

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

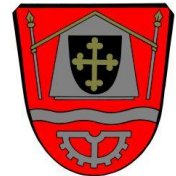
**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 54**

**„OBERLAND – 1. ÄNDERUNG“**

**GEMEINDE KISSING**



**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ENTWURF**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
§ 2	Art der baulichen Nutzung	3
§ 3	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen	3
§ 4	Bauweise	4
§ 5	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen/Tiefgaragen	4
§ 6	Abstandsflächen	5
§ 7	Anzahl der Wohnungen	5
§ 8	Höhenlage baulicher Anlagen	5
§ 9	Gestaltung der Hauptgebäude	6
§ 10	Gestaltung der Einfriedungen	6
§ 11	Fasadengestaltung und Werbeanlagen	7
§ 12	Grundwasserschutz	7
§ 13	Immissionsschutz	7
§ 14	Grünordnung zu öffentlichen und privaten Flächen	8
§ 15	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	10
§ 16	In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten	10
<b>III.</b>	<b>Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>10</b>

Die Gemeinde Kissing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

# Satzung

## I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt die von Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom ....., den Bebauungsplan Nr. 54 „Oberland 1. Änderung“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt dem Bebauungsplan Nr. 54 „Oberland-1. Änderung“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 54 „Oberland – 1. Änderung“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### § 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflä-

che darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.

- (3) Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO darf der Dachraum über Garagen auch bei einem Grenzanbau zur Hauptnutzung gehörige Räume beinhalten. Die Wandhöhe der Garage darf in dem Fall maximal 3,5 m und die Gebäudehöhe maximal 6,8 m betragen.
- (4) In den einzelnen Baufenstern sind folgende Gebäudetypen gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) zulässig:
  - Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 3,5 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9,5 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bei Zwerchgiebeln (mit der Traufwand bündig bzw. bis zu 0,5 m hervortretend) ist eine Überschreitung der max. Wandhöhe zulässig.
  - Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,2 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9,5 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zu erstellen. Abweichend hiervon ist bei Pultdächern eine Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Es sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Bezüglich der Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen der baulichen Anlagen wird auf § 8 Abs. 1 – 3 der Satzung verwiesen.

#### **§ 4 Bauweise**

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) In den einzelnen Baufenstern sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig.

#### **§ 5 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen/Tiefgaragen**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen sind folgende Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen:
  - bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz/WE
  - über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze/WE

Darüber hinaus gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek.v. 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABl. S. 181).
- (2) Vor Einzel- und Doppelgaragen ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 3,0 m Abstand eingefriedet werden darf. Dieser Stauraum zählt bei Wohngebäuden ab Erreichung einer Mindestdiefe von 5,0 m als Stellplatz.

- (3) Garagen, Carports und Gebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungsfreien Garagen und Carports dürfen auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch gewährleistet ist, dass Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden. Der Abstand zur öffentlichen Straße bei Garagen muss dabei mindestens 3,0 m – bei Carports mindestens 0,5 m – betragen.
- (4) Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, Gerätehütte, Fahrradabstellanlage, Müllhaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch gewährleistet ist, dass Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.
- (5) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, die Garageneinfahrten und oberirdischen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster) auszuführen.

