

- Teil B -

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg



Bebauungsplan Nr. 58
„Kornstraße/Eichenstraße“

-ENTWURF-

Textteil

vom 27.07.2017

geändert am:
10.04.2018
26.07.2018
26.02.2019

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die **Gemeinde Kissing** erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“

als **Satzung**:

Innerhalb des Baufeldes 1 handelt es sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Im gesamten Plangebiet wird die Anwendung der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Bayerische Bauordnung ausgeschlossen.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Arnold Consult AG ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 26.02.2019, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 26.02.2019.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung (Teil A).

Für den Bebauungsplan Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „WA“ gekennzeichnete Bereich (Baufeld 2) ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil in dem als „WA“ festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A).
- (2) Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die im allgemeinen Wohngebiet in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

§ 4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

§ 5 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) neuer Gebäude darf höchstens 0,50 m über der mittig an das Grundstück anliegenden Gehweghinterkante der Kornstraße liegen.
- (2) Die für die Baufelder 1 und 2 jeweils zulässige Gebäudeoberkante (OK) ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Diese wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Firsthöhe).

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Sämtliche neuen Gebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszubilden.
- (2) Leuchtfarben oder grelle Farben sind bei Bauteilen nicht erlaubt. Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farbtönen auszuführen.
- (3) Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 30° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Trauf-

wand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

§ 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Kissing in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Ausbildung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen („Ga“; „St“; „Na“) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich die zum Schutz von geplanten Freibereichen erforderlichen Anlagen gemäß der textlichen Festsetzung unter § 9 Abs. 4.
- (3) Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sofern ein Abstand der Tiefgaragen zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und zum Nachbargrundstück von mindestens 1,0 m eingehalten wird.
- (4) Balkone dürfen in Baufeld 1 die Baugrenze auf der Ostseite bis zu 2,8 m auf einer Breite von insgesamt maximal 4,0 m überschreiten.
- (5) An der nördlichen Gebäudeseite in Baufeld 1 darf die Baugrenze durch die Errichtung einer Fluchttreppe aus der Tiefgarage bis zu 2,0 m auf einer Breite von insgesamt maximal 5,5 m überschritten werden.
- (6) Die privaten Stellplatz- und Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. wassergebundene Decke oder versickerungsfähiger Belag), sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.
- (7) Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

§ 8 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bauflächen sind zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen.
- (2) Für die nach Absatz 1) festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraums, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenlisten für Gehölzpflanzungen

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| a) Großkronige Bäume | |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| b) Mittelkronige Bäume | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Gefüllte Vogel-Kirsche | Prunus avium "Plena" |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Obstgehölze als Hochstamm | |

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4 x verpflanzt,
Stammumfang (StU) 12 – 14 cm

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch StU 10 – 12 cm

Sicherstellung des Pflanzenstandraums:

Für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0 m²
Mindestbreite 2,0 m
Tiefe 1,0 m

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

§ 9 Immissionsschutz

- (1) Schutzwürdige Räume, vor allem Schlafräume, sind an den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden derart in den Gebäuden anzuordnen, dass jeder dieser Räume zumindest ein Fenster auf der jeweiligen Nordfassade aufweist.
- (2) Schutzwürdige Räume, vor allem Schlafräume, die ausnahmsweise kein Fenster nach Norden aufweisen, können an den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden nur bei geschlossenen Fenstern ungestört genutzt werden und sind mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen auszustatten.
- (3) Zum Genehmigungsantrag ist der bauliche Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, aktuelle Fassung 2016) vorzulegen, welcher für jeden schutzwürdigen Raum die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Fenster, Türen, Wände und Dächer der West-, Ost- und Südfassade festlegt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind mit tagsüber/nachts 66/59 dB(A) anzunehmen oder über eine schalltechnische Untersuchung gezielt vor jedem schutzwürdigen Raum ermitteln zu lassen.
- (4) Geplante Freibereiche (Gärten, Balkone) sind durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, Teilverglasungen, Schallschutzgaragen) derart vor dem Verkehrslärm der Kornstraße zu schützen, dass zumindest der Richtwert von tagsüber 60 dB(A) eingehalten werden kann.

§ 10 Sonstige textliche Festsetzungen

- (1) Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.
- (3) Abfallbehälter müssen entweder in Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen untergebracht werden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

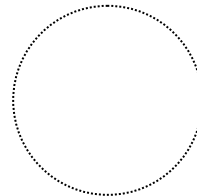
Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

§ 12 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Kornstraße/Eichenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Kissing, _____

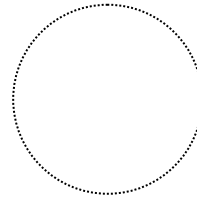
Reinhard Gürtner
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Reinhard Gürtner
Erster Bürgermeister



Siegel

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Aichach-Friedberg durchzuführen.

Keller oder Tiefgaragen, die dauerhaft in das Grundwasser eingebaut werden, stellen Anlagen dar, die geeignet sind, das Grundwasser aufzustauen, abzusenken und umzuleiten und gelten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Gewässerbenutzung. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG, die unabhängig von der Baugenehmigung durch die untere Wasserbehörde erteilt wird. Gleiches gilt für den vorübergehenden Einbau von Spundwänden während der Bauphase, wobei die Auswirkungen auf das Grundwasser in der Regel größer sind.

Um die Genehmigungsfähigkeit beurteilen zu können ist es zusätzlich erforderlich, die Auswirkungen auf das Grundwasser durch eine Aufstauberechnung zu ermitteln und ggf. entsprechende Abhilfemaßnahmen vorzuschlagen (z.B. Ringdrainagen, Kiesbrücken o.ä.). Die entsprechenden Unterlagen sind in einem geotechnischen Bericht zusammenzufassen, der im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Immissionsschutz

Bei Bedarf ist auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm vorzulegen.