



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Kienberg erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung:

Dieser Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Ortmaring" vollständig.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des Änderungsbereiches
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Vorgeschriebene Firstrichtung, alternativ
- EG 545,25 Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNN, z. B. 545,25 m üNN
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche - Grundstückszufahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
- aD abweichende Dacheindeckung zulässig
- WH 7,50 abweichende seitliche Wandhöhe als Obergrenze in m
- 9 WE abweichende Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden als Obergrenze (z. B. 9 WE)

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 1753/21
- Bebauung Bestand
- Bebauung Bestand, Abbruch geplant
- Höhenlinien Abstand 0,5 m, mit Höhenangabe z.B. 545,5 m ü. NNH

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Art der Baulichen Nutzung:
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt. Sofern Gebäude als Hausgruppe errichtet werden, ist für die Reihemittelhäuser ein GRZ von 0,8 festgesetzt.
  - 2.2 Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 6,60 m festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
  - 2.3 Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe des Fertigfußboden EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,2 m abgewichen werden.
3. Baugestaltung
  - 3.1 Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. 1-geschossige Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, die Baugrenzen dürfen dabei auf einer Seite um bis zu 1,50 m und auf bis zu 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.
  - 3.2 Als Dachform ist ein regelmäßiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Baukörpers festgesetzt. Für Gebäudeanbauten ist auch ein Pultdach mit geringerer Dachneigung zulässig, für Garagen und Carports ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig.
  - 3.3 Die Dachneigung wird für Satteldächer mit 18 - 27 Grad festgesetzt.
  - 3.4 Für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune kleinformatige Materialien zulässig sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
  - 3.5 Die Dachüberstände müssen auf der Giebelseite min. 1,20 m und auf der Traufseite min. 1,00 m betragen.
  - 3.6 Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 3.7 Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Hauptdachfläche fassadenmittig ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von je max. 5 Grad größer der Hauptdachneigung zulässig, welche jeweils aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten min. 40 cm vom Hauptdachfirst abzusetzen sind. Alternativ zu den o. g. Quergiebeln ist wahlweise in einer Hauptdachfläche fassadenmittig ein max. 1,65 m aus der Fassade vortretender oder auf das Hauptdach aufgesetzter Standgiebel zulässig, dessen Traufoberkanten max. 1,20 m über der Oberkante der Hauptdachtraufe liegen dürfen; im Übrigen gelten hierfür analog die v. g. Fessetzungen zu des Quergiebeln.
  - 3.8 Die Fassaden sind in Holz, Putz in hellen matten Farben auszuführen. Die Verwendung greller Farbe ist unzulässig.
  - 3.9 Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,1 m vom Boden abzusetzen. Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.
  - 3.10 Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Sie dürfen nicht aufgeständert werden.
4. **Stellplätze/ Garagen/ Nebengebäude/ Tiefgaragen**
  - 4.1 Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Stellplätze zulässig. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 4.2 Die seilt. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze ist mit max. 3,0 m festgesetzt.
  - 4.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.  
  
Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.
  - 4.4 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.  
  
Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 12 qm zulässig.
  - 4.5 Tiefgaragen und deren - auch überdachte - Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 4.6 Zusammengebaute Garagen und Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profiligleich und mit gleichem Dach zu errichten.

5. Wohneinheiten  
Sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist, sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
6. Gelände
  - 6.1 Geländemodellierungen sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Böschungen oder Stützmauern anzugleichen. Stützmauern sind in Naturstein auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
  - 6.2 Das Gelände ist am Gebäude auf eine Höhe von bis zu 0,4 m unter Oberkante Fertigfußboden anzugleichen.
7. Grünordnung
  - 7.1 Je 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neubebauung mindestens 1 Obst- bzw. Laubbaum II. oder III. Ordnung in der Qualität Hochstamm zu pflanzen.
  - 7.2 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
    - Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
    - Obstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
    - Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
  - 7.3 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
8. Artenschutz
  - 8.1 Eine Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Ende Februar zulässig. Vor einer Rodung sind die Bäume auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Hierbei sind einsehbare Höhlungen zu verschließen, nicht einsehbare Höhlen mit einem Einmal-Verschluss zu versehen und eventuell vorhandene Fledermäuse zu bergen und in einen geeigneten Fledermauskasten umzusiedeln. Als Ersatz für entfallende Strukturen sind Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 anzubringen.
  - 8.2 Ein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur von Oktober bis Ende Februar zulässig. Vor Abbruch ist das Gebäude bzw. der jeweilige Gebäudeteil durch geeignetes Fachpersonal auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu untersuchen. Vorhandene Tiere sind durch Fachpersonal zu sichern.
  - 8.3 Es sind folgende Maßnahmen für Leuchtkörper und Beleuchtungseinrichtungen zu beachten:
    - Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln - vorzugsweise LED-Leuchtkörper oder ggf. Natriumdampflampen, Farbtemperatur 2200 - 2700 Kelvin.
    - Es sind nur geschlossene, nach unten gerichtete Leuchten mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zulässig. Diese sind mit Bewegungsmelder auszuführen.
  - 8.4 Alle Glasflächen ab 2 qm müssen entspiegelt sein. Glasflächen ab einer Größe von 4 qm müssen vogelschlagsicher sein: z. B. halbttransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes oder Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden und entspiegelt mit maximal 12% Außenreflexionsgrad. Die Verwendung von Vogelsilhouetten-Aufklebern ist unzulässig. Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind zu vermeiden.
  - 8.5 Je gefälltem Baum sind 2 Ersatzpflanzungen aus heimischen Laubbäumen mit min. 3 m Höhe oder 2 Nistkästen mit einer Höhe von min. 4,0 m und unterschiedlichen Einflughöhen und -breiten erforderlich. Sofern Gebüschen und Hecken ab 4 m Länge beseitigt werden, ist eine Ersatzpflanzung von dichten Dornensträuchern und Heckenstrukturen aus heimischen Pflanzen (Schlehe, Liguster, Weißdorn, schwarzer Holunder, Traubenkirsche, Schneeball, Berberitze, Wildapfel und Wildbirne) vorzunehmen.
9. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 5 cbm zu sammeln und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Ein Notüberlauf in den Kanal ist zulässig.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

- Abstandsflächen  
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach der BayBO.
- Versickerung von Niederschlagswasser  
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.
- Gefahren durch Wasser  
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.
- Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Bodendenkmale  
Bodendenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfLD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
  2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
  4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Kienberg, den .....
- .....  
Hans Schmidhuber  
(Erster Bürgermeister)
5. Ausgefertigt
- Kienberg, den .....
- .....  
Hans Schmidhuber  
(Erster Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kienberg, den .....

.....  
Hans Schmidhuber  
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE KIENBERG  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



**Bebauungsplan  
"Alte Salzhalle"**

mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellung im Verfahren nach §13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 10.08.2023  
Planfassung f. Bekanntm. ....

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000