

Gemeinde

**Königsdorf**

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

**Nr. 31 „Höfen“**

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

Feuerstein/Doerr

QS: Chs

Aktenzeichen

KOE 2-33

Plandatum

29.06.2021 (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 (mit eigener Darstellung der neuen Grundstücksgrenzen auf Flurnr. 429/6 und 429/20).

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

### 2 Art der baulichen Nutzung

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 2.2 **2 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2 Wohnungen

### 3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Dachüberstände und Balkone wird eine zusätzliche Grundfläche von 46 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche von 20 qm je Wohngebäude zulässig.

3.4 Bei der Integration von Garagen in das Hauptgebäude ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GR in folgender Größe zulässig:

- |                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Für einen Garagenstellplatz           | maximal 10 qm |
| Für zwei oder mehr Garagenstellplätze | maximal 20 qm |

3.5 Die gemäß 3.1 bis 3.4 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden. Zudem darf die gemäß 3.1 festgesetzte Grundfläche durch nicht versiegelte Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,47 überschritten werden.

- 3.6 Als zulässige Wandhöhe werden maximal 6,20 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.
- 3.7 Als zulässige Firsthöhe werden maximal 8,70 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.8  **510,0** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null, z. B. 510,0 m über NHN.
- 3.9 Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,20 m über oder unter dem nächstgelegenen gem. A 3.8 festgelegten Höhenbezugspunkt 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 gespitzter oder gestockter Oberfläche.

#### 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 durch Dachüberstände ausnahmsweise um bis zu 1,2 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

#### 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer bis maximal 20° zulässig. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.2 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 Zufahrtlänge von mindestens 5 m aufweisen.
- 5.3 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.

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

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

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° – 26°. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Dachüberstand beträgt traufseitig max. 1,0 m und giebelseitig maximal 1,20. Ausnahmsweise sind Überschreitungen bis zu 2,0 m auf einer Gebäudeseite zulässig. Die Dachflächen sind mit dunkel oder rot engobierten Pfannen oder Falzziegeln einzudecken.

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

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

6.4.1 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.

## 7 Verkehrsflächen

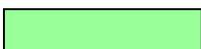
7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Private Verkehrsfläche

7.3  Straßenbegrenzungslinie

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

## 8 Grünordnung, Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

8.1  private Grünfläche:  
In der Grünfläche ist je Grundstück jeweils 1 Nebenanlage mit max. 40 qm zulässig

8.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

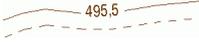
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen Sträucher im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,0 m zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden. Bestehende Gehölze sind anzurechnen, insofern sie die Pflanzqualitäten mindestens erfüllen.

- 8.3 Je angefangener 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Es sind standortgerechte heimische Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Bestehende Gehölze sind anzurechnen, insofern sie die Pflanzqualitäten mindestens erfüllen.
- 8.4 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  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

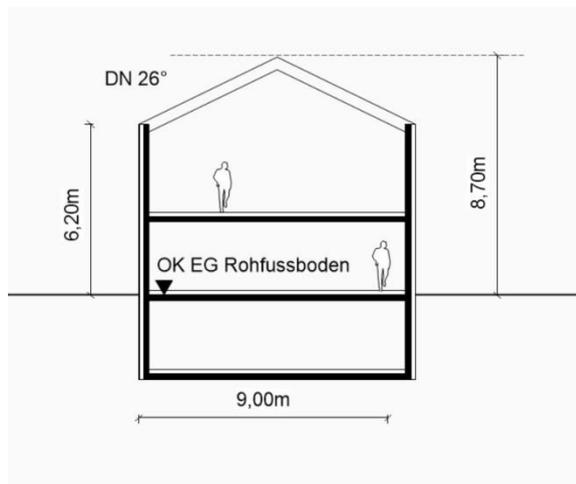
## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4  Flurstücksnummer, z. B. 454
- 5  bestehende Bebauung
- 6  geplante Bebauung
- 7  abzubrechende Bebauung
- 8  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 9  Baumwurfzone des Waldbestandes

Innerhalb der umgrenzten Fläche sollen technische Maßnahmen am Baukörper vorgesehen werden, um eine durch Baumwurf entstehende, mögliche Gefährdung von

Menschen, die sich in Gebäuden aufhalten, auszuschließen.

## 10 Beispielhafter Gebäudeschnitt



- 11 Grünordnung
- 11.1 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 pyraister (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)     |
|                                   | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- 12 Artenschutz
- 12.1 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), wenn Lebensstätten, wie Baumhöhlen und Nester, betroffen sind.
- 12.2 Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sollen insektenfreundliche Lichtquellen eingesetzt und ein lichtreduzierter Nachtbetrieb für die Beleuchtung von Freiflächen eingehalten werden. Die Lichtabstrahlung soll gezielt auf die zu beleuchtende Fläche beschränkt und die Lichtpunkthöhe begrenzt werden.
- 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 (Rechtsgrundlagen: DVGB-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

## 14 Örtliche Satzungen und Verordnungen

- Erschließungssatzung
- Garagengestaltungssatzung
- Wassersatzung
- Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe (AFS)

## 15 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 Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die die o.g. Schalleistungspegel 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.

## 16 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.

## 17 Brandschutz

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

## 18 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.

---

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020 (mit eigener Darstellung der neuen Grundstücksgrenzen auf Flurnr. 429/6 und 429/20). 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 ..... ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Königsdorf, den ..... ..... Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister Königsdorf

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. 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.
4. Die Gemeinde Königsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Königsdorf, den .....

(Siegel)

.....  
Rainer Kopnicky, Erster BürgermeisterKönigsdorf

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... 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.

Königsdorf, den .....

(Siegel)

.....  
Rainer Kopnicky, Erster BürgermeisterKönigsdorf