Gemeinde Kinsau
Bebauungsplan
„Sonnenstraße“

Fassung vom 10.01.2012 unter Berücksichtigung der 1. Änderung
(Fassung 05.08.2021)
In dieser Fassung in Kraft seit 02.12.2021.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1. BauGB

   Die Bauflächen werden entsprechend der Plandarstellung 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 max. 0,25
Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen darf je Grundstück max. 75 m² betragen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Haustyp E+D: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Haustyp E+I: Zwei 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.

4.2 Es sind Einzel – und Doppelhäuser zulässig

4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.3 Alle Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, 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 Haustyp E+D: Im WA 1 ist nur der Gebäudetyp E+D zulässig, wobei folgende Vorgaben gelten:
max. 2 Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss; Festsetzung des max. Kniestocks (gemessen von Oberkante Fertigfußboden [OKFFB] im Dachgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand): 1,25 m
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach
Dachneigung: 28° bis 36°

5.2 Haustyp E+I: Im WA 2 ist nur der Gebäudetyp E+I zulässig, wobei folgende Vorgaben gelten:
max. 2 Vollgeschosse;
Festsetzung des max. Kniestocks (gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand): 0,25 m
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach
Dachneigung: 22° bis 28°

5.3 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 sind auch mit Flachdach zulässig.

5.4 Widerkehren und Zwerchgiebel
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 Firstrich tung quer zur Hauptfirstrichtung bündig mit der Außenwand) sind in der Summ je Dachseite nur bis zu einer Breite von 40 % der Gebäudewandlänge zulässig. Die Dachneigung oder Kniestockhöhe von Widerkehren oder Zwerchgiebel können abweichend von den in 5.1 bzw. 5.2 getroffenen Vorgaben ausgeführt werden.

5.5. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad sind Dachaufbauten zugelassen. Bei anderen Gebäuden sind keine Dachaufbauten zugelassen. Die Breite der Aufbauten darf 30 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindes tens 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. Dacheinschnitte („negative Gauben“) sind nicht zulässig.

5.6 Höheneinstellung
OKFFB darf max. 0,30 m liegen über dem höchsten Niveau der am Baugrundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie. Sofern das Baugrundstück nicht an einer Straßenbegrenzungslinie anliegt, darf die OKFFB max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

5.7 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in ziegelrotem oder dunkelgrauem Farbton erfolgen. Dies gilt nicht, soweit Dachflächen für die Nutzung der Sonnenergie (PV-Anlagen, solarthermische Nutzung) verwendet werden und nicht für die in Nr. 5.3 Satz 3 genannten Bauteile.
Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden allseitig 0,50 m betragen, bei Nebengebäuden 0,30 m.

5.8 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur heller Verputz und oder senkrechte Holzverschalung, waagrechte Stülpschalung 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

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

7.2 Im Sichtdreieck ist die Einfriedung und Bepflanzung auf 1,00 m Höhe zu begrenzen. Hochstämmige Bäume mit einem Stamm größer 2 m sind zulässig. Bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme der in Satz 1 genannten Einfriedung sind in diesem Bereich nicht gestattet.

8. Grünordnung

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

9. „Fläche für die Landwirtschaft“

9.1 In der als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Fläche sind sämtliche baulichen Anlagen mit Ausnahme der in Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c und Nr. 6 Buchst. b BayBO beschriebenen baulichen Anlagen unzulässig.

10. „Private Grünfläche“

10.1 In der als „private Grünfläche“ dargestellten Fläche sind sämtliche baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

11. Sonstiges

11.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11.2 Das, Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe ist unzulässig.

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.

Begründung zum Bebauungsplan „Sonnenstraße“ *1

A. Anlass und Ziel der Planung

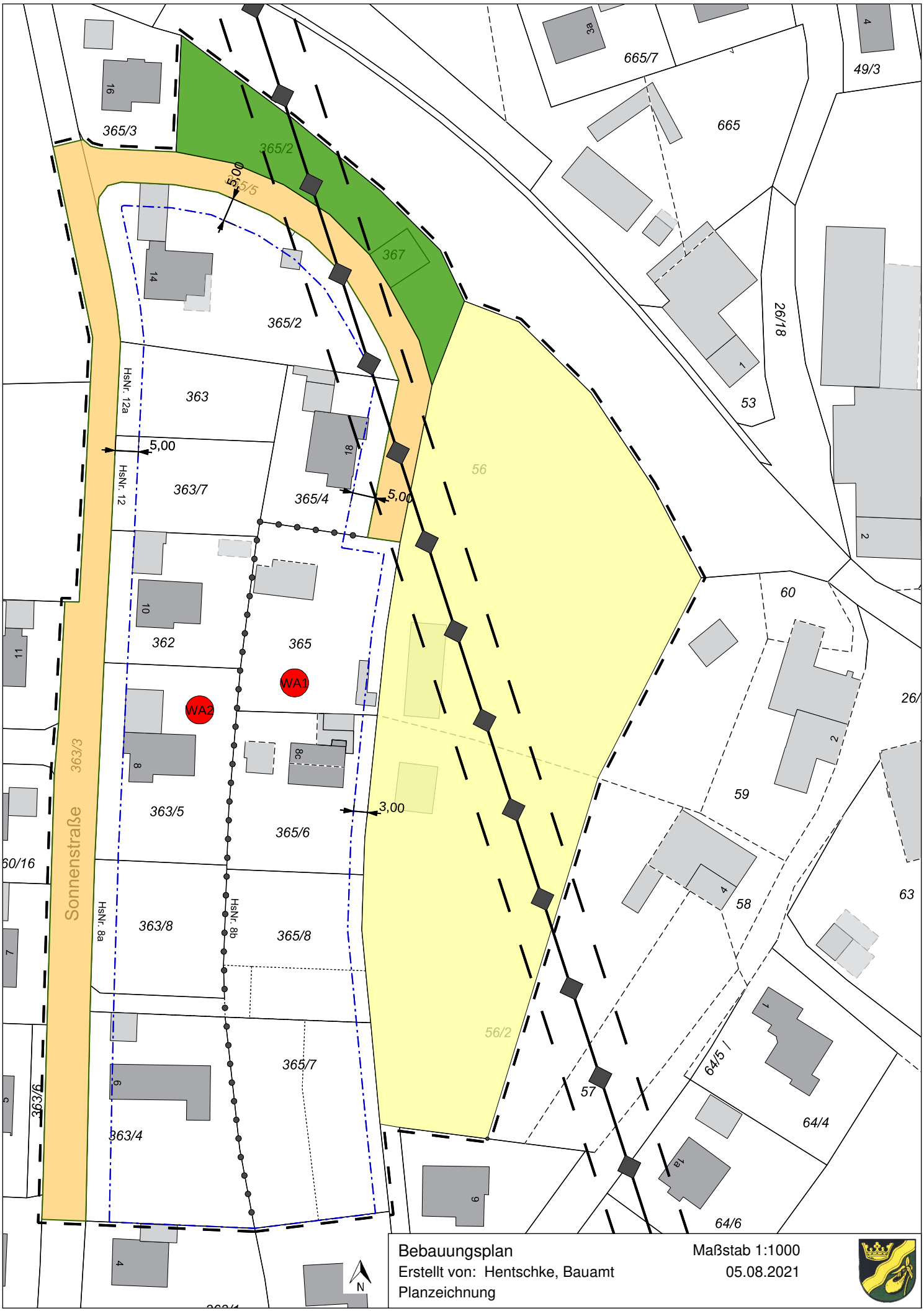
Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Bereich östlich der bestehenden Sonnenstraße. Entlang der Sonnenstraße besteht dort ein- und teilweise 2 zeilige Bebauung (hauptsächlich mit Wohngebäuden). Die Gemeinde will mit dem vorliegenden Plan insbesondere die Bebauung in der „zweiten Zeile“ regeln, durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets die Art der heute bestehenden Bebauung erhalten und sichern sowie die charakteristische unbebaute Baufläche als landwirtschaftliche Fläche erhalten. Durch die Positionierung der Baufenster soll erreicht werden, dass beim Blick von der Hohenfurcher Straße aufwärts (also Richtung Westen) die Gebäudekörper ausreichend von der Hangkante wegstehen und so nicht allzu dominierend auftreten. Der Hang selbst soll (wie die meisten Hänge zwischen den für Kinsau charakteristischen Hangkanten) unbebaut bleiben.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu besorgen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht kann entfallen.

Kinsau, den 08.08.2012 *2

gez.
.....
Reinhard, Erster Bürgermeister

*1 Bezieht sich auf die ursprüngliche Fassung vom 10.01.2012 Die Begründung der Änderungssatzungen sind hier nicht veröffentlicht.
*2 Bezieht sich auf die ursprüngliche Fassung vom 10.01.2012



Bebauungsplan
Erstellt von: Hentschke, Bauamt
Planzeichnung

Maßstab 1:1000
05.08.2021

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

Anlage

„Leitungsschutzzone“

Mast Nr. 53

Mast Nr. 52

Bahnhofstr. (St 2055)

Sonnenstr.

Birkwiesstr.

Hohenfurcher Str.

Gartenhalde

Lageplanausschnitt M 1 : 1000

Gemarkung Kinsau
Bebauungsplan "Sonnenstraße"

110-kV-Leitung Anlage 69001

Leitungsachse
Schutzzone

Unterbauungshöhenraster

LEW Netzservice

Projekte RBA
Leitungen
LRSN-AI

Bearbeiter: Fr. Wildegger

Datum: 24.01.12

Dateipfad: S:\A\AL\Dokumentation Leitungen\Anlage 690XX - BAWAG R6\Anlage 69001 - R6\Lageplänen\69001_M42-M54.PDF

LEW
Netzservice

110 JAHRE LECHWERKE 1901 - 2011

Auflagen und Hinweise

Bebauungsplan

- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

- Der Bestand unserer Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit uns vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden

- Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

- Zu unseren Maststützpunkten muss uns für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden

- Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, uns zur Stellungnahme zuzuleiten

- Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

- Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von uns nicht übernommen

- Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit uns zulässig

- Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.
  Wir bitten um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung

- Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit uns abzustimmen

- Von unseren Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrotesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

LEW
Netzservice

110 JAHRE LECHWERKE 1901 – 2011

- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschwingen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit uns abzusprechen

- Von unter Spannung stehenden Transformatoren in unseren Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen

- Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung" – Tel 0821/328-2315 Rücksprache zu nehmen

- Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist

- Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von ± 0,00 m der Gebäude ausschlaggebend