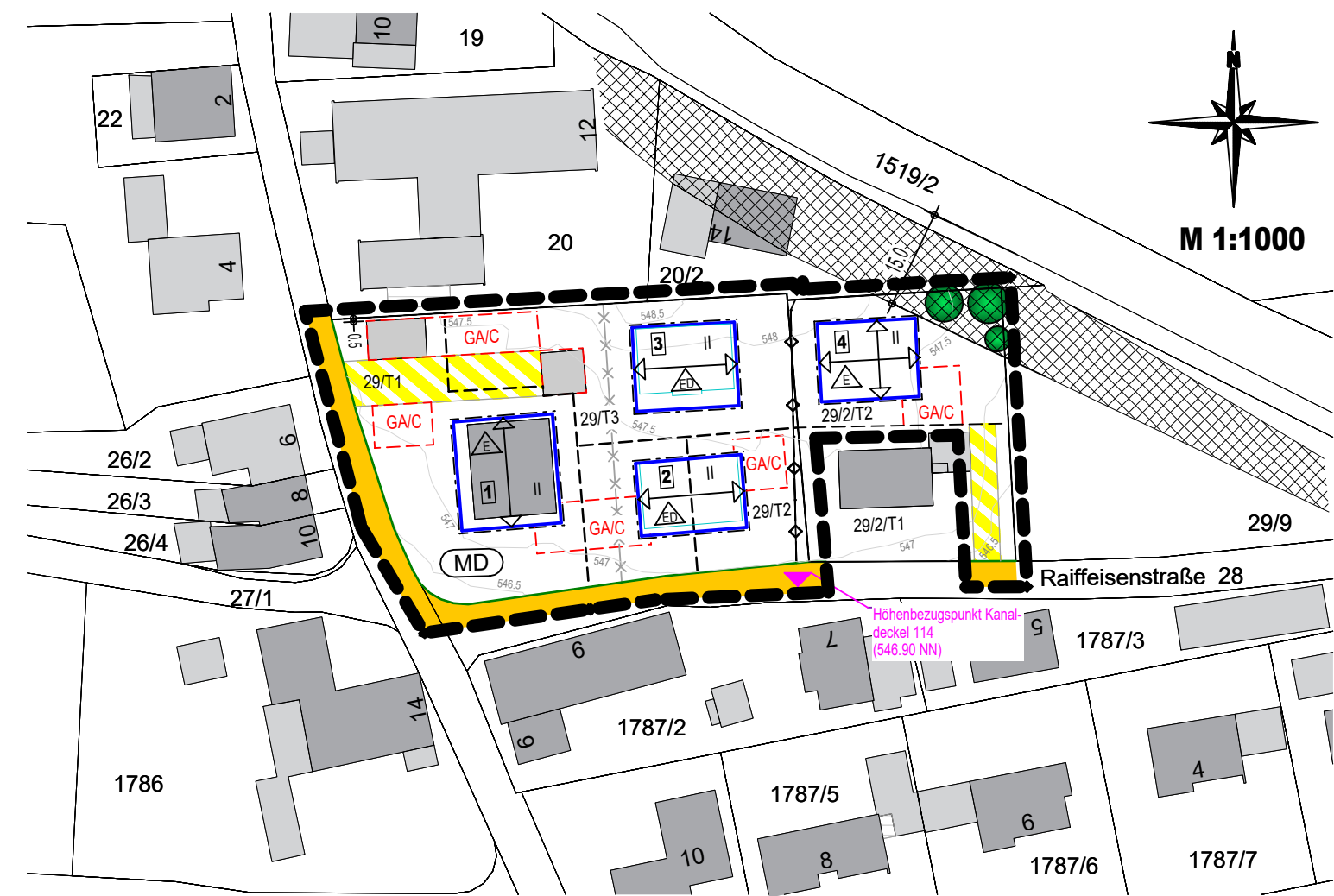


# 32. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB "KIENBERG-ORT" DER GEMEINDE KIENBERG / LANDKREIS TRAUNSTEIN

GRUNDSTÜCK: Fl.St. 29 und 29/2, Gemarkung Kienberg

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kienberg erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches, Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



## A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### 1.) GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MD) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

## 3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN, BAUWEISE

---	Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
△ E	nur Einzelhaus zulässig
△ ED	nur Einzelhaus und Doppelhaus zulässig

## 4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

---	Öffentliche Verkehrsfläche
---	Private Verkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
◇	Unterirdische Versorgungsleitung (Abwasserkanal)
---	Bauverbotszone an Staatsstraße St 2357

## 5.) GRÜNFLÄCHEN

● zu pflanzender Obst- oder Laubbaum - kann in der Lage verschoben werden

## 6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

G/A/C	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports einschl. deren Nebenräumen
← →	Firstrichtung Hauptdach
▲	Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Erläuterung unter Punkt C.2.1 Kanaldeckelhöhe lt. Spartenauskunft der Gemeinde Obing
+	Maßangabe in Meter z.B. 15.00 m

## B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

---	Bestehende Grundstücksgrenzen
29/T1	Flurstücknummer z.B. 29 / Teilfläche 1
---	Aufzulösende Grundstücksgrenze
---	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
---	Bestehende Gebäude
---	Vorgeschlagene Baukörper
1	Gebäudenummern z.B. Gebäude 1
546.90	Höhenlinie Urgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)

## C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Veränderungen zum Bebauungsplan "Kienberg-Ort"

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(MD) "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO

### 2. GESTALTUNG

2.1 **Die Ziffer 4 Satz 5 wird wie folgt geändert:**  
Vor- und Rücksprünge sind im Bereich der Balkone / Loggien, Treppenhaus und Quer-/Standgiebel zulässig. Die Breite darf max. 5 m betragen.

### 2.2 Dachgestaltung - Die Ziffer 5+6 wird folgendermaßen neu gefasst:

Hauptgebäude, Garagen, Carport  
Dachform: Satteldach - Dachneigung 20° bis 28°  
Dachdeckung: Naturrote, rotbraune Dachziegel

Für sonstige Dächer über z.B. Balkonen, Eingangsüberdachungen usw. ist die Dachform sowie die Bedachung frei wählbar.

Dachaufbauten  
Für das Hauptgebäude 3 ist ein Quer- bzw. Standgiebel bis max. 1/3 der Hauslänge, jedoch nicht breiter als 5 m, zulässig. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung, max. 5° steiler als das Hauptdach, auszuführen. In dem Bereich des Standgiebels kann die Wandhöhe überschritten werden.

### 3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

#### Die Ziffer 7 wird folgendermaßen neu gefasst:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und des Bauraumes zulässig, Stellplätze auch außerhalb. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Nebengebäude bis max. 12 m², unter Einhaltung der zulässigen Grenzbebauung und Abstandsflächen, auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Der Stauraum zwischen den Garagen (Einfahrtsseite) und der Straße muss mind. 5.0 m betragen - Einfriedung unzulässig.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 4. GRÜNORDNUNG

#### Die Ziffer 11 wird folgendermaßen neu gefasst:

Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten, Stellplätze benötigten Flächen sind zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² begrünte Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

### 5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Ziffer 12 (einschl.) Systemschnitte werden folgendermaßen neu gefasst:  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

5.2 **Max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR) und Anzahl der Wohneinheiten**  
In jedem Bau Feld ist eine max. überbaubare Grundfläche (GR) festgesetzt. Die GR bemisst sich entlang der Außenkante Außenwand. Terrassen einschließlich Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3 m, Balkone sowie Eingangsüberdachungen werden bei dieser Fläche nicht berücksichtigt.

Baufeld 1 = GR max. 200 m² Einzelhaus max. 4 Wohneinheiten

Baufeld 2 = GR max. 180 m² Einzelhaus max. 4 Wohneinheiten oder Doppelhaus je Haushälfte max. 1 Wohneinheit

Baufeld 3 = GR max. 160 m² Einzelhaus max. 4 Wohneinheiten oder Doppelhaus je Haushälfte max. 1 Wohneinheit

Baufeld 4 = GR max. 125 m² Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten

Die Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für Einzelhäuser mit max. 0.60, bei der Bebauung als Doppelhaus mit max. 0.80 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl entfällt.

### 5.3 Höhenfestlegung

Höhenbezugspunkte Schachtdeckel 114 = (546.90 üNN) ist im Planteil dargestellt. Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens ist im Erdgeschoss wie folgt festgesetzt:  
Baukörper 1 + 2 = max.547.50 ü.NN  
Baukörper 3 + 4 = max.547.90 ü.NN

### 5.4 Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)

Die traufseitige Wandhöhe ist für das Gebäude 1 auf max. 7.35 m festgesetzt und für die Gebäude 2 + 3 + 4 auf max. 6.65 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes. Überschreitungen durch Rücksprünge (z.B. Loggia usw.) sind zulässig.

Für Garagen, Carport, und Nebengebäude ist eine max. traufseitige Wandhöhe von 3.00 m zulässig. Die traufseitige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden oder Pflasterfläche von Garage/ Carport/ Nebengebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

## D.) TEXTLICHE HINWEISE

### TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KABELTRASSEN

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Kabeltrassen, die nicht überbaut werden dürfen und evtl. verlegt werden müssen. Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

### IMMISSIONEN

Aufgrund eines angrenzenden gewerblichen Betriebes (Möbelschreinerei) ist mit Lärm- und Geruchsbelästigung zu rechnen.

## IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES "KIENBERG-ORT"

# 32. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13a BauGB "KIENBERG-ORT" DER GEMEINDE KIENBERG / LANDKREIS TRAUNSTEIN

## E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Kienberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2021 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

.....  
Hans Schmidhuber, 1. Bürgermeister

Kienberg, den .....

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....  
Hans Schmidhuber, 1. Bürgermeister

Kienberg, den .....

Entwurfsverfasser:  
Arch. Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14b, 83308 Trostberg  
Tel. 08621-63446, Fax -64194 Mail: architektur@weiler-heyers.de

Aufgestellt am: 31. Januar 2022  
Satzungsbeschluss: