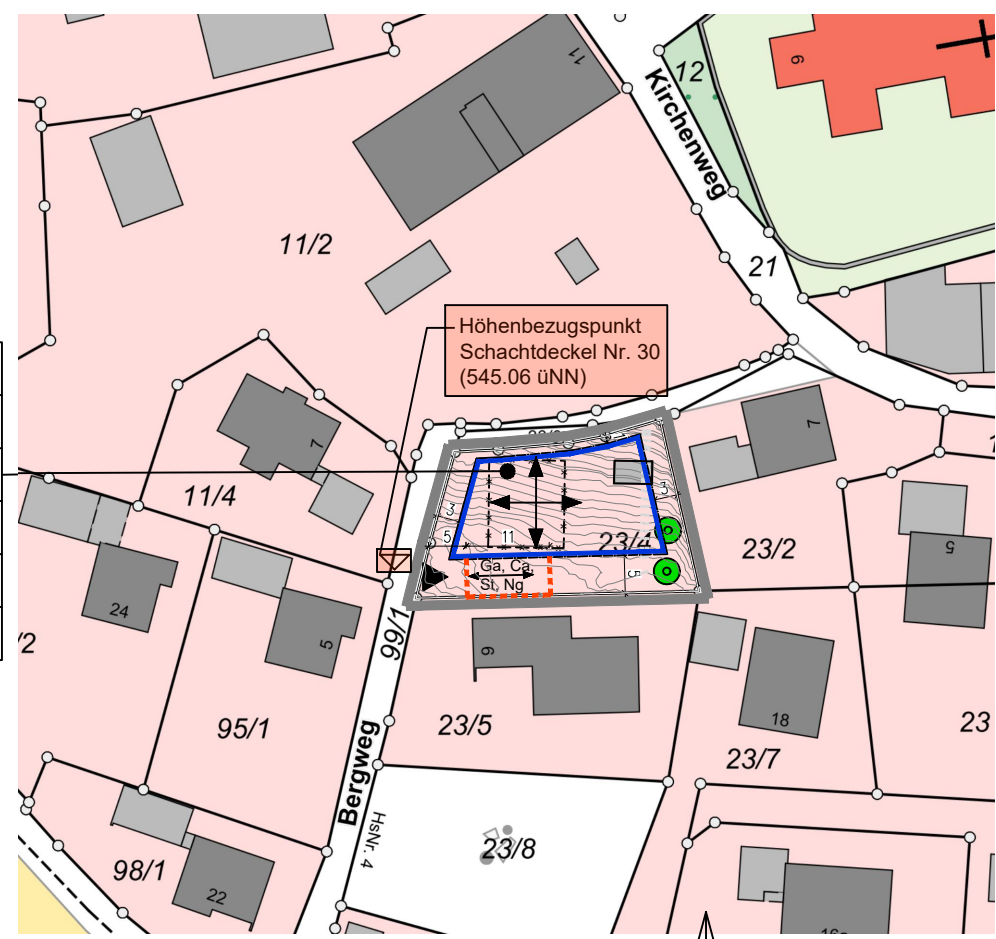


MD	III
GFZ 0,60	GR HA 150
OK FFB UG HA GR Ga, Ca, Ng 546,23	GR ges. 400
OK FFB Ga, Ca 546,00	WH HA 7,50
WH HA 7,50	WH Ga, Ca, Ng 3,00



Lageplan M 1:1000

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans für die Änderung
- Baugrenze
- (MD) Dorfgebiet
- (E) nur Einzelhaus zulässig
- III zul. 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o offene Bauweise
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carport, Stellplätze, Nebengebäude
- Ga, Ca, Ng Garage, Carport, Stellplätze, Nebengebäude
- ▶ Grundstückszufahrt
- ↔ Firstrichtung wahlweise
- ↔ Firstrichtung zwingend
- 3 Maßzahl in Metern (z. B. 3 m)
- GFZ 0,60 Geschossflächenzahl als Obergrenze (z. B. 0,60)
- GR HA 150 Grundfläche Hauptgebäude als Obergrenze (z. B. 150 m²)
- GR Ga, Ca, Ng 50 Grundfläche Garagen, Carports als Obergrenze (z. B. 50 m²)
- GR ges. 400 Grundfläche gesamt überbaubare und versiegelbare Flächen als Obergrenze (z. B. 400 m²), eingerechnet Hauptanlagen und Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
- OK FFB UG HA 546,23 Höhenlage Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Untergeschoss Hauptgebäude (z. B. 546,23 m üNN)
- OK FFB Ga, Ca 546,00 Höhenlage Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Garage, Carport (z. B. 546,00 m üNN)
- WH HA max 7,50 seitliche Wandhöhe Hauptgebäude als Höchstgrenze (z. B. 7,50 m)
- WH Ga, Ca, Ng max 3,00 seitliche Wandhöhe Garage, Carport, Nebengebäude als Höchstgrenze (z. B. 3,00 m)
- zu pflanzende heimische standortgerechte Laubbäume (Lage nur vorgeschlagen)
- Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage Kanaldeckelhöhe lt. Spartenauskunft der Gemeinde

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 23/4 Flurstücksnummer (z. B. 23/4)
- § bestehende Baukörper mit Hausnummer
- abzubrechende Baukörper

Präambel

Die Gemeinde Kienberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text für die Änderung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Dorfgebiet (MD) festgelegt.
 - 1.2. Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
 - 1.3. Für das Änderungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. Die Oberkante Fertigfußboden für Hauptgebäude und Garage, Carport ist im Planteil festgelegt (Bezugssystem DHHN2016). Als Höhenreferenz dient OK Schachtdeckel Nr. 30 im Bergweg = 545,06m üNN.
 - 2.2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Planteil festgelegt. Berechnung der GFZ gemäß BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2017.
 - 2.3. Die zulässigen Grundflächen (GR) sind im Planteil festgelegt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind die Flächen des Hauptgebäudes, der Garagen, Carports sowie des bestehenden Nebengebäudes anzusetzen.
 - 2.4. Eine Grundflächenzahl wird für den Änderungsbereich nicht festgelegt.
 - 2.5. Balkone sind mit einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
 - 2.6. Es sind zwei Wohneinheiten zulässig.
 - 2.7. Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgelegt. Der Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe wird wie folgt festgelegt: Hauptgebäude: Maß von OK Fertigfußboden Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Garage, Carport: Maß von OK Fertigfußboden am Garagentor bzw. an der Einfahrt Garage, Carport bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Auf dem Baugrundstück ist ein Nebengebäude, bestehend oder neu, im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche von max. 15,0 m² zulässig.
3. Baugestaltung
 - 3.1. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 - 3.2. Die unter Nummer 4 des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Kienberg-Ort" der Gemeinde Kienberg angeführten Festsetzungen gelten nicht für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes.
 - 3.3. Seitenverhältnis Hauptgebäude Das Seitenverhältnis des Hauptgebäudes muss wenigstens 4:4,6 betragen.
 - 3.4. Fassadengestaltung Holz oder Putz. Zierritz, sowie Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sowie aus Kunststoff, Bleche (ausgenommen Kupfer) und Plattenbelag sind nicht zulässig. Holzschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich an den Fassaden sind zulässig.
 - 3.5. Dächer, Dachgestaltung Dachüberstände an den Giebel- und Traufseiten sind vorgeschrieben. Sie müssen bei Satteldächern mindestens betragen:

	Giebelseiten	Traufseiten
erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 3 m	60 cm	60 cm
mehrgeschossige Gebäude	100 cm	80 cm
 - 3.6. Dachform Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Bei Gebäudeanbauten wie z. B. Erker sind Pultdächer zulässig.
 - 3.7. Dachneigung Haupt- und Nebengebäude 20° - 27°. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebengebäude kann von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen.
 - 3.8. Dachdeckung Die Dachdeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachziegeln, Dachpfannen oder Holzschindeln zu erfolgen. Terrassenüberdachungen sind alternativ in Glas zulässig. Alle anderen Arten von Dacheindeckungen sind unzulässig.
 - 3.9. Dacheinschnitte Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.
 - 3.10. Quergiebel Je Gebäude ist ein Quergiebel zulässig. Dieser ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 m aus der Mitte ist zulässig.
 - 3.11. Dachneigung des Quergiebels: Bis zu 5° größer als die des Hauptdaches. Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: Max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
 - 3.12. Geländemodellierungen Das künftige Gelände ist am Gebäude wie nachfolgend beschrieben anzugleichen: Talseitig OK Gelände mind. bis OK RFB Bodenplatte. Bergseitig OK Gelände mind. bis OK RFB Erdgeschoss. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das bestehende Gelände zu den Nachbargrundstücken anzugleichen. Mit dem Bauantrag sind entsprechende Höhenpläne mit Darstellung von natürlichem und geplantem Geländeverlauf bis zu den Grundstücksgrenzen mit Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke vorzulegen.
 - 3.13. Einfriedungen und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mind. 0,75 m zum befestigten Fahrbahndrand aufweisen, Überwuchs ist zu beseitigen.
4. Garagen, Carports, Stellplätze
 - 4.1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports (Ga, Ca) zulässig.
 - 4.2. Garagen und Carports müssen das Abstandsflächenrecht gemäß BayBO Art. 6 Abs. 7 einhalten.
 - 4.3. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Carports sowie der überbaubaren Grundflächen zulässig.
 - 4.4. Tiefgaragen sind nicht zulässig.
 - 4.5. Garagen oder Carports müssen mindestens 5,0 m vom Straßenrand zurückgesetzt sein. Zufahrten zu Garagen oder Carports sind von Einfriedungen freizuhalten bzw. sind diese 5,0 m vom Straßenrand zurückzusetzen.
 - 4.6. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
5. Regenerativer Energien
 - 5.1. Anlagen im Dachbereich zur Gewinnung von regenerativen Energien (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind parallel zur Dachfläche und als aufgeständerte Anlagen zugelassen.
6. Geländemodellierungen
 - 6.1. Geländemodellierungen sind zulässig, jedoch auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Der natürliche Geländeverlauf ist möglichst beizubehalten.
 - 6.2. Höhengsprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder durch Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - 6.3. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das bestehende Gelände zu den Nachbargrundstücken anzugleichen.
 - 6.4. Mit dem Bauantrag sind entsprechende Höhenpläne mit Darstellung von natürlichem und geplantem Geländeverlauf bis zu den Grundstücksgrenzen mit Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke vorzulegen.
7. Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteile
 - 7.1. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres erfolgen. Soll der Abbruch außerhalb der genannten Zeit erfolgen, ist das Gebäude von einem Fachmann zu untersuchen. Sollen geschützte Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.
8. Artenschutzrechtliche Belange
 - 8.1. Sollten bei den Abbrucharbeiten dauerhafte Lebensstätten (Fledermausquartiere, Schwalbennester und Mauerseglermeststätten, etc.) nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.
 - 8.2. Auf dem Grundstücksgrenzen sind ältere (Obst)gehölze. Diese dürfen nur im zwingend notwendigem Maß entfernt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, dürfen diese nur im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

9. Grünordnung, Bepflanzung, befestigte Flächen
 - 9.1. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 9.2. Es sind nur heimische, standortgerechte Bepflanzungen zulässig.
 - 9.3. Nadelgehölze aller Art (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind unzulässig.
 - 9.4. Pflanzungen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 - 9.5. Befestigte Flächen (z. B. Garagenzufahrt, Carportzufahrt, Stellplätze, Wege) auf dem Privatgrund sind wasserdurchlässig auszuführen.

Hinweis
Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kienberg-Ort" der Gemeinde Kienberg in der rechtsgültigen Fassung vom 03.02.1989.

Folgende Festsetzung wurde ersatzlos gestrichen:
Für Eingangsüberdachungen und Außentritten ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen, jedoch ist eine Mindestgrenzabstand von 30 cm einzuhalten. Diese Flächen werden nicht auf die Grundfläche Hauptgebäude angerechnet.

D. Hinweise durch Text für die Änderung des Bebauungsplanes

1. Die dargestellte Flurkarte mit Stand vom 12.10.2021 wurde vom staatlichen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) bereitgestellt (Download über Geodatenonline).
2. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Kienberg in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
4. Wasserhaushalt
 - 4.1. Starkregenereignisse Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen.
 - 4.2. Regenwasser Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regen- und Oberflächenwasser wird hingewiesen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung. Zur Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan gemäß den Anforderungen der Entwässerungssatzung der Kommune bzw. des zuständigen Abwasserzweckverbandes in der jeweils gültigen Fassung bei der Kommune oder dem zuständigen Abwasserzweckverband zur Zustimmung einzureichen.
5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
6. Es können Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) sowie den Erhalt von Bodendenkmälern gem. Art. 1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) hingewiesen.
7. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Kommune altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
8. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z. B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes 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. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Kienberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kienberg, den

.....

Schmidhuber, 1. Bürgermeister

Kienberg, den

.....

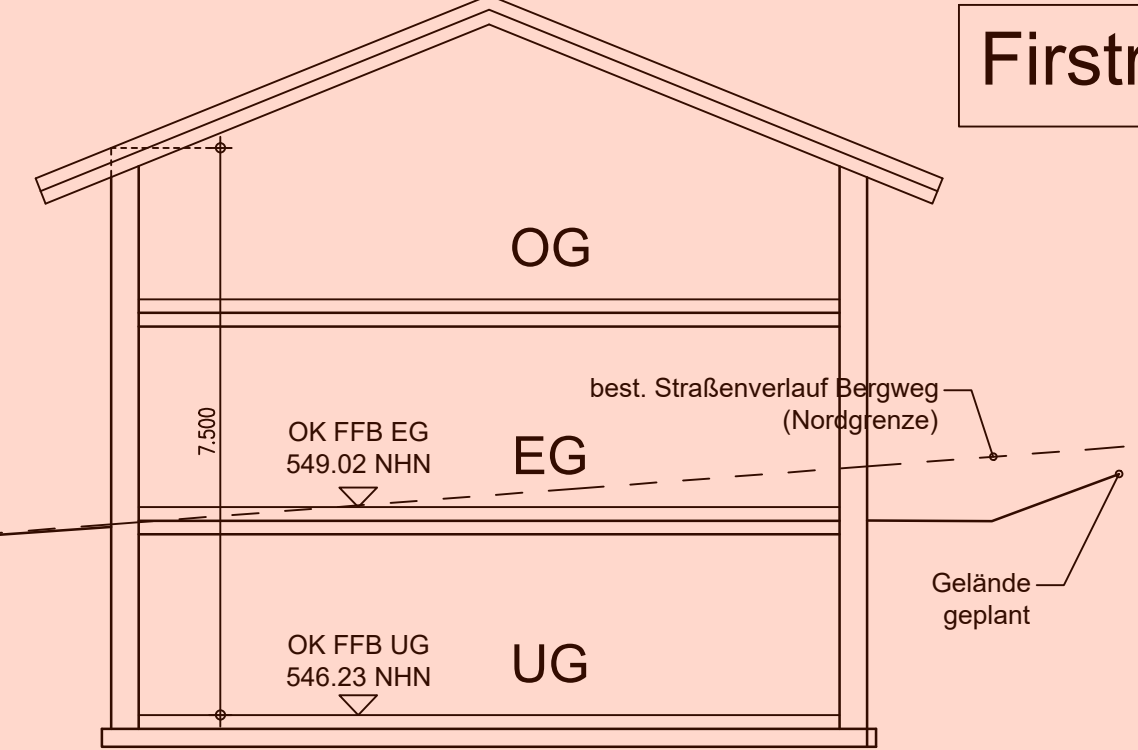
Schmidhuber, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Kienberg-Ort"
31. Änderung
Gemeinde Kienberg
Landkreis Traunstein

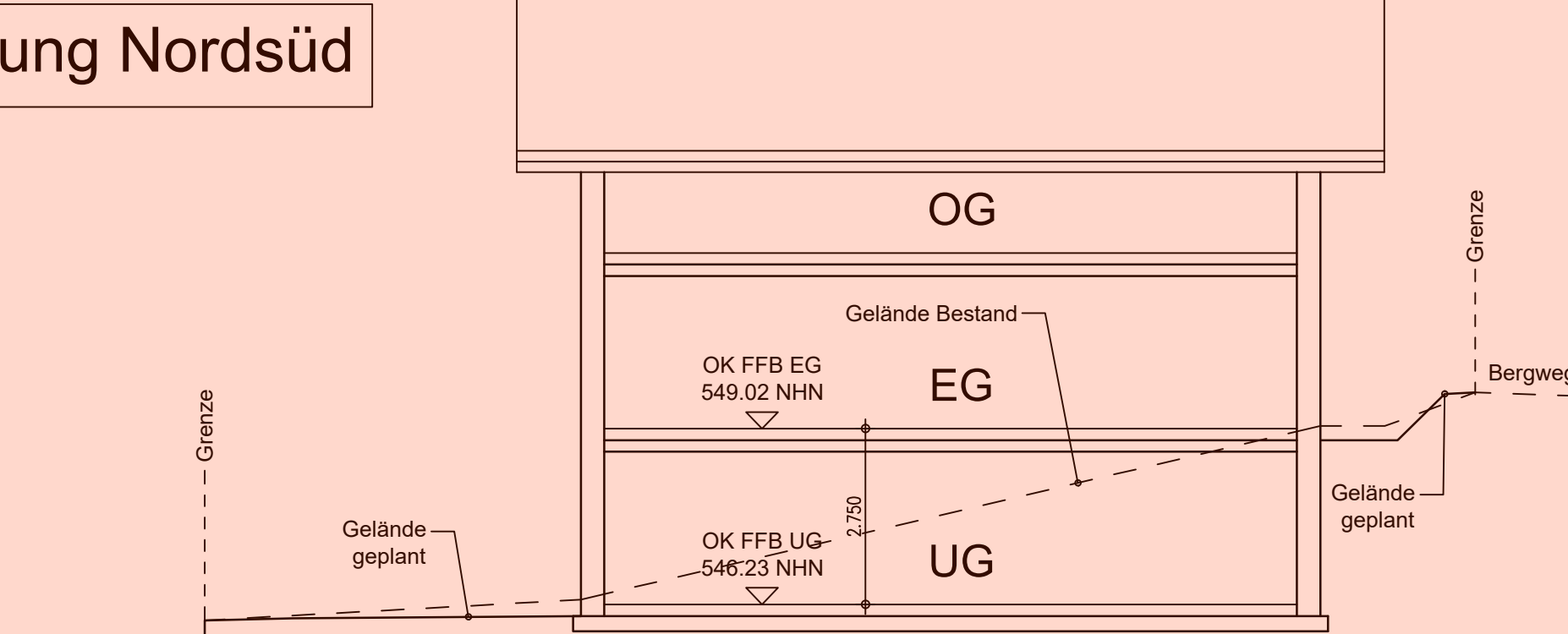
Änderung im Verfahren nach §13a BauGB für das Grundstück Flurnummer 23/4
Lageplan M 1:1000

Entwurfsverfasser: Büro für Bauplanung Josef Rieperdinger Pfarrhofstraße 21 83530 Schnaitsee-Waldhausen Tel.: 08074/9227 FAX 9228 E-Mail: j_riep@online.de

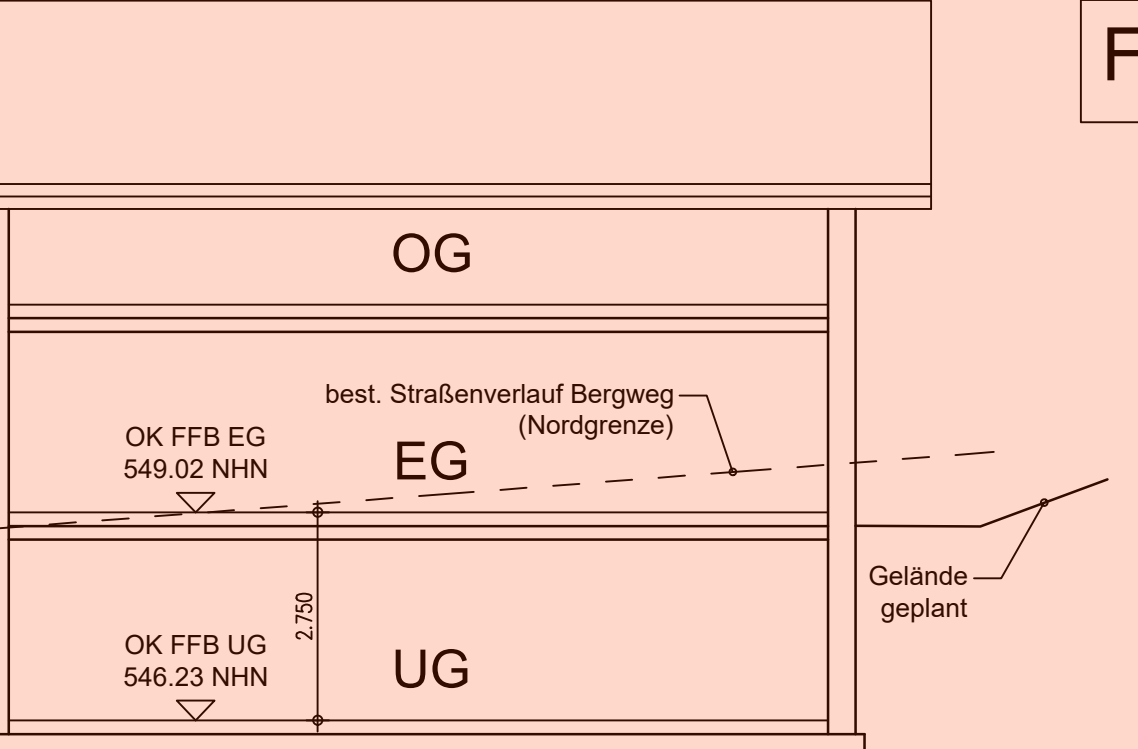
für den Entwurf: 10.02.2022 Planfläche: 0,49 m² Plangröße: 84,0 x 58,0 cm ARCHV: 858



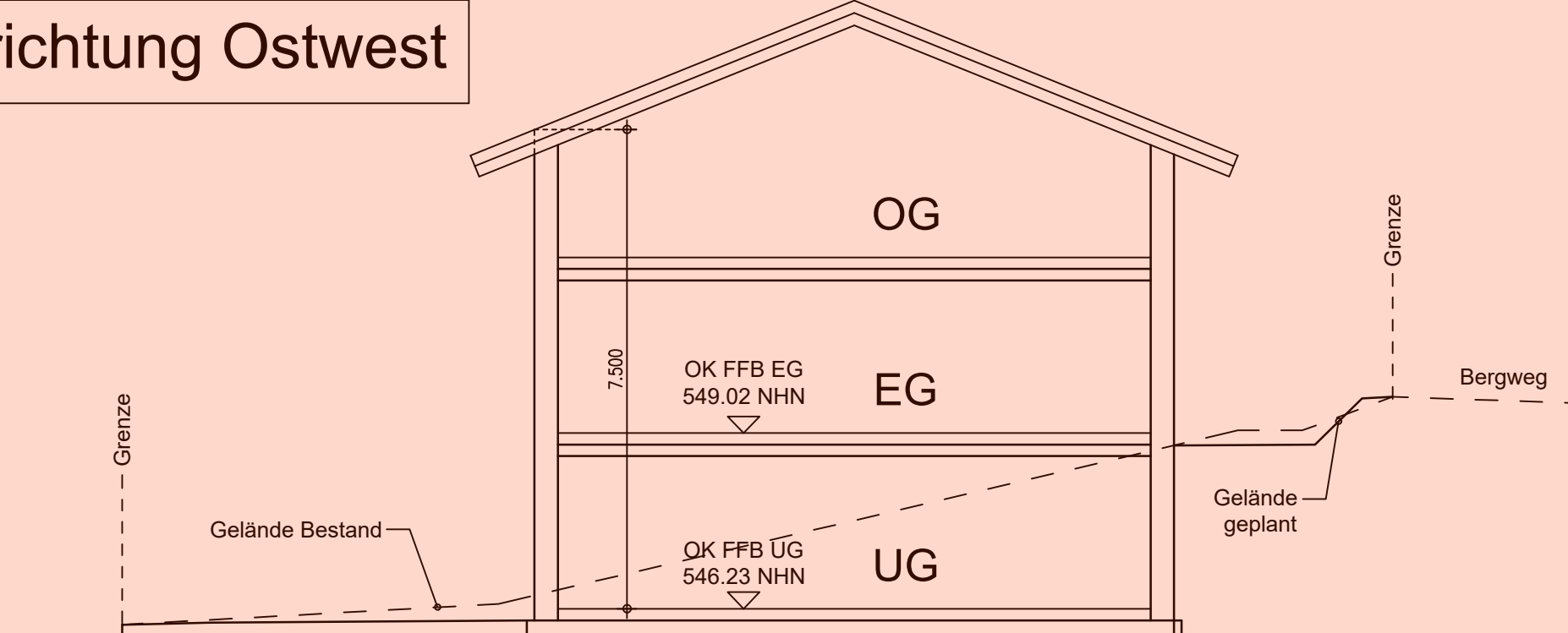
Systemquerschnitt Ost-West an geplanter Nordfassade M 1:100



Systemlängsschnitt Nord-Süd M 1:100



Systemlängsschnitt Ost-West an geplanter Nordfassade M 1:100



Systemquerschnitt Nord-Süd M 1:100