

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)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Innenbereich	4
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage	4
3.2	Nutzungen	5
3.3	Flora/ Fauna	5
3.4	Boden	6
3.5	Wasser	7
3.6	Denkmäler	8
4.	Städtebauliches Konzept	9
5.	Planinhalte	11
5.1	Geltungsbereich	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
5.6	Bauliche Gestaltung	15
5.7	Erschließung	15
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich	16
5.9	spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	17
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung	18
6.	Ver- und Entsorgung	18
6.1	Wasserwirtschaft	18
6.2	Brandschutz	19
6.3	Altlasten, Bodenschutz	19
6.4	Telekommunikation	19
6.5	Abfallbeseitigung	19
7.	Immissionsschutz	19
8.	Flächenbilanz	20

Anlagen:

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Königsdorf hat in der Sitzung vom 27.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Höfen“ beschlossen und die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Anlass der Planung ist ein Bauantrag für Fl.-Nr. 429/6 für die Erstellung eines Einfamilienhauses im südlichen Teil des Grundstücks und die Anfrage des Grundstücksbesitzers mit Fl.-Nr. 429/11, welcher entweder ein Einfamilienhaus im südlichen Teil des Grundstücks bauen oder den Bestand im nördlichen Teil aufstocken und anbauen will.

Das prägende Umfeld ist gekennzeichnet durch eine einheitliche Vorgartensituation mit annähernd gleichen Abständen der Hauptbaukörper zur vorderen Grundstücksgrenze. Es besteht ein Ausreißer auf Fl.-Nr. 429/7, der jedoch auch noch einen Abstand von 16 m zur Grundstücksgrenze hin einhält.

Der geplante Neubau auf Flurnr. 429/6 sieht jedoch ein Heranrücken von 9 bis 10 m an die Grundstücksgrenze im Süden zur Straße hin vor. Daher fügt sich dieses Vorhaben nach Rechtsauffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht in die umliegende Bebauung ein und kann in der vorliegenden Planung nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Die Gemeinde hat sich daher dazu entschieden eine Bauleitplanung für das Gebiet aufzustellen.

Die betroffenen Grundstücke liegen im nördlichen und westlichen Bereich des Ortsteils Höfen. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Königsdorf ist es, entsprechend dem Leitbild der Innenentwicklung eine behutsame Nachverdichtung durch Neubauten in zweiter Reihe und durch Anbauten und Aufstockungen der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Dabei soll das bestehende Ortsbild, welches durch eine offene Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist, erhalten bleiben.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsdorf aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar, welches größ-

tenteils bereits bebaut ist. Umlaufend ist eine Ortsrandeingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen sowie dem westlich angrenzenden Wald dargestellt. Östlich des Wohngebietes grenzt ein Dorfgebiet (MD) mit landwirtschaftlichen Höfen (Pferdehof) an.

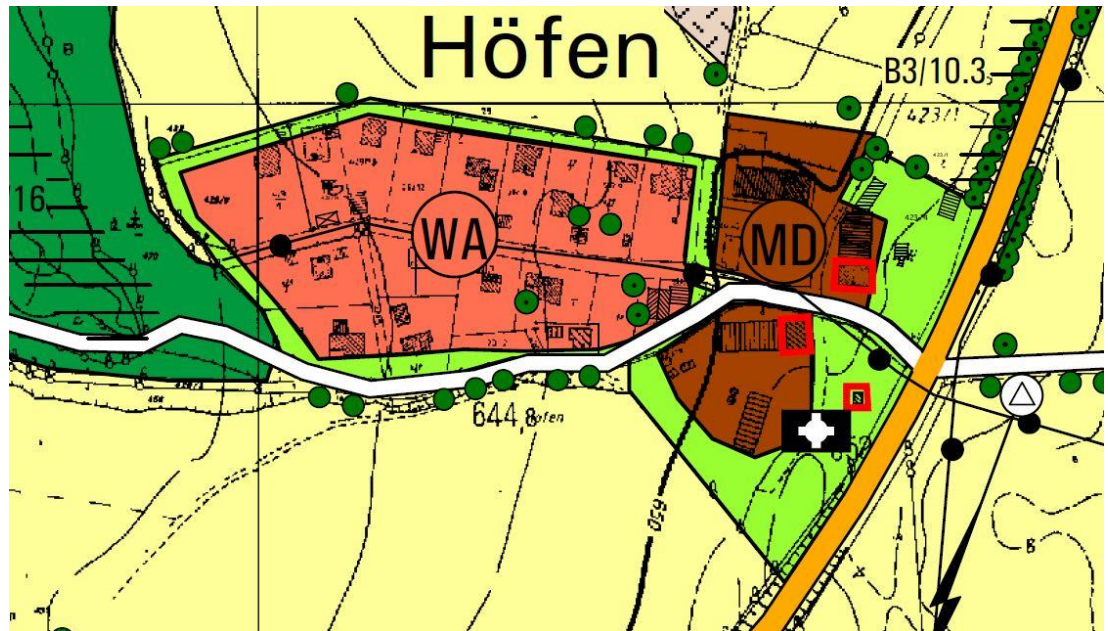


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Königsdorf von 2006, ohne Maßstab

2.2 Innenbereich

Das Plangebiet liegt gegenwärtig nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach §30 BauGB. Daher ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB geregelt.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das knapp 1,8 ha große, hügelige Plangebiet liegt im Süden von Königsdorf im Ortsteil Höfen. Es wird nördlich und südlich von landwirtschaftlichen Flächen und westlich durch einen Wald begrenzt. Im Osten grenzt ein Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Höfen an. Der nordöstlich gelegene Hof auf Flurnr. 423/2 und 421 wird derzeit lediglich zum Wohnen benutzt. Auf dem südöstlich gelegenen Hof auf Flurnr. 416 wird ein Pferdehof betrieben.

Das Gelände steigt von 635 m über NHN im Westen auf 650 m über NHN im Osten um 15 m an.

Die Bebauung ist geprägt durch zweigeschossige Einzelhäuser mit flachen Satteldächern und geringen Dachüberständen.

Das Gebiet ist durch die Straßen mit Flurnr. 429/5 und 413 verkehrlich und technisch erschlossen. Diese Straßen sind östlich an die B11 angebunden.



Abb. 2: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2021 und eigene Darstellung

3.2 Nutzungen

Wie den Baugenehmigungen entnommen werden kann, dienen die bestehenden Gebäude auf den Flurnummern 429/16, 429/9, 429/6, 429/20, 429/7, 429/10, 429/11, 429/12, 429/13, 429/14, 429/8, 429/3 und 429/4 im Baugebiet ausschließlich dem Wohnen.

Das Gebiet wurde nach §34 bebaut und ist geprägt durch eine lockere, offene Bebauung durch Einzelhäuser im nördlichen Bereich der Grundstücke. Es besteht eine einheitliche Vorgartensituation mit annähernd gleichen Abständen der Hauptkörper zur vorderen Grundstücksgrenze. Das Gebäude auf Flurnr. 429/7 weicht davon ab und stellt mit 16 m zur Straße die vorderste Grenze für die Bebauung dar.

3.3 Flora/ Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Biotopie noch Fundpunkte gemäß Artenschutzkartierung.

In der näheren Umgebung befinden sich Biotopie mit Biotophaupt Nr. 8234-0010 sowie 8234-0016 und 8234-0012, welche jedoch nicht durch die Maßnahmen beeinträchtigt werden.

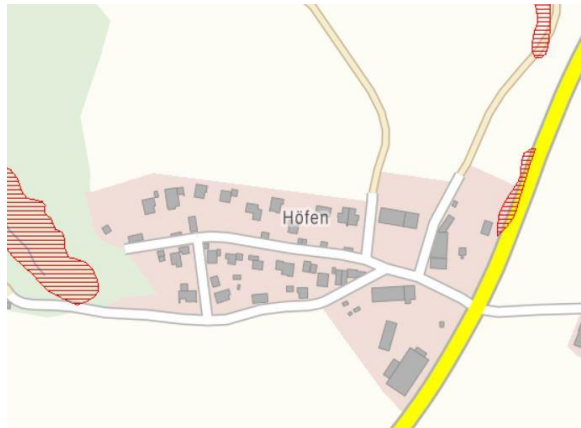


Abb. 3: Biotopkartierung Flachland, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 06/202

3.4 Boden



Abb. 4: Übersichtsbodenkarte, kein Maßstab, Quelle: Bayern Atlas 08.06.2021

Bei den Böden handelt es sich im Plangebiet hauptsächlich um Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkies. Die Durchlässigkeit ist mittel. In Wasserzuflusssituationen kann kurzzeitig Staunässe auftreten. Das Grundwasser ist meist tiefer als 2,0 m unter Geländeoberfläche. In Tälchen und Mulden ist örtlich Grundwasseranschluß möglich.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton. Die Durchlässigkeit ist mittel bis gering. Mittlere Staunässe kann auftreten, z.T. als Haftnässe. Längerfristige Naßphasen in der durchwurzelbaren Bodenzone sind möglich. Im Allgemeinen kein Grundwassereinfluß.

Für das Grundstück mit Flurnr. 429/6 bzw. 429/20 wurde ein Bodengutachten des Ingenieurbüros für Materialreports und Umweltanalytik GmbH erstellt. Daraus wird ersichtlich, dass es sich bei dem Boden hauptsächlich um Schluff sowie kiesiges und sandiges Material handelt. Insgesamt handelt es sich um unbelasteten Boden

(Z0) eingestuft, bei dem Einbau uneingeschränkt möglich ist.

3.4.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.5 Wasser

3.5.1 Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt nicht im Wassersensiblen Bereich. In der näheren Umgebung gibt es einen Wassersensiblen Bereich, welcher jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

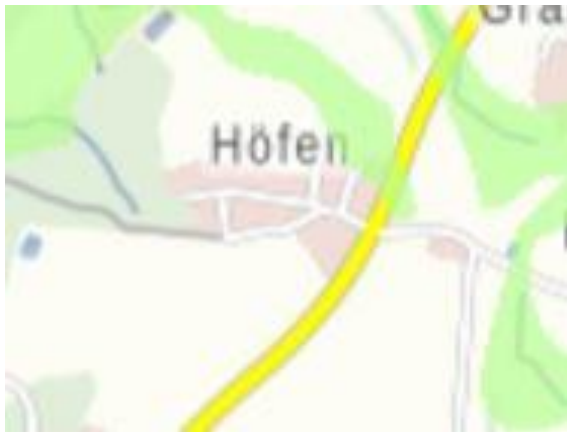


Abb. 5: Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 06/2021

3.5.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 08.06.2021) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Es gab benachbarte Bohrungen, bei denen keine Angaben über Grundwasser bis zu einer Tiefe von 10 m vorliegen (siehe Abb. 6). Deshalb kann angenommen werden, dass das Grundwasser tiefer als eine mögliche Kellersohle liegt.

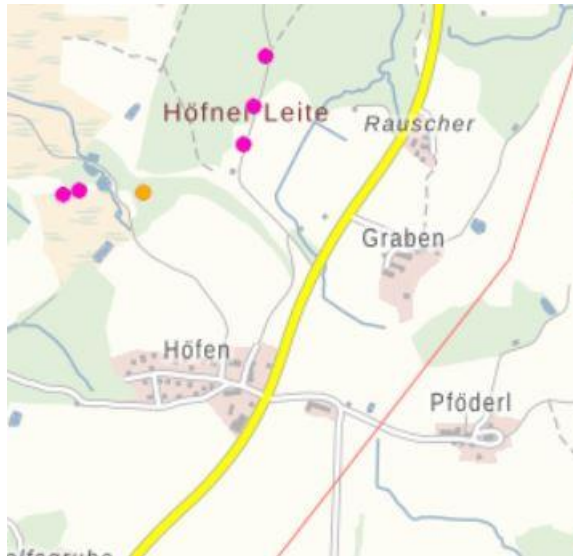


Abb. 6 Bohrungen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Umweltatlas, Stand 06/2021

3.6 Denkmäler

3.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Dennoch wird auf die Hinweispflichten nach Art. 8 BayDSchG verwiesen.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

3.6.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind mehrere Baudenkmäler vorhanden, für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Es handelt sich um ein ehemaliges Bauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (Nr. D-1-73-134-20), eine Haustür aus dem Jahr 1865 (Nr. D-1-73-134-43) und eine Kapelle aus dem Ende des 19. Jahrhunderts (Nr. D-1-73-134-21).

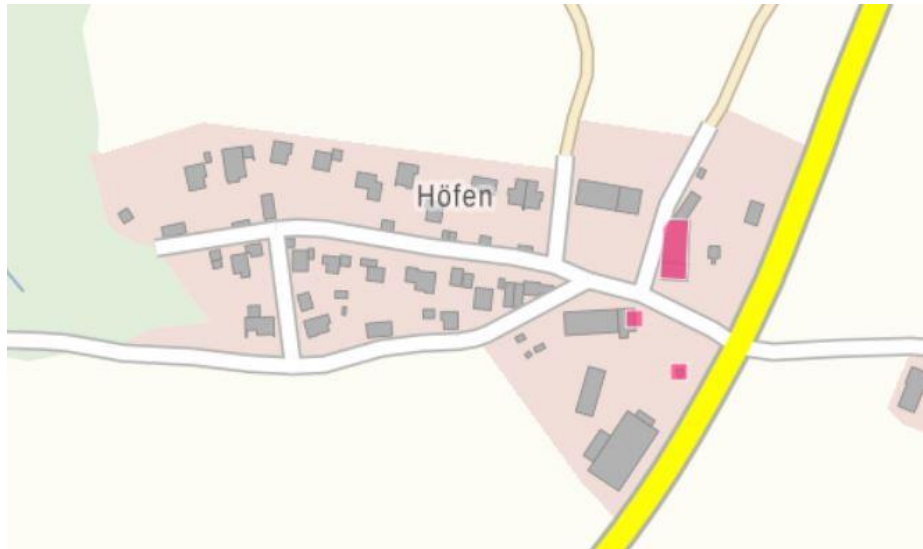


Abb. 7 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 06/2021

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan sind nicht zu befürchten.

4. Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der topografischen Situation (Osthang) und der umgebenen Bebauung wurde ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet erarbeitet. Dem Bestand entsprechend werden zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Grundflächen zwischen 140 und 350 m² vorgesehen.

Als Grundlage für das städtebauliche Konzept dient die bestehende Bebauung, von der die Grundfeste abgeleitet worden sind.



Abb. 8 + 9: Bestehende Bebauung

In dem bestehenden Gebiet soll eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden. Es wird bewusst darauf verzichtet eine Anordnung auf dem Grundstück durch

einzelne, kleinere Bauräume festzusetzen, damit das gesamte Grundstück bebaut werden kann. Es werden großzügige Bauräume festgesetzt, damit eine Bebauung in zweiter Reihe sowie eine Aufstockung oder Anbauten an den Bestand möglich sind. Ziel ist es dabei, das bestehende örtliche Erscheinungsbild zu bewahren.



Abb. 10: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Darstellung

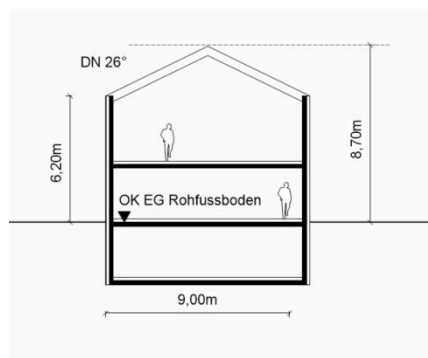


Abb. 11: beispielhafter Schnitt, ohne Maßstab, eigene Darstellung

Das städtebauliche Ziel der Bauleitplanung ist eine behutsame Nachverdichtung durch die Zulassung von bisher ausgeschlossenen Neubauten in die südlichen Grundstücksflächen (bisher Gartenflächen), die Errichtung von Anbauten sowie Dachgeschossausbauten unter Berücksichtigung der Zweigeschossigkeit. Die Nachverdichtungsmaßnahmen sollen sich in die Umgebung einfügen und einen geordneten Übergang zu den südlich anschließenden Freiflächen schaffen.

Im Sinne des Flächensparens und des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind folgende Ziele zur Steuerung der Innenentwicklung für die Aufstellung des Bebauungsplans bestimmt worden:

- Nachverdichtung im Bestand vorrangig durch Baulückenschließung (Verzicht auf

Vorgabe der Vollgeschosse, Festsetzen einer maximalen Wand- und Firsthöhe, Festsetzen der Dachneigung)

- Nachverdichtung von Baulücken unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen durch großzügige Bauräume (keine baukörperbezogene Ausweisung von Bauräumen)
- Erhalt der ortsbildprägenden zweigeschossigen Bebauung (Vorgabe einer Wand- und Firsthöhe, Festsetzung zweier Höhenbezugspunkte je Bauraum, Beibehaltung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern)
- Regelung der maximalen Versiegelung (Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Vorgabe einer Gesamt-GRZ)

Im Plangebiet befindet sich auf Fl.-Nr. 429/14 ein Gebäude, welches wesentlich größer und höher gegenüber der umliegenden Bebauung erstellt worden ist. Das Gebäude hat eine deutlich höhere Grundfläche sowie die höchste Wand- und Firsthöhe im Gebietsumgriff. Durch diese Kombination erscheint das Gebäude sehr wuchtig und fügt sich nicht in die Umgebung ein. Das Gebäude erscheint als städtebaulicher Ausreißer und soll daher nicht als Maßstab für die zukünftige Bebauung dienen. Bei den Festsetzungen werden die First- und Wandhöhen als Maximale Höhe festgesetzt, um eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude zu ermöglichen. Die Grundfläche des Hauptgebäudes soll jedoch deutlich niedriger angesetzt werden, damit die lockere Bebauung des Bestandes erhalten bleibt.

In der Bauleitplanung ist besonders auf die Höhenwirkung geachtet worden, um eine dreigeschossige Bebauung zu vermeiden.



Abb.11: Bebauung Flurnr. 429/14

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 429/16, 429/9, 429/6, 429/7, 429/10, 429/11, 429/12, 429/13, 429/14, 429/8, 429/3, 429/4, Teilbereich von Flurnr. 429, 413 und 429/5.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Königsdorf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

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

Je nach Größe und Lage der Baugrundstücke wird nach §9 Abs. 1 Nr. 6 eine maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Anzahl der städtebaulich verträglichen Wohneinheiten richtet sich nach der Grundstücksgröße, die für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze, Nebenanlagen und Gärten erforderlich ist. Dabei wird je vollendeter 400 qm Baulandsfläche eine Wohneinheit als städtebaulich verträglich erachtet. Die hierfür zugezogene Fläche ist die Grundstücksfläche abzüglich der festgesetzten Grünflächen (siehe Abb. 12).



Abb. 12: Flächen zur Berechnung der Wohneinheiten, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Darstellung

Die drei Grundstücke mit Flurnr. 429/4, 429/3 und 429/8 grenzen westlich an den Wald an. Die bestehende Bebauung ist im östlichen Bereich der Grundstücke angeordnet und hat einen deutlichen Abstand zum Wald. Da es sich hier um Außenbereich handelt, soll ausreichend Abstand bewahrt bleiben und zukünftige Nachverdichtungen im östlichen Bereich der Grundstücke erfolgen. Daher haben die festgesetzten Bauräume einen Abstand von ca. 25 m zum Wald.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des Flächensparens und dem Vorrang der Innenentwicklung

(§ 1a Abs. 2 BauGB) wird für das Plangebiet eine höhere Dichte (GRZ) und eine größere Bauhöhe für städtebaulich verträglich erachtet, als dies im Bestand gegenwärtig vorhanden ist.

Die bestehenden Grundflächenzahlen im Gebiet sind sehr niedrig. Daher orientieren sich die festgesetzten Grundflächen für die Hauptgebäude an einer GRZ von 0,18, welche im südlich angrenzenden Gebiet bereits vorhanden sind. Dies wird städtebaulich als verträglich erachtet, lässt aber auch die gewünschte Nachverdichtung zu.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO über eine maximale Grundfläche in Kombination mit einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe) geregelt.

5.3.1 Grundfläche

Je Baugrundstück wird die zulässige Grundfläche festgesetzt. Für Außentreppen, Vordächer, Dachüberstände und Balkone wird nach §16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 46 v. H. der zulässigen Grundfläche gem. Ziffer 3.1 festgesetzt. Dadurch werden die ortstypischen großen Dachüberstände und Balkone ermöglicht.

Analog wird nach §16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche für Terrassen festgesetzt. Diese sind mit einer Grundfläche von maximal 20 qm je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Größe dieser Flächen begrenzt werden. Die Grundfläche der Terrassen gehört zur Gesamtgrundfläche gem. Ziffer 3.1.

Pro Baugrundstück ist die zulässige Grundfläche festgesetzt und darf für die Integration eines Garagenstellplatzes im Hauptgebäude um maximal 10 qm, für zwei oder mehrere integrierte Garagenstellplätze um 20 qm überschritten werden.

Die gem. Ziffer 3.1 bis 3.4 festgesetzte Grundfläche kann nach §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl 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.

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Nachverdichtung durch große Bauräume und der besonderen Lage am Hang werden eine einheitliche Wandhöhe von 6,20 m und eine einheitliche Firsthöhe von 8,70 m festgesetzt. Die Wand- und Firsthöhe orientiert sich an dem höchsten Gebäude im Planungsgebiet (Flurnr. 429/14) und stellt das Maximum an Höhe dar, welches vor Ort erstellt werden soll.

Aus der Ferne soll am Hang der Eindruck einer maximal zweigeschossigen Bebauung gewahrt bleiben. Die Wand- und Firsthöhen werden ab der Oberkante Erdgeschossrohfußboden gemessen, welche jeweils auf Höhe einer der zwei Höhenbezugspunkte in den Bauräumen liegt. Da die Bauräume so groß sind, werden jeweils zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt – einer im Süden und einer im Norden des Bauraumes. Je nachdem wo sich die geplante Bebauung befindet ist der jeweils näherliegende Punkt zu verwenden. Dadurch soll der natürliche Geländeverlauf beibehalten werden.

Der Erdgeschossrohfußboden darf bei Neubauten maximal 0,3 Meter über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Bei den Höhenbezugspunkten hat man sich an den Höhen des bestehenden Geländes orientiert. Diese wurden von einem Vermesser eingemessen.

Um das bestehende natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten, sollen Abgrabungen und Aufschüttungen gering gehalten werden. Sie sind daher nur bis zur festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenrampen. An den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten, um eine künstliche Terrassierung des Geländes zu verhindern. Aus diesem Grund sind auch Stützmauern unzulässig. Abweichungen, die aus topografischen Gründen erforderlich sind, sind ausnahmsweise zulässig. In diesem Fall sind Stützmauern mit Naturstein oder im Falle von Beton mit gespitzter oder gestockter Oberfläche auszuführen, um sich möglichst harmonisch in das Gelände zu integrieren.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Bestand wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, Hausgruppen (Reihenhäuser) sind weiterhin unzulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Bauräume festgesetzt, um eine Bebauung der gesamten Grundstücksflächen zu ermöglichen

Innerhalb der Bauräume sind grundsätzlich neben den Hauptgebäuden auch die Grundflächen für Dachüberstände, untergeordnete Bauteile und Terrassen unterzubringen. Nur ausnahmsweise ist eine Überschreitung durch Teile baulicher Anlagen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 geregelt. Sie sind ausnahmsweise durch Dachüberstände um bis zu 1,2 m und durch Terrassen um bis zu 3 m Tiefe zulässig.

Darüber hinaus wird auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Königsdorf hingewiesen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Bauräume zulässig. Zur Bewahrung des Ortsbildes müssen aneinander gebaute Garagen und Carports in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer bis max. 20° zulässig. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.

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 Oberkante Dachhaut.

Für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Königsdorf, gegenwärtig die Satzung über die Gestaltung von Garagen und Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude (Gara-gengestaltungssatzung – GaGS am 01.02.2017 in Kraft getreten) heranzuziehen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Zur Wahrung des Ortsbildes wurden verschiedene Festsetzungen zur baulichen Gestaltung als örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO getroffen. Dies betrifft die Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte/Gauben und Anlagen für Sonnenenergie.

Damit eine einheitliche Dachlandschaft gesichert werden kann, werden im ganzen Gebiet für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 26°, die Größe der Dachüberstände und die zulässigen Materialien festgesetzt. Bei Nebengebäuden wird lediglich eine maximale Dachneigung vorgegeben, so dass auch begrünte Flachdächer möglich sind. Zudem werden Regelungen für die Dachgestaltung und Dachüberstände getroffen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dadurch soll ein zweigeschossiges Erscheinungsbild und die homogene Dachlandschaft erhalten bleiben.

Die Gebäude sind mit einfachen rechteckigen Grundrissen zu errichten, um die Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes zu gewährleisten. Anbauten durch Garagen und Wintergärten als untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass die Dachneigung bei Doppelhäusern gleich bleibt, damit das einheitliche Erscheinungsbild gewahrt wird. Dementsprechend sind Doppelhäuser mit gleicher Dachneigung und mit gleicher Dachdeckung auszuführen. D. h. die Wandhöhe darf unterschiedlich sein, die Dachneigung muss gleich sein.

Die bestehenden Häuser können im Zuge des Dachgeschossausbaus ihre Wandhöhe erhöhen, müssen allerdings die bestehende Dachneigung behalten. Durch diese Regelung kann bei Doppelhäusern eine bauliche Änderung unabhängig vom Nachbarn erfolgen.

5.7 Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen mit Flurnr. 413 und 429/5, welche das Plangebiet von Osten nach Westen sowie von Norden nach Süden durchläuft und im Osten in die B11 münden. Sie sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und erschließen alle Grundstücke. Im Westen grenzt die Straße an eine Teilfläche der Flurnr. 429, welche als private Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 379, mit den Haltestelle Höfen, in rd. 150 m fußläufiger Entfernung gegeben. Die Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung zur B11.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können über die angrenzenden öffentlichen Straßen mit Flurnr. 413 und 429/5 verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

5.7.2 *Niederschlagswasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.8 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich**

5.8.1 *Grünordnung*

Das Plangebiet ist aus der Ferne einsehbar. Der derzeitige Ortsrand ist geprägt von Formschnitthecken aus Koniferen und Ziergehölzen. Um einen harmonischen und gleichmäßigen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft zu gestalten, soll der Ortsrand mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden, insofern sie die qualitativen Voraussetzungen erfüllen.

Vom westlich angrenzenden Wald soll mit der Bebauung ein Abstand vom 20 bis 25 m eingehalten werden. Dieser Bereich wird als Grünfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass es an den Wohngebäuden zu keinen Schäden durch Windwurf kommt.

Die übrigen grünordnerischen Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe in Boden und Naturhaushalt, welche mit einer baulichen Verdichtung des Plangebietes einhergehen (siehe folgender Punkt).

5.8.2 *Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung*

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur

und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

- Entwicklung eines Waldrandes mit Sträuchern im Übergang zwischen Wald und Baugrundstücken/Gärten
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope (Waldrand)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Bebauung von Waldrändern
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

5.9 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet aus den 70er Jahren. Bei einer Ortseinsicht am 30.04.2021 konnten keine wertgebenden Strukturen für geschützte Arten festgestellt werden. Die Gärten sind geprägt von Rasenflächen, Ziergehölzen und Koniferen. Aufgrund der intensiven Freizeitnutzung und einem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die gärtnerisch angelegten Freiflächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Ergänzungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume der weit verbreiteten Arten lediglich vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten, der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang und der geplanten Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen der Einzelvorhaben auf Natur und Landschaft ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich vermeiden, indem Gehölze mit Habitatstrukturen, wie z.B. Baumhöhlen oder Nestern, außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden. Der Bebauungsplan führt zu keinen unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikten, sondern bildet vielmehr einen Rahmen für eine geordnete

Entwicklung des Baugebietes unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Belange.

Aufgrund des potentiellen Baumfallrisikos wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von 30 m zum Waldrand technische Maßnahmen an Baukörpern empfehlenswert sind, um mögliche Gefährdungen auszuschließen. Dies umfasst insbesondere konstruktive Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden und Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, gegenüber Windwurf des Waldbestandes. Eine Haftung der Waldeigentümer gegenüber den Eigentümern und Bewohnern innerhalb des Windwurfbereichs des angrenzenden Waldbestandes wird durch das Einräumen von Baurecht nicht begründet. Ein ggf. durchzuführender Abschluss einer Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem angrenzenden Waldbesitzer für Schäden durch Baumfall kann nur privatrechtlich geregelt werden. Eine Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten dazu ist erfolgt.

5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Das Vorhaben erweist sich zudem als ressourcensparend, indem bereits bestehende Baugrundstücke baulich nachverdichtet werden. Hierdurch wird vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt. Die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden erweist sich darüber hinaus als gute Voraussetzung für die Nutzung von Solarenergie.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserwirtschaft

6.1.1 Schichtwasser, Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Die Einleitung von Gewässern und Grundwasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, es sei denn es handelt sich lediglich um Niederschlagswasser.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

6.1.3 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).

6.2 Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B 13 der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,2 m / Firsthöhen von 8,70 m nicht gegeben.

6.3 Altlasten, Bodenschutz

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.

6.4 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

6.5 Abfallbeseitigung

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

7. Immissionsschutz

Lärm

Im Plangebiet sind die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebieten vom 55dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts zu befolgen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die Errichtung solcher Luft-/ Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Der Bauherr muss bei der Errichtung der Wärmepumpe(n) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschquellen (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschquellen durch Gewerbelärm) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einhalten.

In Gebieten von WAWR- Nutzung kann es aufgrund von Geräuschemissionen, die von Luft- Wärmepumpen ausgehen und aufgrund der oftmals geringen Abstandsflächen der Anlagen zur benachbarten Wohnbebauung vor allem nachts zu Überschreitungen der in diesen Gebietskategorien anzusetzenden Immissionsrichtwerten kommen.

Erforderliche Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schallleistungspegel der WP:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe [dB(A)]	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reines Wohngebiet Abstand [m]	Allgemeines Wohngebiet Abstand [m]	Misch/ Dorfgebiet Abstand [m]	Gewerbegebiet Abstand [m]
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“

Licht

Fotovoltaik-Anlagen und Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

Geruch

Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Höfe sind im Rahmen der üblichen Tätigkeiten hinzunehmen.

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche vom 1,8 ha, welche sich wie folgt aufteilt:

- Geltungsbereich	ca. 18.078 qm
- Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.673 qm
- Private Verkehrsfläche:	ca. 274 qm
- Private Grünflächen:	ca. 2.155 qm:
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 13.975 qm
- Festgesetzte Grundfläche (GR)	2.550 qm < 20.000 qm
- Gesamtgrundfläche (Gesamt GRZ 0,4)	ca. 5.557 qm

Gemeinde Königsdorf, den

.....
Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister