

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	22.12.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage.....	6
3.2	Nutzungen.....	6
3.3	Flora/Fauna.....	6
3.4	Boden.....	7
3.5	Wasser.....	7
3.6	Denkmäler.....	8
3.7	Hochspannungsleitung.....	9
4.	Städtebauliches Konzept	10
5.	Planinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
5.5	Bauliche Gestaltung	14
5.6	Verkehr und Erschließung	14
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	14
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	16
5.9	Immissionsschutz.....	17
5.10	Ver- und Entsorgung	18
6.	Flächenbilanz	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Königsdorf hat in der Sitzung vom 26.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Niederham“ nach § 13a BauGB beschlossen und den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Arnulfstraße 60, 80335 München mit der Planung beauftragt.

Anlass der Planung ist der Wunsch nach einer behutsamen Nachverdichtung durch Anbauten und Dachgeschossausbauten sowie Baulückenschließungen.

Anlass der Planung sind Anträge der Grundstücksbesitzer mit Flurnr. 26/1 für einen Anbau als Doppelhaushälfte, der Flurnr. 9/4 für die Erstellung eines Neubaus und der Flurnr. 12 und 16 für die Aufteilung der Grundstücke in Teilgrundstücke mit mehreren Bauräumen. Die Nutzungen sollen zukünftig als Wohnrecht deklariert werden. Alle Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das gesamte Gebiet wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im wesentlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet dar, welches größtenteils bereits bebaut ist. Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Hochspannungsfreileitung, unter welcher sich unbebaute Grünfläche befindet. Diese Grundstücke können nun bebaut werden. Ebenso soll die südlich angrenzende Grünfläche als Bauland ausgewiesen werden, welche im FNP noch als Grünfläche dargestellt wird.



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

Mit Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Niederham“ wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der nächsten Änderung berichtigt.

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3 „Niederham“ in Königsdorf. Dieser wurde in der Fassung vom 19.05.1969 erstmals aufgestellt und wird nun das 1. Mal geändert.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 9/1, 9/2, 9/3, 9/6, 9/5, 9, 9/4, 9/8, 10, 10/8, 26/1, 26, 27, 16, 10/7, 10/6, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, sowie einen Teilbereich von Flurnr. 12 und einen Teilbereich von Flurnr. 486.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Niederham“ trifft bisher für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

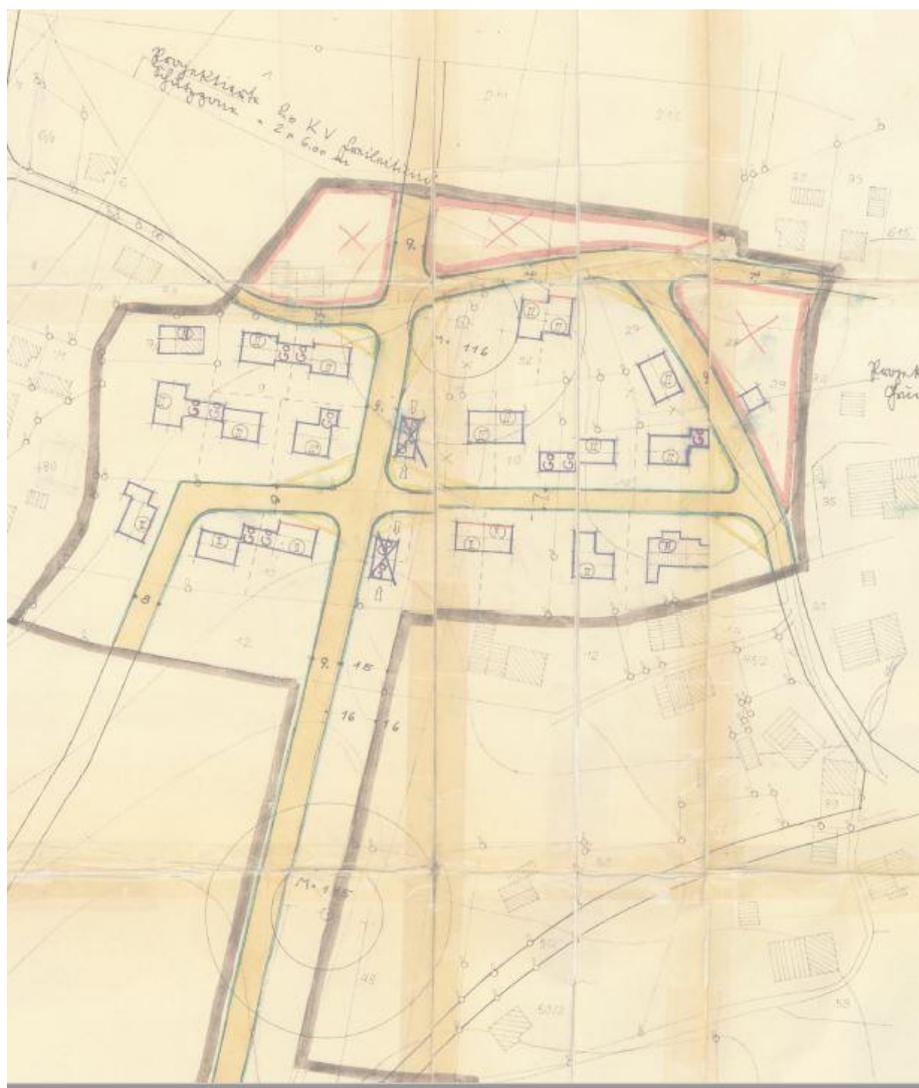


Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3, ohne Maßstab

2.2.1 *Art der baulichen Nutzung*

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt.

2.2.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von Anzahl der Vollgeschossen, maximaler Grundflächenzahl, maximaler Geschossflächenzahl und maximaler Traufhöhe festgesetzt. Für den Bereich des Plangebietes werden für alle Grundstücke eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 6,4 m festgesetzt.

Die fehlende Festsetzung einer Grundfläche im Geltungsbereich entspricht nicht mehr den Vorgaben der BauNVO 1990.

2.2.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch vermaßte, baukörperbezogene Baugrenzen festgelegt (§ 23 BauNVO). Weitere Regelungen werden nicht getroffen.

2.2.4 *Bauliche Gestaltung*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,40 m über Gelände geregelt. Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoss sind unzulässig.

Als Dachform sind innerhalb des Plangebietes nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 25° zulässig. Alle Gebäude einer Gruppe mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Dachgauben sind unzulässig.

Ferner werden detaillierte gestalterische Festsetzungen zu Dachüberstände und Dachdeckungen getroffen.

2.2.5 *Garagen*

Soweit für Garagen Grenzbebauung festgesetzt ist, müssen die Garagen in ihrer ganzen Länge an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Das Garagentor muss mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

2.2.6 *Sonstiges*

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Einfriedungen, Abwasserbeseitigung und Grünordnung getroffen.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das knapp 2,5 ha große, hügelige Plangebiet liegt im Nordosten von Königsdorf und wird im Osten, Westen und teilweise im Norden durch die vorhandene Bebauung und im Norden und Süden durch die freie Flur begrenzt.

Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 9/1, 9/2, 9/3, 9/6, 9/5, 9, 9/4, 9/8, 10, 10/8, 26/1, 26, 27, 16, 10/7, 10/6, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, sowie einen Teilbereich von Flurnr. 12 und einen Teilbereich von Flurnr. 486.

Die Bebauung ist geprägt durch zweigeschossige Einzelhäuser mit flachen Satteldächern und großen Dachüberständen. Das Gebiet ist sowohl verkehrlich als auch technisch erschlossen. Die Grundstücke werden über die Niederhamer Straße und die Untere Wolkenstattstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.



Abb. 5 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020 und eigene Darstellung

3.2 Nutzungen

Wie den Baugenehmigungen entnommen werden kann, dienen die Gebäude auf den Flurnummern 9/1, 9/2, 9/3, 9/6, 9/5, 9, 9/4, 9/8, 10, 10/8, 26/1, 26, 27, 16, 10/7, 10/6, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4 im Baugebiet ausschließlich dem Wohnen.

Die Teilgrundstücke auf Fl.-Nrn. 12 und 486 sind bislang noch unbebaut.

3.3 Flora/Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs und in seiner näheren Umgebung befinden sich weder Biotope noch Fundpunkte gemäß Artenschutzkartierung.

3.4 Boden

	<p>grau 997b: Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad <70%; bodenkundlich nicht differenziert</p> <p>hellbraun 30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht aus Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)</p>
--	--

Abb. 6: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayern Atlas 27.10.2020

Bei den Böden handelt es sich im Plangebiet hauptsächlich um besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen, welche bodenkundlich nicht differenziert werden können. Gemäß geologischer Karte im Maßstab 1:25.000 handelt es sich um Moräne (Till), würmzeitlich und End- oder Seitenmoräne, ebenfalls würmzeitlich. Das deutet auf eine hohe Durchlässigkeit hin. Angrenzend an den besiedelten Bereich finden sich Parabraunerde und verschiedene Gleye, die eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit aufweisen und etwa bis in eine Tiefe von 80 cm anstehen.

3.5 Wasser

3.5.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 01.12.2020) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Es gab benachbarte Bohrungen, bei denen keine Angaben über Grundwasser bis zu einer Tiefe von 10 m vorliegen (siehe Abb. 9). Deshalb kann angenommen werden, dass das Grundwasser tiefer als eine mögliche Kellersohle liegt.



Abb. 7: Grundwassermessstellen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerischer Umweltatlas,

Das Plangebiet liegt nicht im Wassersensiblen Bereich, daher ist mit keinem hochanstehenden Grundwasser zu rechnen. Da es sich aber um eine Hanglage handelt muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Darum wird festgesetzt, dass Kellergeschosse wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden müssen.

3.6 Denkmäler

3.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet.

Innerhalb des Plangebietes gilt laut Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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 die 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.

Des Weiteren gilt nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

3.6.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler.

3.7 Hochspannungsleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Leitungstrasse einer 110 kV-Leitung. Entsprechende Schutzvorschriften (Höhenbeschränkung für Gebäude und Gehölze entsprechend der Hinweise) sind im Bereich der Baubeschränkungszone (19 m beiderseits der Leitung) eingehalten, geltende Vorschriften sind als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Leitungen unterschiedlich hoch sind ergeben sich mehrere Zonen mit unterschiedlichen Maximalhöhen. Aus diesen Höhen wurden die festgesetzten FH abgeleitet, welche unter Punkt 5.2 erläutert werden.

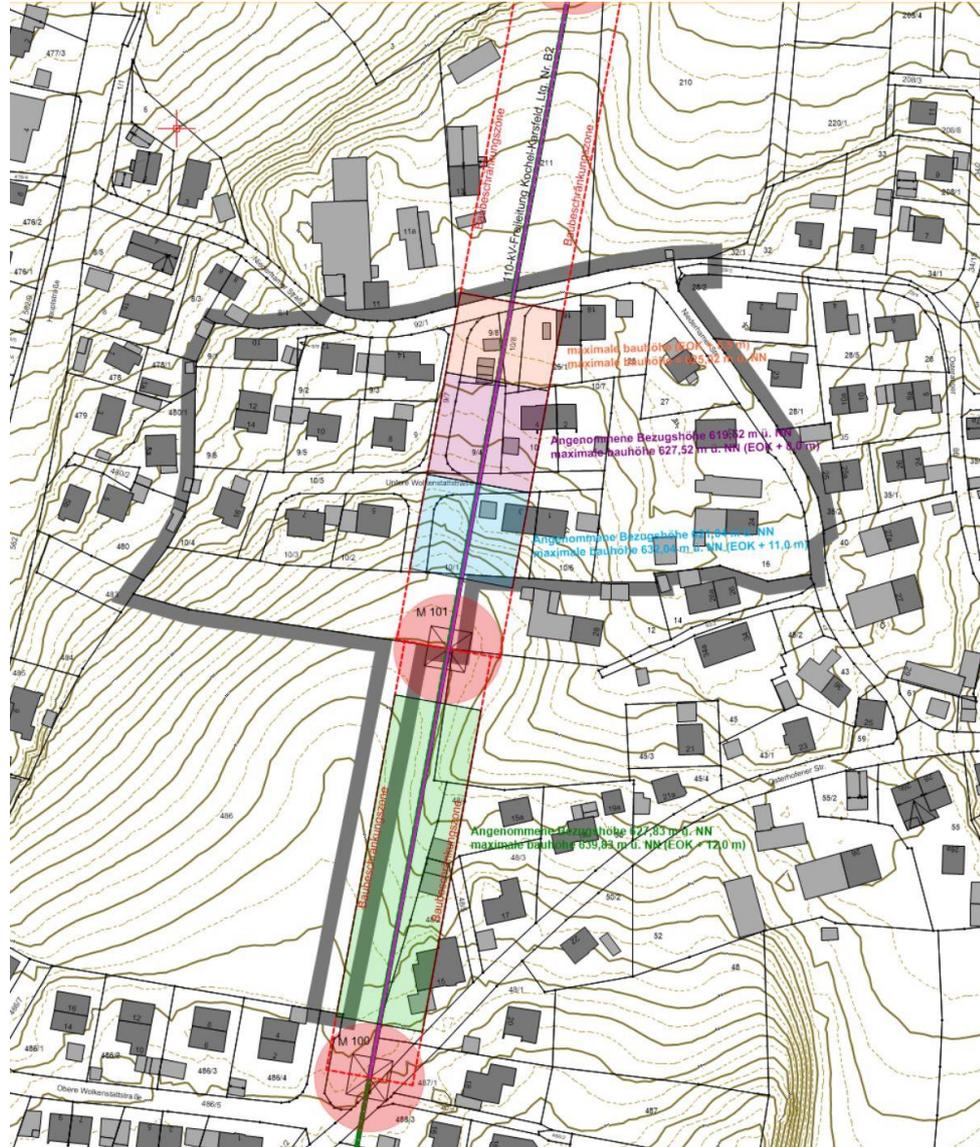


Abb. 8: Plangebiet mit Leitungsverlauf der Bayernwerke, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020, eigene Darstellung, Angaben Bayernwerk Netz GmbH mit Stand 2018

Im Einzelfall sind die bestehenden Einschränkungen in der Baubeschränkungszone mit dem Leitungsträger abzustimmen.

4. Städtebauliches Konzept

Da der bestehende Bebauungsplan keine Anbauten und Dachgeschossausbauten sowie die Bebauung unter der Hochspannungsleitung ermöglicht, wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan geändert wird. Abweichend von den bereits beschriebenen Festsetzungen werden die Grundflächen und die Dachneigungen erhöht, damit Anbauten und Dachgeschossausbauten stattfinden können.

Unter Berücksichtigung des Rahmenplans Königsdorfs, der vorhandenen Grundstückszuschnitte sowie der Nachbarbebauung, war es das städtebauliche Ziel, eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich in die Umgebung einfügt und einen Abschluss zur südlichen Freifläche darstellt. Ziel war es, dass einheitliche Wandhöhen festgesetzt und Anbauten und Dachausbauten ermöglicht werden, welche sich in den Bestand einfügen.

Im Bestand befindet sich auf Flurnr. 10/3 ein Gebäude, welches nicht entsprechend der Höhenfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplans erstellt worden ist. Das Gebäude überschreitet die zulässige Wandhöhe und erscheint talseitig 3-geschossig. Das Haus fügt sich somit nicht in die Umgebung ein und soll nicht Maßstab für zukünftige Bebauungen sein.



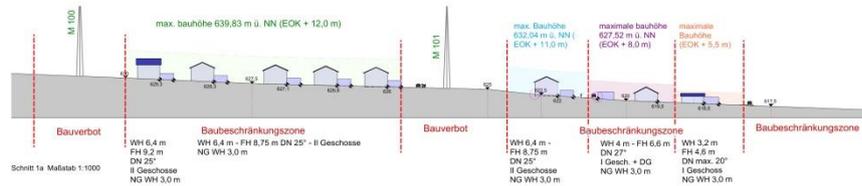
Abb. 3 *Bebauung Flurnr. 10/3*

Für die freien Baufelder des bestehenden Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher als Grundlage für die Erstellung der Festsetzungen gedient hat. Im ursprünglichen Bebauungsplan konnte unter der Hochspannungsleitung noch keine Baufelder festgesetzt werden. Mittlerweile ist diese jedoch mit einer entsprechenden Höhenbeschränkung möglich. Deshalb berücksichtigt der städtebauliche Entwurf den Höhenverlauf des Geländes und der Hochspannungsleitung. Abweichend vom ursprünglichen Konzept wurden die Häuser auf den Flurnr. 9/4 und 10/1 gedreht, um mehr Wohnraum zu schaffen.

Die restlichen Grundstücke unter der Hochspannungsleitung werden derzeit nicht weiter betrachtet, weil hier kein dringender Bedarf vorliegt und die Bebauung der südlich gelegenen Flächen im Zuge der Bebauung der Freiflächen mit Flurnr. 486 stattfinden soll.

KÖNIGSDORF | 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Niederham"

VARIANTE 1a | Städtebauliche Entwurf mit Einfamilienhäuser und oberirdischen Garagenplätzen



KONZEPT

- Einfamilienhäuser (GR 120 m²)
- Wandhöhe 6,4 m und 3,2 m zu Tabelle je nach Bauzone
- Satteldach mit 20°- 27° DN je nach Bauzone
- Garagen innerhalb des Grundstückes
- Verkehrsverbindung zu Bestand und Neu Projekte

STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Größe Bauland	ca. 31.022 m ²
Grünfläche	ca. 1587 m ²
Verkehrsfläche	ca. 6165 m ²
Grundstücke neu zwischen	325 m ² und 621 m ²
Anzahl Baugrundstücke neu	11
Wohneinheiten Neu (WE)	ca. 15

KOE 2-27 | Maßstab 1:1000

Stand: 14.11.2018 | Jä, Sa, VA

PV | Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum
München

Abb. 4 Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

- Tankstellen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet erhält eine größere Dichte (höhere GRZ) und verträgt eine höhere Bebauung mit mehreren Wohnungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969. Aufgrund der Nachverdichtung wurden die Grundflächen im gesamten Plangebiet erhöht, die Baugrundstücke entlang der Niederhamer Straße vertragen aufgrund ihrer Lage entlang der Durchfahrtsstraße eine etwas höhere Grundfläche als die restlichen Baugrundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine max. Grundfläche in Kombination mit einer begrenzten Wand- und Firsthöhe geregelt.

Aufgrund der Nachverdichtung durch größere Bauräume und der besonderen Lage am Hang wird eine einheitliche Bebauungshöhe festgesetzt. Von der Ferne sollte am Hang der Eindruck einer max. zweigeschossigen Bebauung gewahrt bleiben.

Um ein harmonisches Gesamt-Erscheinungsbild zu bewahren wurde die maximale Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt. Die Wand- und Firsthöhen werden ab der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden gemessen, welche jeweils auf Höhe des Höhenbezugspunktes in den Bauräumen liegen. Die Wandhöhe wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan um 0,3m erhöht, weil nun die Dachdämmung mit hinzugerechnet wird.

Damit auf dem hügeligen Gelände die Wandhöhe begrenzt und das Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Bebauung gewahrt wird, liegen die Höhenbezugspunkte talseitig. Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf maximal 0,2 Meter über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Bei den Höhenbezugspunkten hat man sich an den Höhen des bestehenden Geländes und an den bestehenden Kanaldeckel orientiert. Sie wurden aus dem 3D-Geländemodell und anhand der bestehenden Kanaldeckelhöhen abgeleitet und werden in Meter über NHN angegeben. Die maximalen Firsthöhen werden unterhalb der 110kV-Leitung in m. ü. NHN festgesetzt, um einen direkten Bezug zu den Höhenbezugspunkten zu haben. Die Angaben der Bayernwerke sind in m ü. NN angegeben und wurden umgerechnet.

Bei der Dichte hat man sich an den Grundstücken entlang der Niederhamer Straße orientiert. Pro Baugrundstück ist die zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Hauptgebäude.

Das Konzept berücksichtigt, dass die Grundflächen größer angesetzt werden als bisher. Die offene Bebauung ist zweigeschossig geplant und ermöglicht bis zu drei Wohneinheiten, welche im gesamten Plangebiet pro Baugrundstück zulässig sind.

Für Überschreitungen der Grundflächen wurden separate Festsetzungen getroffen.

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

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

Die gem. Ziffer 3.1 festgesetzte Grundfläche kann durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,4 überschritten werden. Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

für die unterirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind nicht zulässig.

Da sich die Bebauung im Gelände befindet sollen Abgrabungen und Aufschüttungen gering gehalten werden, um das natürliche Gelände zu erhalten. Sie sind daher bis zur festgesetzten Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen-Rampen. An den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten, um eine unnatürliche Verformung des Geländes zu verhindern. Aus diesem Grund sind auch Stützmauern unzulässig. Abweichungen, die aus topografischen Gründen erforderlich sind, sind ausnahmsweise zulässig. Stützmauern sind mit Naturstein oder im Falle von Beton mit gespitzter oder gestockter Oberfläche auszuführen, um sich möglichst harmonisch in das Gelände zu integrieren.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt und entspricht dem Bestand. Die Bauräume werden baukörperbezogen festgesetzt und orientieren sich bewusst sehr eng an dem städtebaulichen Entwurf, um die Einfügung in die landschaftliche Situation zu gewährleisten

Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m und durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachung bis zu 3 m zulässig.

Da es sich um ein sehr hängiges Gelände handelt müssen die Bauräume begrenzt bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass geringe Überschreitungen der Baugrenzen für ortsübliche Dachüberstände gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausdrücklich angeordnet.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet ist entlang der Straßen eine Vorgartenzone von ca. 5 m Tiefe festgesetzt, innerhalb derer Garagen/Carports und Nebenanlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren und mit einer Dachbegrünung zu versehen ist. Dadurch soll eine Bebauung mit höheren Nebenanlagen verhindert und für ausreichend Durchsicht entlang der Durchfahrtsstraße gesorgt werden.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Bauräume zulässig. 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 max. 20° zulässig. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.

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 Oberkante Dachhaut.

Für die Ermittlung der Stellplätze ist die jeweils gültige Garagengestaltungssatzung

der Gemeinde Königsdorf heranzuziehen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Alle Festsetzungen zur baulichen Gestalt werden als örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO getroffen.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind verschiedene Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen worden. 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 symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 32°, die Firstrichtung und die zulässigen Materialien festgesetzt. Bei Nebengebäuden wird lediglich eine max. Dachneigung vorgegeben, so dass auch grüne Flachdächer möglich sind. Zudem sind Regelungen für die Dachgestaltung und Dachüberstände getroffen worden. Dachaufbauten sind nur zwischen 30° – 32° in Form von Dachgauben und Quergiebeln zulässig. Sie müssen die vorgegebene Gesamtbreite und Mindestabstand zur Traufe und First einhalten.

Die Gebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten, um die Erhaltung des einheitlichen Ortsbildes zu gewährleisten.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Niederhamer Straße, welche am Plangebiet im Norden und Osten entlang verläuft und als Durchfahrtsstraße dient. Sie ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und erschließt den Großteil der Grundstücke. Von der Niederhamer Straße zweigt im Norden die Untere Wolkenstattstraße ins Plangebiet ab, welche zukünftig nach Süden verlängert werden und an die Obere Wolkenstattstraße anschließen soll. Die von Ost nach Westen verlaufende Kreuzung der Unteren Wolkenstattstraße soll ebenso zukünftig nach Osten verlängert werden und in die Niederhamer Straße anbinden. Dadurch wird das Plangebiet von allen Seiten durchfahrbar.

Die Hinterliegergrundstücke auf den Teilgrundstücken von Flurnr. 12 werden über die Verlängerung der Unteren Wolkenstattstraße im Westen erschlossen. Es ist geplant, dass diese Straße ebenfalls südlich verlängert wird und zukünftig durch ein neues Baugebiet im Süden anschließt.

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

5.6.2 Ruhender Verkehr

Bei der Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze ist die Satzung über die Gestaltung von Garagen und Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude (Garagengestaltungssatzung – GaGS am 01.02.2017 in Kraft getreten) anzuwenden. Auf die gültige Garagengestaltungssatzung wird in C 11 der Festsetzungen hingewiesen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die zentrale grünordnerische Festsetzung besteht in einer 5,0 m breiten Vorgarten-

zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Innerhalb dieser Zone sind Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt. Innerhalb der Vorgartenzonen kann vom festgesetzten Standort unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände abgewichen werden. Bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind in den Vorgartenzonen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren und mit einer Dachbegrünung zu versehen sind. Auf diese Weise soll eine einladende Vorgartenzone gesichert und eine Durchgrünung des Straßenraums erreicht werden.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erhalten, ist pro vollendete 300 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist verbindlich. Die als Planzeichen festgesetzten Bäume sowie bestehende Bäume, welche den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen können auf die in Festsetzung A 8.2 geforderte Anzahl an Bäumen angerechnet werden. Auf diese Weise soll ein Anreiz geschaffen werden, bestehende Bäume, welche bereits ein größeres Grünvolumen und einen größeren ökologischen Wert aufweisen, zu erhalten. Andererseits sollen Eigentümer deren Grundstücke bereits gut eingegrünt sind, nicht durch zusätzlich zu pflanzende Bäume benachteiligt werden.

Es wird darauf verzichtet, heimische Gehölze zu fordern, da es insbesondere bei den Bäumen dritter Ordnung wenig Auswahl unter den heimischen Laubegehölzen gibt. Hinzu kommt, dass etliche heimische Gehölze den Anforderungen des Klimawandels nicht gewachsen sind, weshalb sich die Auswahl auf weitere standortgerechte Gehölze erstrecken soll. Den Eigentümern soll ermöglicht werden, sich für einen standortgerechten Baum in der für das Grundstück passenden Größe zu entscheiden, der auch im Hinblick auf den Klimawandel gute Chancen hat, zu überleben.

Um ein gleichbleibendes Maß an Grünstrukturen zu wahren, sind ausgefallene Gehölze in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind aus gestalterischen Gründen nur senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Um Kleinlebewesen wie z.B. Igel das Durchschlüpfen zu ermöglichen, sind Sockel unzulässig.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Diese wurde am 17.04.2020 durchgeführt und ist als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich durch die vorliegende Planung gegenüber dem Bestand jedoch keine Veränderungen. Gebäudeabriss, Um- und Neubauten sind auch derzeit schon zulässig. Die zulässige Nachverdichtung ist maßvoll. Im Umgriff des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung befinden sich weder Biotop- noch Fundpunkte gemäß Artenschutzkartierung. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass speziell geschützte Arten im Geltungsbereich vorkommen. Darüber hinaus ist nicht damit zu rechnen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch die Bebauungsplanänderung gefährdet wird. Da der Charakter des Gebiets und die vorhandenen Strukturen unwesentlich verändert werden bzw. die betroffenen Arten auf angrenzende Lebensräume ausweichen können.

Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen insbesondere auf die besonders geschützten Arten zu achten. Gem. § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen und zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Siedlungsbereich sind in der Regel vor allem Vogel- und Fledermausarten betroffen.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, sollten aus naturschutzfachlichen bzw. artenschutzrechtlichen Gründen Rodungs- und Räumungsarbeiten am besten im September abgewickelt werden, sofern keine weiteren Untersuchungen durchgeführt werden. Dieser Zeitpunkt berücksichtigt sowohl die Artengruppe der Vögel als auch der Fledermäuse. Sofern derartige Maßnahmen zu anderen Zeitpunkten durchgeführt werden sollen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
--	------------------

<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>(Ersatz-) Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Reduzierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

5.9 Immissionsschutz

5.9.1 Lärm

Im Plangebiet sind die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemein 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.

5.9.2 Licht

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

5.9.3 Geruch

Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen 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.

5.10 Ver- und Entsorgung

5.10.1 Schichtwasser, Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

5.10.2 Trinkwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

5.10.3 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 Löszeit 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).

5.10.4 Oberflächenwasserbeseitigung

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 (TRENKW) 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.

5.10.5 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 C 12 der Satzung hingewiesen.

Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 Bay-BO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,4 m nicht gegeben.

5.10.6 *Abfallbeseitigung*

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung). Die Gebäude in der westlichen Unteren Wolkenstattstraße mit Flurnummer 10/4, 10/3 und die drei südlichen Teilflächen der Flurnummer 12, stellen ihre Mülltonnen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Kreuzung Untere Wolkenstattstraße ab.

5.10.7 *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. **Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche vom 2,5 ha, welche sich wie folgt aufteilt:

- Öffentliche Verkehrsfläche:	1.441 qm
- Private Verkehrsfläche	-
- Private Grünfläche	-
- Private Baugrundstücksfläche (Bauland)	18.680 qm
-	
- Festgesetzte Grundfläche (GR)	3700 qm
- Max. Gesamt-GR (entspr. GRZ 0,4)	7.472 qm

Gemeinde Königsdorf, den

.....
Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister