



Die Gemeinde Insing erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 376), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2023 (GVBl. S. 254).
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

folgende Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunnquell II“ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) mit Grünordnungsplan

§ 1: Geltungsbereich
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 2026, mit den zugehörigen separaten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen separaten textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 2026.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 508 (Teilfläche) und 826 (Teilfläche) und 828/4 (Teilfläche)
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 826 (Teilfläche) und das bestehende Wohngebiet Fl.-Nr. 513/6, 513/5, 513/4, 513/3, 513/2, 513/1 und 508/2,
- Im Süden durch Fl.-Nr. 513/6 (Teilfläche), 510 (Teilfläche), 509/1, 508/1, 508/2 und 71/1 (Teilfläche)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 508 (Teilfläche), jeweils in der Gemarkung Lohr.

und beinhaltet folgende Flurnummern:

- 513 (Teilfläche), 826 (Teilfläche), 509/2 und 508/3 der Gemarkung Lohr.

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist in Teilgebiet 1 (TG 1) max. 1 Vollgeschoss (max. I) zulässig.
In Teilgebiet (TG 2) sind max. 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen. Hier kann das Erdgeschoss (EG) und das Dachgeschoss (DG) jeweils als Vollgeschoss ausgebildet werden oder das Erdgeschoss (EG) und das erste Geschoss (1. OG), jeweils als Vollgeschoss errichtet werden, dabei darf das Dachgeschoss (DG) nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

2.2 Wohnheiten

2.2.1 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf jedem Privatgrundstück maximal 2 Wohnheiten (max. 2 WE) zulässig.

2.2.2 im Mischgebiet (MI) sind auf jedem Privatgrundstück maximal 2 Wohnheiten (max. 2 WE) zulässig.

2.3 Höhenstellung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

2.3.1 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in Teilgebiet 1 (TG 1) eine Wandhöhe (WH) von max. 4,0 m und eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.

2.3.2 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in Teilgebiet 2 (TG 2) eine Firsthöhe (FH) von max. 9,50 m festgesetzt.

2.3.3 Kniestöcke sind zugelassen.

2.3.4 Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden darf maximal 30 cm über dem Fahrbahnbau der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten, öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.

2.3.5 Definition Wandhöhe (WH): Unter Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden (OK EG FFF). Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

2.3.6 Definition Firsthöhe (FH): Unter Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der neu angelegten, fertiggestellten Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.

2.4 Höhenstellung der Gebäude im Mischgebiet (MI)

2.4.1 im Mischgebiet (MI) wird für Wohngebäude eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.

2.4.2 Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden darf maximal 30 cm über dem Fahrbahnbau der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.

2.4.3 Kniestöcke sind zugelassen.

2.4.4 Für sonstige Gewerbebetriebe wird eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.

2.4.5 Definition Firsthöhe (FH): Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze, bis zur Oberkante First.

9. AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1 Im Westen und Norden, innerhalb der geplanten privaten Grünfläche, wird eine Böschung von 0,50 m festgesetzt (Schnitt A - A).

9.2 Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 und Auffüllungsfläche 2 wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen bestehenden und neu angelegten Straßen und die darauf resultierende neu angelegte Geländefläche.

9.3 Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 sind Auffüllungen bis max. 1,00 m über natürlichem Gelände zulässig.

9.4 Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 2 sind Auffüllungen bis max. 0,50 m über natürlichem Gelände zulässig.

9.5 Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Bei der nachstehenden Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Fläche aus dem Okonto der Gemeinde Insing.

1.1 Maßnahme A 1
Maßnahmenfläche Fl-Nr. 1153 (Teilfläche), Gmkg. Lohr, Gemeinde Insing
Größe ca. 3.307 m²

D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen.

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1.1 Maßnahmen zur Vermeidung
Rostung oder Rückschnitt von Gehölzen erfolgt vom 1.10. bis 28.02. Durch diesen Zeitraum werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.

1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
CEF-Maßnahme CEF 1: Verhängen von 3 Vogelnistkästen pro gefalltem Hohlebaum
Die Nistkästen sind im Bereich des Baumbestandes um das Plangebiet zu verhängen. Zur Auswahl geeigneter Nistkästen wird auf die Angaben im Umweltbericht zu Begründung verwiesen.

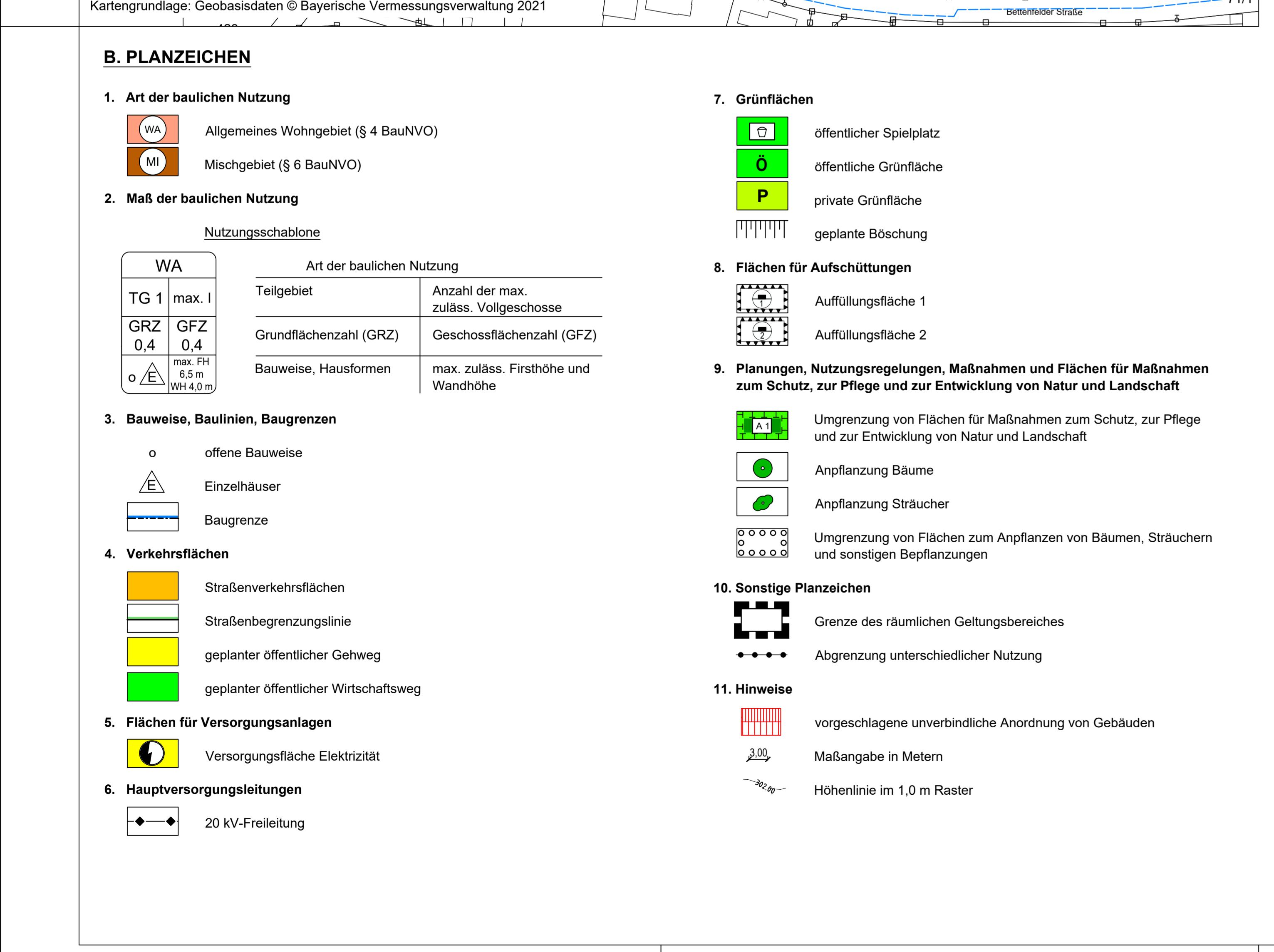
5. Ausgefertigt
Gemeinde Insing, den

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunnquell II“ wurde am 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Insing, den

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunnquell II“ wurde am 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Insing, den



2.1 Hinweise

2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

2.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, genauso wie § 17 Abs. 1 BauNVO in Teilgebiet 1 (TG 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. In Teilgebiet 2 (TG 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

2.1.2 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.1.1 Im Mischgebiet (MI) wird die höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.2.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.3.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.4.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.5.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.6.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.7.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.8.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.9.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.10.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.11.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.12.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.13.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.14.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.15.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.16.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.17.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.18.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.19.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.20.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.21.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.22.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.23.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.24.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.25.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.26.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.27.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.28.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.2.29.1 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundfl