

# **Gemeinde Kinsau**

## **Bebauungsplan**

### **„Herzogstraße“**

**Für die Grundstücke Flurnummern 26/4 (TIFI.) 90, 91/3, 103, 103/2, 103/3, 107, 108 und 189/4 (TIFI.)  
(alle Gemarkung Kinsau)**

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) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127) sowie der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. 588) diesen einfachen 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 § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

###### **2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.**

###### **2.2 Alle Hauptgebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe Lageplan im Teil B) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden, sofern hierdurch die Hangkante überragt wird.**

##### **3. Höheneinstellung, Geländegestaltung**

###### **3.1 Höheneinstellung**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFB EG) darf nicht tiefer als 0,30 m unter und nicht höher als 0,30 m über dem Niveau der anliegenden Herzogstraße (gemessen am Eingangsbereich des jeweiligen Hauses).

###### **3.2 Geländegestaltung**

Das Kellergeschoss darf nur bis 0,50 m unterhalb der OKFFB EG abgegraben werden. Lichtgräben, Kellerabgänge, Kellerterrassen sind nicht zulässig. Soweit

das natürliche Gelände tiefer als 0,50 m unterhalb der OKFFB verläuft, ist das Gelände am Gebäude bis auf mindestens 0,50 m unter OKFFB anzufüllen. Ausnahmsweise können an Gebäudeseiten, die nicht der im Lageplan gekennzeichneten Hangkante zugewandt sind, Lichtgräben, Kellerabgänge und sonstige Abgrabungen zugelassen werden, wenn die charakteristische Hangkante hierdurch nicht verletzt wird.

4. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken; § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB
  - 4.1 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.
  - 4.2 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.).
5. Einfriedungen

Es wird auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kinsau verwiesen.
6. Grünordnung
  - 6.1 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

### C. Textliche Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenaugigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe bzw. drückenden Hangwassers wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
3. 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 Rückhalteinrichtungen 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.

**D. Verfahrensvermerke**

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17.12.2007 mit Begründung hat in der Zeit vom 13.2.2008 bis 13.3.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.3.2008 wurde vom Gemeinderat am 27.3.2008 gefasst (§ 10 BauGB).

Kinsau, den 10.4.2008

.....  
Reinhard, Erster Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_

.....  
Reinhard, Erster Bürgermeister

## **Begründung zum Bebauungsplan „Herzogstraße“**

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche entlang der Herzogstraße. Nördlich entlang der Herzogstraße verläuft eine für das Ortsbild der Gemeinde Kinsau charakteristische Hangkante.

Entsprechend der Ziffer 10 des Landschaftsplans der Gemeinde Kinsau ist der „Erhalt der Ablesbarkeit des charakteristischen terrassierten Reliefs der Lechterrassen“ Teil des landschaftlichen Leitbildes der Gemeinde.

Insbesondere entlang der Herzogstraße droht diese charakteristische Hangkante durch Bebauung zerschnitten zu werden.

Die Festsetzung zur Situierung etwaiger Gebäude sowie zum zulässigen Geländeverlauf sollen helfen, dem landschaftlichen Leitbild der Gemeinde Geltung zu verschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sog. beschleunigten Verfahren. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt dieses Gebiet als dörfliche Mischgebietsfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans entsprechend berichtigt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Kinsau, den \_\_\_\_\_

.....  
Reinhard, Erster Bürgermeister