

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

23.02.2021 (geänderter Entwurf)
22.12.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 2.2 | Bebauungsplan Nr. 3..... | 4 |
| 3. | Plangebiet | 5 |
| 3.1 | Lage | 5 |
| 3.2 | Nutzungen | 6 |
| 3.3 | Flora/Fauna | 6 |
| 3.4 | Boden | 6 |
| 3.5 | Wasser | 7 |
| | Da es sich beim Plangebiet aber um eine Hanglage handelt, muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. | 7 |
| 3.6 | Bodendenkmäler | 8 |
| 3.7 | Hochspannungsleitung | 8 |
| 4. | Städtebauliche Zielvorgaben | 10 |
| 4.1 | Bebauungskonzept..... | 10 |
| 4.2 | Erschließung..... | 12 |
| 5. | Planinhalte | 13 |
| 5.1 | Geltungsbereich | 13 |
| 5.2 | Art der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... | 16 |
| 5.5 | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 16 |
| 5.6 | Bauliche Gestaltung | 16 |
| 5.7 | Erschließung | 17 |
| 5.8 | Grünordnung..... | 18 |
| 6. | Hinweise | 19 |
| 6.1 | Wasserwirtschaft..... | 19 |
| 6.2 | Altlasten, Bodenschutz | 20 |
| 6.3 | Immissionsschutz | 20 |
| 6.4 | Telekommunikation | 21 |
| 6.5 | Abfallbeseitigung..... | 21 |
| 7. | Spezieller Artenschutz | 22 |
| 8. | Klimaschutz, Klimaanpassung | 22 |
| 9. | Flächenbilanz | 23 |

Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2

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“ beschlossen und die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Anlass der Planung sind Anträge der Grundstücksbesitzer mit Fl. Nr. 26/1 für einen Anbau als Doppelhaushälfte, der Fl.Nr. 9/4 für die Erstellung eines Neubaus und der Fl.Nr. 12 und 16 für die Aufteilung der Grundstücke in Teilgrundstücke mit mehreren Bauräumen. Alle Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Niederham“, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 19.05.1969, der von der gegenständlichen 1. Änderung innerhalb ihres Geltungsbereichs vollständig ersetzt werden soll.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Königsdorf ist es, entsprechend dem Leitbild der Innenentwicklung eine behutsame Nachverdichtung durch Anbauten und Dachgeschossausbauten sowie Baulückenschließungen 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 im wesentlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar, welches größtenteils bereits bebaut ist. Durch das Allgemeine Wohngebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Hochspannungsfreileitung, deren Baubeschränkungszone als Grünfläche dargestellt wird. Auch nach Süden wird eine Grünfläche zur Gliederung des Baugebietes dargestellt.

Die dargestellte Gliederung durch Grünflächen entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach §13a Abs.2 Nr. 2 von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.



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

2.2 Bebauungsplan Nr. 3

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.

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 Flurnummer 12 und Flurnummer 486.

Der Bebauungsplan regelt die öffentliche Erschließung der Baugrundstücke durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen: eine Nord-Süd-Verbindung von der Niederhamer Straße im Norden zur Osterhofener Straße im Süden und einer Ost-West-Verbindung ausgehend von der Niederhamer Straße im Osten und trifft darüber hinaus folgende Festsetzungen:

