

Gemeinde Kinsau

Bebauungsplan

„Gartenhalde“

unter Berücksichtigung der 1. Änderung (Fassung 12.07.2012)
unter Berücksichtigung der 2. Änderung (Fassung 29.04.2015)
unter Berücksichtigung der 3. Änderung (Fassung 21.12.2022)
in der vorliegenden Fassung in Kraft seit 12.01.2023

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.

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“. Alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

2.1 Grundfläche: GRZ 0,3

2.2 Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte 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. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.3 Alle Gebäude und baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen, dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten „Baufenster“ errichtet 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 Zulässig ist nur der Gebäudetyp E+D.

Dabei gelten folgende Maßgaben:

max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss;

Festsetzung des max. Kniestocks (gemessen von Oberkante Fertigfußboden [OK FFB] im Dachgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand): 1,635 m

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach

Dachneigung: 22° bis 36°

- 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.
Garagen können auch mit Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden, wobei (mit Ausnahme von offenen Garagen) Flachdächer extensiv begrünt werden müssen.
- 5.3 Widerkehren und Zwerchgiebel
Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung bündig mit der Außenwand) sind in der Summe je Dachseite nur bis zu einer Breite von 40 % der Gebäudewandlänge zulässig, der First muss mindestens 0,25 m tiefer liegen als der Hauptfirst.
Die Dachneigung oder Kniestockhöhe von Widerkehren und Zwerchgiebeln können abweichend von den in 5.1 getroffenen Vorgaben ausgeführt werden.
- 5.4 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° sind Dachaufbauten zugelassen. Bei anderen Gebäuden sind keine Dachaufbauten zugelassen. Die Breite der Aufbauten darf 40% der Dachlänge (einzeln oder in Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig.
Dacheinschnitte („negative Gauben“) sind nicht zulässig.
- 5.5 Höheneinstellung
OKFFB darf im Erdgeschoss max. 0,35 m liegen über dem höchsten Niveau der am Baugrundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie.
- 5.6 Außer für die in Nr. 5.2 Satz 3 und 4 genannten Gebäudeteile gilt:
Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden allseitig mindestens 0,50 m betragen, bei Nebengebäuden mindestens 0,30 m. Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton erfolgen; dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden.
- 5.7 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur heller Verputz und oder senkrechte Holzverschalung, waagrechte Stülpverschalung 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

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

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.

8.3 Für Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Sträucher:

Cornusmas, Kornelkirsche
Cornussanguinea, Hartriegel
Corylusavellana, Haselnuss
Euanymuseuropaeus, 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
Quercusrobur, Stieleiche
Tiliacordata, Winterlinde
Tiliaplantiphyllus, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

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

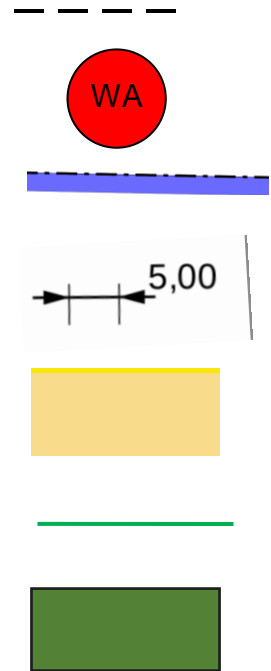
8.4 Das künftige Gelände muss sich an den Höhen der anliegenden Straßen zu orientieren. Höhen-differenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen. Das natürliche Gelände auf der Grenze ist zu erhalten.

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.

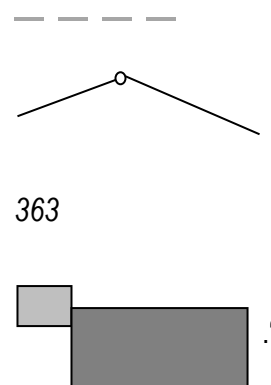
B. Festsetzungen Durch Planzeichen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Allgemeines Wohngebiet
- 3. Baugrenze
- 4. Verbindliche Maßangaben in Metern
- 5. Straßenverkehrsflächen
- 6. Straßenbegrenzungslinie
- 7. öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün); hier sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig



C. Hinweise durch Planzeichen

- Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



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 erwirklicht 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.