Gemeinde

Königsdorf

Lkr. Bad Tölz Wolfratshausen

Bebauungsplan

Nr. 3 „Niederham“
1. Änderung

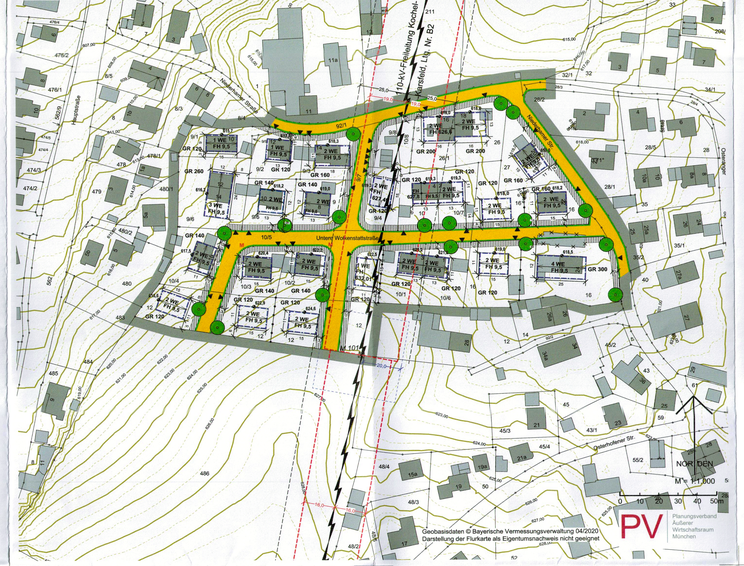
Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Jäger/Feuerstein QS:Chs

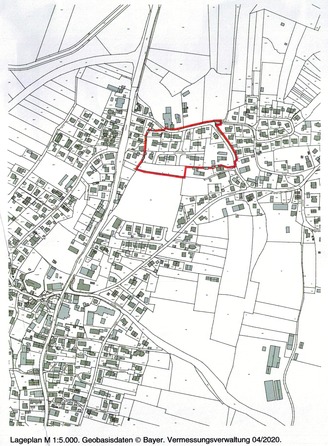
Aktenzeichen KOE 2-28

Plandatum 25.03.2021 (Satzung)
23.02.2021 (geänderter Entwurf)
22.12.2020 (Entwurf)



Satzung

Die Gemeinde Königsdorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 ,10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans "Nr. 3, Niederham" vom 19.05.1969 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

1.3 Das Baurecht für die noch nicht bebauten Baufelder tritt erst nach Herstellung der öffentlichen Erschließung auf den jeweiligen Grundstücken (Fl.-Nr. 16 und 12) in Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2.2 **2 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäude (Einzelhaus als Wohngebäude und Doppelhaushälfte als Wohngebäude), z.B. 2 Wohnungen

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm.

3.2 Wintergärten sind mit einer zusätzlichen Grundfläche von maximal 20 qm je Einzelhaus zulässig. Die maximale Wandhöhe ist auf 3,3 m begrenzt.

3.3 Für Außentreppen, Dachüberstände, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.4 Die gem. 3.1 bis 3.3 festgesetzten Grundflächen können durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

3.5 Als zulässige Wandhöhe werden maximal 6,70 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.6 **FH 9,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 9,5 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.7 **FH 627,5** maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null in Metern, z. B. 627,5 m über NHN

3.8 **510,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z. B. 510,0 m über NHN.

3.9 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,2 m über der gem. A 3.8 festgesetzten Bezugshöhe liegen.

3.10 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenrampen. An den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten. Stützmauern sind unzulässig. Abweichungen, die aus topografischen Gründen erforderlich sind, sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind mit Naturstein auszuführen oder im Falle von Beton mit gespritzter oder gestockter Oberfläche.

3.11 Unterirdische Gebäudeteile sind bis über das natürliche Gelände wasserdicht auszuführen.

4 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Wintergärten sowie Terrassen und deren Überdachung um bis zu 3 Meter überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Vorgartenzone

5.2 Innerhalb der Vorgartenzone sind Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren und mit einer Dachbegrünung zu versehen sind. Innerhalb der Vorgartenzone dürfen bauliche Anlagen und Bepflanzungen (auch geschnittene Hecken) nicht höher als 1,0 m über der befahrbaren Oberfläche der Ortsstraße sein.

5.3 Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dacheckung zusammengebaut werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer bis maximal 20° zulässig. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.

5.4 Stellplätze und Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sowie Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sowie Tiefgaragenrampen müssen eine Zufahrtslänge von mindestens 5 m aufweisen.

5.5 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenrampe und deren Einhausung vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit kein Gebäude, keine Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,6 m durchwurzelbaren Boden überdeckt werden.

5.6 Die Wandhöhe für Tiefgaragen- und Autolifteinhausungen beträgt max. 3,0 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.7 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit maximal 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

6.2 festgesetzte Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.3 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° – 32°. Der Dachüberstand beträgt traufseitig max. 1,0 m und giebelseitig maximal 1,20 m. Die Dachflächen sind mit dunkel oder rot engobierten Pfannen oder Falzziegeln einzudecken.

6.4 Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Dachgauben und Quergiebeln sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zur Traufe ist mindestens 0,5 m und zum First ist mindestens 1,0 m Abstand einzuhalten (siehe Gebäudeschnitt in den Hinweisen). Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Quergiebel darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 Hauptgebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten. Anbauten durch Garagen und Wintergärten sind zulässig.

6.6 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung und mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

6.8 Ausnahmsweise darf für die Grundstücke mit Flurnr. 26/1 und 10 von der baulichen Gestaltung gem. der Festsetzung A 6.3 und der Gebäudehöhe gem. A 3.5 abgewichen werden, wenn der Bestand saniert oder ein dem Bestand entsprechender Anbau mit gleicher Wandhöhe und Dachneigung errichtet werden soll.

7 Verkehrsflächen und technische Erschließung

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Die Einfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7.5 Je 100 qm versiegelte Fläche sind 2 m³ Niederschlagwasser vor Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und mit einer nachgeschalteten Drosselung (Abfluss max. 0,5 l/sec) vorzusehen.

8 Grünordnung

8.1 zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung innerhalb der Vorgartenzone abweichen.

8.2 Je vollendeter 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, Laubbaum mindestens II. Wuchsordnung zu pflanzen. Grundstücke sowie Grundstücksteile, welche im Bereich der 110 kV-Leitung und deren Sicherheitsbereich liegen, sind hierbei nicht anzurechnen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Bäumen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen. Die Bäume sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen.

8.3 Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm.

8.4 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.

8.5 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

8.6 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune und gepflanzte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände zulässig. Es sind nur Zäune ohne Sockel zulässig.

9 Bemaßung

9.1 16.0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 zu entfernende Grundstücksgrenze

4 411/3 Flurstücksnummer, z. B. 454

5 bestehende Bebauung

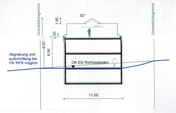
6 geplante Bebauung

7 abzubrechende Bebauung

8 495,5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

9 M Fläche für Mülltonnen der Hinterliegergrundstücke mit Flurnr. 10/4, 10/3 und Teilflächen von Flurnr. 12

10 Beispielhafter Gebäudeschnitt



11 Hochspannungsleitung
Leitungsschutzzone

Hochspannungsfreileitung mit einer Leitungsschutzzone, von 25m beiderseits der Leitungsachse und Maststandort

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind mit dem Eigentümer der Leitung alle Bau-, Bepflanzungs- und sonstigen Maßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen.

Baubeschränkungszonen

Baubeschränkungszone von 16 - 19 m beiderseits der Leitungsachse

Innerhalb der Baubeschränkungszone gelten Nutzungsbeschränkungen. Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen unterliegen Höhenbeschränkungen.

Baubeschränkung um Masten

Baubeschränkungszone um Masten von 20 m gemessen von der Fundamentaußenkante

Bebauungen in diesem Bereich sind gesondert mit dem Eigentümer der Leitung abzustimmen. Die Zufahrt zum Mast muss mit LKW und Mobilkran gewährleistet sein.

12 Grünordnung
Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die *RAS-LP 4* (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

13 Ver- und Entsorgung

Schichtwasser, Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser bzw. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Trinkwasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Löschwasserversorgung
Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt (Rechtsgrundlage: DVGB-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

Oberflächenwasserbeseitigung
Aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse ist im Rahmen der vorzulegenden Eingabepläne eine detaillierte Entwässerungsplanung vorzulegen.

14 Örtliche Satzungen und Verordnungen
- Erschließungssatzung
- Garagengestaltungssatzung
- Wasersatzung
- Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe (AFS)

15 Brandschutz
Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet. Die Vorgaben zum baulichen Brandschutz sind gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

16 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

17 Immissionsschutz

Geruch
Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

Lärm
Es sollten nur solche Luft-Wärmepumpen errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die die o.g. Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

Licht
Fotovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

18 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

19 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.11.2019 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.12.2020 bis 01.02.2021 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.12.2020 bis 01.02.2021 beteiligt.

4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2021 bis 22.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird.

5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2021 bis 22.03.2021 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird.

6. Die Gemeinde Königsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Königsdorf, den 29. MRZ. 2021
Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Königsdorf, den 29. MRZ. 2021
Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.04. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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.

(Siegel) Königsdorf, den 29. MRZ. 2021
Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den 29.03.2021

i.A. Kali Fli
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Königsdorf, den 29. MRZ. 2021
Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister