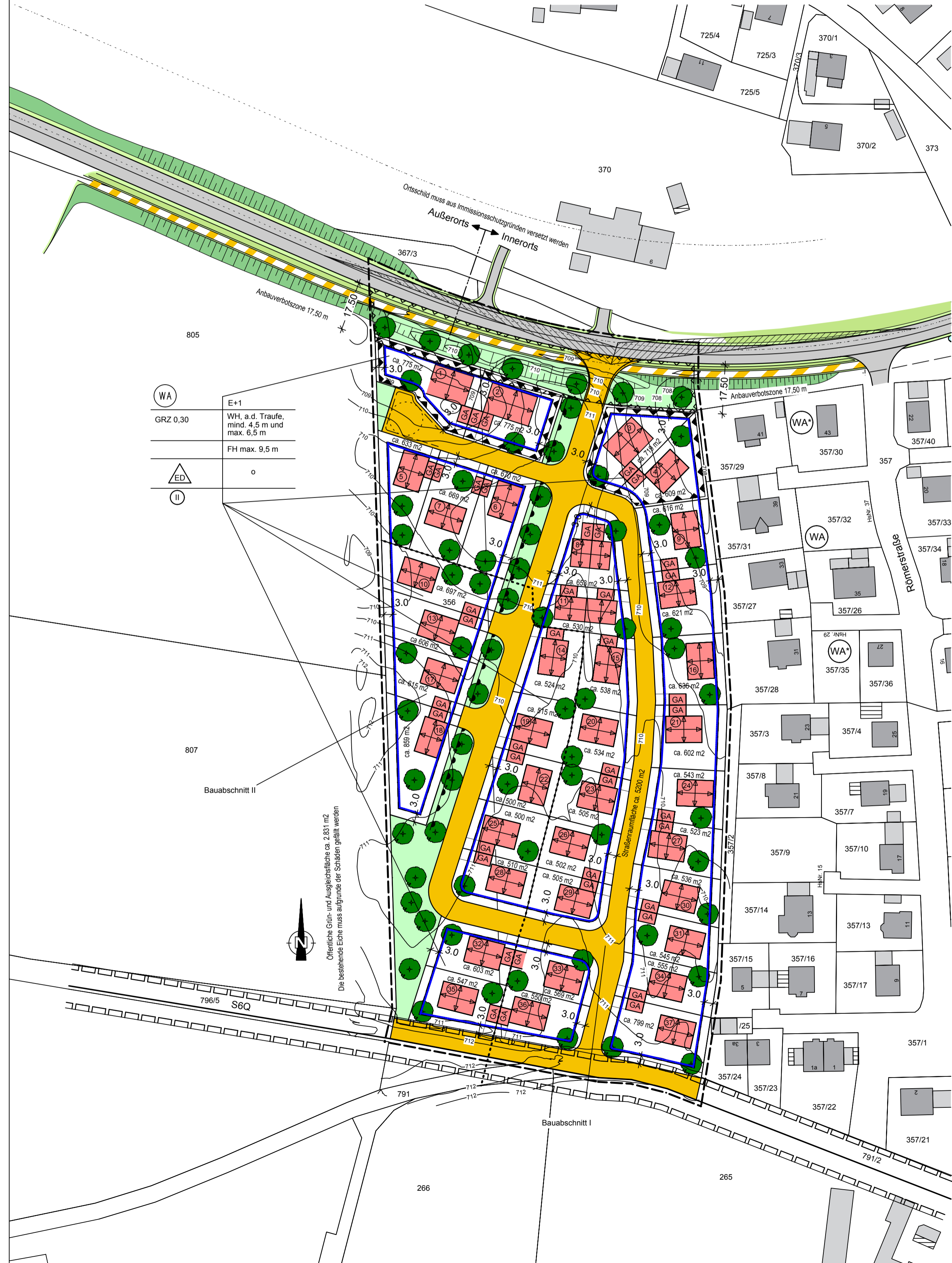
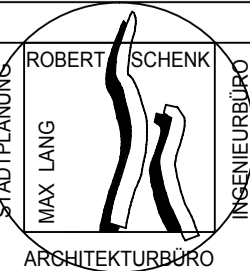
1. Der Gemeinderat Kinsau hat in der Sitzung vom 25.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 13.06.2019 bis 17.07.2019 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB)
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 20.06.2019 bis 18.07.2019. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 19.06.2019 hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 26.06.2020 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 01.12.2020 bis 01.01.2021 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 11.12.2020 bis 11.01.2021. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 03.12.2020 hingewiesen.
6. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss einer geänderten Planung (Fassung 15.01.2021) wurde am 15.01.21 gefasst.
7. Die geänderte Planung in der Fassung vom 15.01.2021 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt in der Zeit vom 03.03.2021 bis 17.03.2021 ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 23.02.2021. Parallel wurden mit Schreiben vom 01.03.2021 die Behörden erneut um Stellungnahme gebeten. (Frist 1 Monat)
8. Der Gemeinderat Kinsau hat am ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2021 gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Kinsau, den .....  
 (Siegel) .....  
 Dollinger Erster Bürgermeister

Kinsau, den .....  
 (Siegel) .....  
 Dollinger Erster Bürgermeister

aufgestellt am 11.01.2019 | geändert am 26.06.2020, am 15.01.2021 und am 23.07.2021  
 Planfassung vom 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



**Sichtfeld**  
 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Bestehende Pflanzungen, die die zulässige Höhe im Sichtdreieck überschreiten, sind zu beseitigen.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung
- Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
- Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN.
- Abgrenzung Bauabschnitte

**Leitungsschutzbereich der LEW; 20-kV-Freileitung S6Q mit folgenden Beschränkungen und Hinweisen innerhalb des Leitungsschutzbereiches:**

- 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 3,00m 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 Versorgungseinrichtung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Das Merkheft für Baufachleute des Energieversorgers muss beachtet werden.