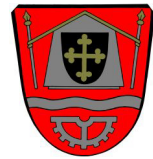


- Teil B -

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg



Bebauungsplan Nr. 58
„Kornstraße/Eichenstraße“

- VORENTWURF -

Textteil

vom 27.07.2017

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. 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:

§ 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 27.07.2017, 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 27.07.2017.

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 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „MI“ gekennzeichneten Bereiche sind als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BauNVO), festgesetzt.

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO werden im Mischgebiet nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „WA“ gekennzeichneten Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BauNVO), festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- 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 den als „WA“ festgesetzten Bereichen 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 in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 %, jedoch bis maximal zu einer GRZ von 0,8, 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

- (3) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) neuer Gebäude darf höchstens 0,50 m über der Gehweghinterkante der Kornstraße liegen.
- (4) Die für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet 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.

§ 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 35° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand 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 Dachgeschosebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

§ 7 Garagen und Stellplätze

- (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 und Stellplätzen ist nur innerhalb der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen („Ga“; „St“) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen müssen eine Länge von mindestens 5,0 m und eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Für die Ausbildung von Stellplätzen für Längsparker auf privaten Grundstücksflächen gilt eine Länge von mindestens 5,7 m und eine Breite von mindestens 2,2 m.

- (4) 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.
- (5) Die privaten Stellplatz- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.
- (6) Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

§ 8 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.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

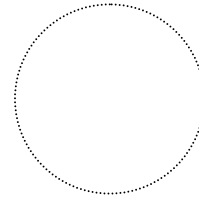
Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

§ 10 In-Kraft-Treten

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

Kissing, _____

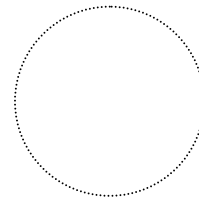
Manfred Wolf
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Manfred Wolf
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.

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.