## **§ 6 Abstandsflächen**

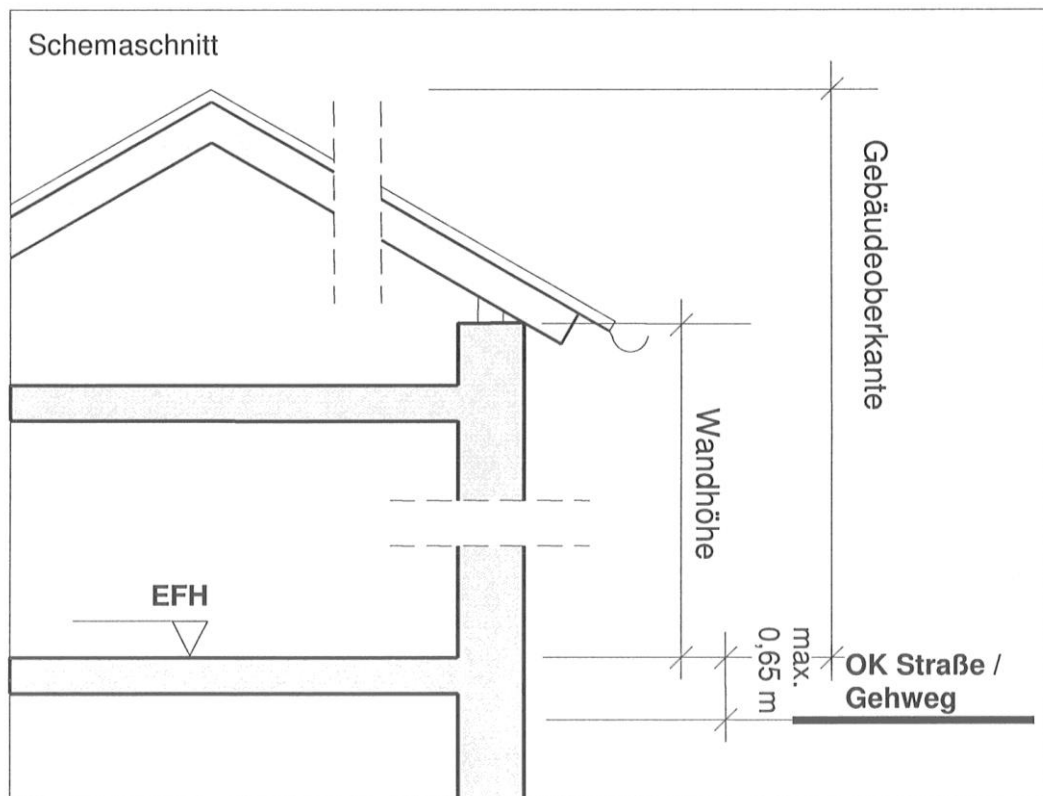
- (1) Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- (2) Die aktive Lärmschutzeinrichtung (sh. Nr. 10 der Planzeichnung) löst selbst keine Abstandsflächen aus.

## **§ 7 Anzahl der Wohnungen**

Sofern in der Nutzungsschablone nichts anderes festgesetzt ist, sind je Einzelhaus- und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **§ 8 Höhenlage baulicher Anlagen**

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) darf im Mittel höchstens 65 cm über der Oberkante der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Gehweghinterkante liegen.
- (2) Die Wandhöhen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der traufseitigen Wand, dürfen die in § 3 Abs. 5 festgesetzten Werte nicht überschreiten.
- (3) Die Gebäudeoberkanten (Gebäudehöhen), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss des Gebäudes, dürfen die in § 3 Abs. 4 festgesetzten Werte nicht überschreiten.



## § 9 Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen. Sofern es keine längere Hausseite gibt, z. B. bei Zeltdachgebäuden, ist die Firstrichtung frei wählbar.
- (2) Je Doppelhaus bzw. Reihenhaus ist jeweils nur eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.
- (3) Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 30° zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachgauben und dem Giebel muss mindestens 1,0 m betragen. Die Firste von Dachgauben müssen mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. In jeder Dachfläche sind maximal 2 Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Dachgauben in einer zweiten Dachgeschosebene.

## § 10 Gestaltung der Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke gegenüber öffentlichen Flächen (Wege, Straßen und öffentlichen Grünflächen) dürfen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m ausgebildet werden.

Diese Einfriedungen sind auf mind. 30 % der Gesamtlänge mit heimischen Sträuchern oder Hecken gemäß der in § 14 genannten Artenlisten zu hinterpflanzen.

- (2) Zwischen Zaununterkante der Einfriedung und Bodenoberkante muss ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben. Nur zu öffentlichen Flächen sind Zaunsockel bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig.

## **§ 11 Fassadengestaltung und Werbeanlagen**

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Beton oder Holzverschalung auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde an der Stätte der Leistung, Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen zugelassen werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

## **§ 12 Grundwasserschutz**

- (1) Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst und auch im öffentlichen Bereich gemäß den Vorgaben des Baugrundgutachtens (vgl. Anlage zur Begründung) zu versickern. Dabei ist das Niederschlagswasser möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone und/oder über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie das ATV Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- (2) Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- (3) Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist entsprechend vorzubehandeln und in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

## **§ 13 Immissionsschutz**

- (1) Entlang der Kalkofenstraße ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine lückenlos geschlossene Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand bzw. -wall) zu errichten. Die entsprechenden Mindesthöhen der Lärmschutzeinrichtung über Oberkante (OK)

natürlichem Gelände sowie die Lage sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) umzusetzen.

- (2) Bei den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassadenseiten mit Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Erdgeschoss (EG) und/oder Obergeschoss (OG) gegenüber Straßenverkehrslärm, während der Nachtzeit, sind für Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen vorzusehen und mit integrierten oder fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten.

## § 14 Grünordnung zu öffentlichen und privaten Flächen

### Allgemein:

- (1) Mutterbodenschutz: Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.
- (2) Pflanzlisten: Für alle planzeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

### **Straßenbegleitende Bäume:**

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 16 – 18 cm

#### Wuchsklasse I – über 20 m Höhe:

Stieleiche Quercus robur

#### Wuchsklasse II – bis 20 m Höhe

Stadtlinde Tilia cordata (Greenspire)  
Hainbuche Carpinus betulus (Fastigiata)

#### Wuchsklasse III – bis 15 m Höhe

Gefüllte Vogelkirsche Prunus avium „Plena“  
Chinesische Birne Pyrus calleryana „Chanticleer“  
Mehlbeere Sorbus aria „Magnifica“  
Spitzahorn Acer platanoides (Cleveland)  
Spitzahorn Acer platanoides (Emerald Queen)

### **Bäume und Sträucher in öffentlichen und privaten Grünflächen:**

Mindestpflanzgröße in öffentlichen Grünflächen: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 16 – 18 cm

Mindestpflanzgröße von Bäumen in privaten Grünflächen: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 14 – 16 cm

#### Bäume Wuchsklasse I - über 20 m Höhe:

Stiel-Eiche Quercus robur

#### Bäume Wuchsklasse II - bis 20 m Höhe:

Stadt Linde Tilia cordata („Greenspire“)



Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Bäume Wuchsklasse III - bis 15 m Höhe:

Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium „Plena“
Chinesische Birne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“
Wildapfel	Malus sylvestris
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium „Plena“
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“
Salweide	Salix caprea „Mas“

Sträucher

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv, 60 – 100:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Strauch- und Wildrosen	

Hecken:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera in Sorten (z. B. Lonicera caprifolium)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Wilde Rebe	Vitis coignetia
Waldreben	Wild-Clematis in Sorten (z. B. Clematis tangutica, alpina)
Kletterrose in Sorten	

- (3) Bei Bäumen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 6,5 m<sup>3</sup> betragen.
- (4) Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straßenverkehrsflächen (mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes) sind als extensive Rasenflächen mit einem arten- und kräuterreichen Landschaftsrasen einzusäen und dauerhaft zu unterhalten, maximal 3 x Mahd pro Jahr, wobei das Schnittgut zu entfernen ist.

- (5) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

Grünordnung für öffentliche Grünflächen:

- (6) Verkehrsgrünflächen

Bei Gehölzarten und Qualitäten für den Verwendungsstandort Straßenraum (geeignete Arten siehe Artenliste) sind die Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., FLL (Alleebaum mit geradem durchgängigen Leittrieb aus extra weitem Stand) zu beachten.

- (7) Es ist mindestens die im Plan dargestellte Anzahl an Einzelbäumen der I., II. oder III. Wuchsklasse laut Artenliste zu pflanzen. Verschiebungen der Baumstandorte sowie Unterbrechungen der straßenbegleitenden Grünstreifen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind zulässig.

Grünordnung für private Grundstücksflächen:

- (8) Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume (altbewährte Sorten) zu pflanzen.

## **§ 15 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

## **§ 16 In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten**

- (1) Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig werden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Feldstraße“, 2. BA, 1. Änderung vom 15.10.1998 und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 „Oberland“ vom 16.04.2015 innerhalb des Geltungsbereiches unwirksam und durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 „Oberland – 1. Änderung“ mit dessen Inkrafttreten ersetzt.

## **III. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Bodendenkmalfunde**

Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich zu verständigen.

## **2. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

- 2.1** Es wird empfohlen, die neu errichteten Gebäude soweit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienz-Hauses 70 erreicht wird.
- 2.2** Tiefgaragen und die oberirdischen Stellplätze sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden (Nr. 4.1 TA Lärm).

## **3. Normen und Richtlinien**

Die der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Kissing während der üblichen Geschäftszeiten, Telefon 08233 7907-0 eingesehen werden.

## **4. Wasserrecht**

### Grundwasserabsenkung:

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzuholen.

### Grundwasserschutz:

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand (ca. 1,4 m unter OK bestehendem Gelände), jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand (ca. 3,2 m unter OK bestehendem Gelände) zu gründen. Sofern ein Keller im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Auf die erforderliche Auftriebssicherung von Gebäuden, Öltanks sowie die Herstellung von wasserdichten Kellern wird hingewiesen. Um schädliche Auswirkungen von unterkellerten Bauvorhaben auf das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen, entlang der Kelleraußenwände Drainagerohre parallel der Grundwasserfließrichtung zu verlegen und/oder die Arbeitsräume bis mindestens 1,5 m über Unterkante Keller mit stark durchlässigen enggestuften und frostbeständigen Kiesen zu verfüllen.

Gemeinde Kissing, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Wolf