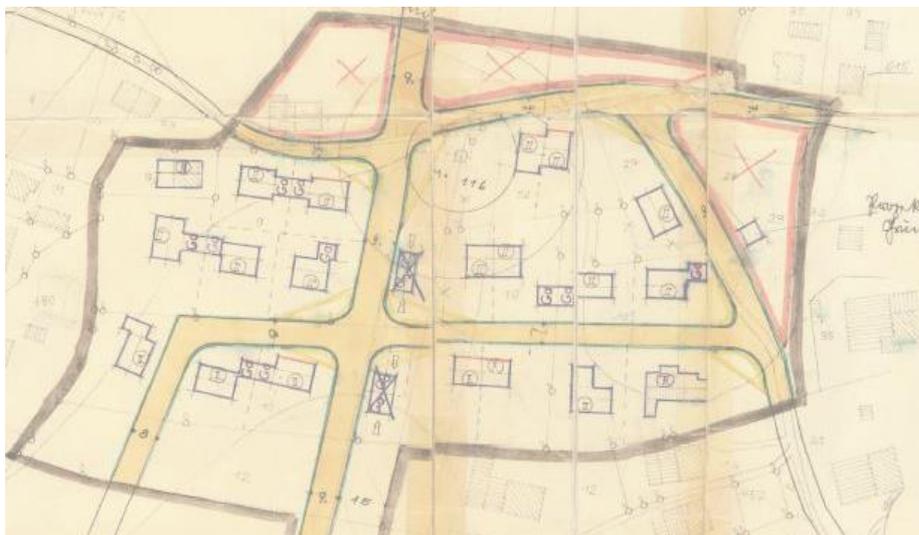


Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3, ohne Maßstab

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von Anzahl der Vollgeschosse, maximaler Grundflächenzahl, maximaler Geschossflächenzahl und maximale 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 Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,40 m über Gelände geregelt. Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoss sind unzulässig.

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

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.

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.

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 im Ortsteil Niederham und wird im Osten, Westen und teilweise im Norden durch vorhandene Bebauung begrenzt. Im Nordosten und Süden grenzt Grünland an. Das Gelände steigt von 616 m ü. NHN im Norden auf 626 m ü. NHN im Süden um 10 m an.

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

Das Gebiet ist durch die Untere Wolkenstattstraße, eine Anbindung an die Niederhamer Straße im Norden verkehrlich und technisch erschlossen. Allerdings sind die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen noch nicht vollständig umgesetzt, so dass die Grundstücke im südlichen und östlichen Bereich noch nicht an das örtliche Straßennetz angebunden sind.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020 und eigene Darstellung

3.2 Nutzungen

Wie den Baugenehmigungen entnommen werden kann, dienen die bestehenden 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 Grundstücke Fl.Nr. 9/4 sowie Teilbereiche von Fl.St. 12 und 16 sind bislang noch unbebaut. Die südlich und nordöstlich angrenzenden Flächen werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Flora/Fauna

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

3.4 Boden

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.



grau 997b: Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad <70%; bodenkundlich nicht differenziert

hellbraun 30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht aus Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Abb. 4: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayern Atlas 27.10.2020

Die Gemeinde Königsdorf hat das Ingenieurbüro für Materialreports und Umweltanalytik GmbH beauftragt, Bohrungen zur Erkundung der Bodenverhältnisse sowie Versickerungsversuche durchzuführen. Die Daten wurden in Hinblick auf eine Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser in den Untergrund hin ausgewertet. Der Untersuchungsbericht vom 15.01.2021 (siehe Anlage 1) kommt zu dem Ergebnis, dass die Kiesschicht nur sehr schwach durchlässig und damit nicht für eine flächige Versickerung auf dem Grundstück geeignet ist.

3.5 Wasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 01.12.2020) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Es gab jedoch benachbarte Bohrungen, bei denen keine Angaben über Grundwasser bis zu einer Tiefe von 10 m vorliegen (siehe Abb. 5). Deshalb kann angenommen werden, dass das Grundwasser tiefer als eine mögliche Kellersohle liegt.

Da es sich beim Plangebiet aber um eine Hanglage handelt, muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden.



Abb. 5: Grundwassermessstellen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerischer Umweltatlas,

3.6 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 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.

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).

3.7 Hochspannungsleitung

Durch das Plangebiet verläuft die 110 kV-Freileitung Kochel-Karlsfeld der Bayernwerk Netz GmbH (Leitung Nr. B2, Mast Nr. 100 – 102). Daher sind entsprechende Schutzvorschriften einzuhalten:

3.7.1 Schutzzone

Die Schutzzone der 110-kV-Freileitung beträgt 25,00 m beiderseits der Leitungssachse. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind dem Bayernwerk alle Bau- und sonstigen Maßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen.

3.7.2 Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone der Ltg. Nr. B2, zwischen Mast Nr. 100 und Mast Nr. 101, beträgt 16,00 m beiderseits der Leitungssachse. Zwischen Mast Nr. 101 und Mast Nr. 102, beträgt die Baubeschränkungszone 19,00 m beiderseits der Leitungssachse. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

In der angegebenen Leitungsschutzzone sind alle Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art, der Bayernwerk Netz GmbH, zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.



Abb. 6: Plangebiet mit Leitungsverlauf der 110 kV Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020, eigene Darstellung, Angaben Bayernwerk Netz GmbH mit Stand 2018

3.7.3 Baubeschränkung um Masten

Weiterhin besteht um die Masten eine Baubeschränkungszone von 20,00 m, gemessen ab der Fundamentaußenkante. Bebauungen in diesem Bereich sind gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein.

3.7.4 Weitere Einschränkungen

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone ist nicht zulässig. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritten veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

An Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Ebenso können bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche

witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

3.7.5 *Elektromagnetische Felder*

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder werden unter Berücksichtigung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

3.7.6 *Schattenwurf*

Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

4. Städtebauliche Zielvorgaben

4.1 **Bebauungskonzept**

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation (Nordhang) und der umgebenden Bebauung wurde ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet erarbeitet. Dem Bestand entsprechend werden zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Grundflächen zwischen 120 und 300 m² vorgesehen. Sie werden so auf dem Grundstück angeordnet, dass sie sich einerseits an den bestehenden Hang anpassen und gleichzeitig großzügige vorzugsweise nach Süden orientierte Gartenflächen ermöglichen.

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



Abb. 7 + 8: bestehende Bebauung

Es werden bewusst die Grundflächen für das Hauptgebäude festgesetzt, da aufgrund des sehr hängigen Geländes die jeweilige Lage der Gebäude ausschlaggebend ist. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich die Gebäude harmonisch in den Hang einfügen und durch die festgesetzte Höhenlage ein zweigeschossiges Erscheinungsbild erhalten bleibt und keine unnötig hohen Sockel entstehen können.



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

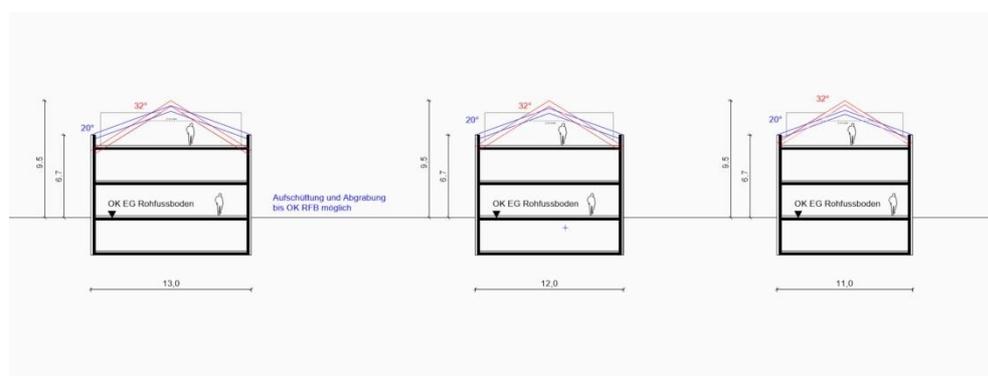


Abb. 11: Schnitte mit unterschiedlicher Gebäudetiefe, ohne Maßstab, Stand 02/2021, eigene Darstellung

Das städtebauliche Ziel der Bauleitplanung ist eine behutsame Nachverdichtung durch die Zulassung von bisher ausgeschlossenen Dachgeschossausbau, die Errichtung von Anbauten sowie Baulückenschließungen. Die Nachverdichtungsmaßnahmen sollen sich in die Umgebung einfügen und einen geordneten Übergang zu den südlich anschließenden Freifläche schaffen.

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

- Nachverdichtung im Bestand vorrangig durch Dachausbau (Verzicht auf Vorgabe der Vollgeschosse, Erhöhung von Wandhöhe und Dachneigung, Festsetzen einer max. Firsthöhe)
- Nachverdichtung von Baulücken unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen unterhalb der Hochspannungsfreileitung (Beibehaltung und Neuausweisung von Bauräumen)
- Erhalt der ortsbildprägenden zweigeschossigen Bebauung (Vorgabe einer Wand- und Firsthöhe, Festsetzung eines Höhenbezugspunktes je Bauraum, Beibehaltung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, Festhalten an der baukörperbezogenen Ausweisung von Bauräumen)

- Regelung der max. Versiegelung (Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Vorgabe einer Gesamt-GRZ)

Im Plangebiet befindet sich auf Fl.Nr. 10/3 ein Gebäude, welches nicht entsprechend der Höhenfestsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans errichtet wurde. Es wirkt talseitig dreigeschossig und fügt sich daher nicht in die Umgebung ein. Das Gebäude erscheint als städtebaulicher Ausreißer und soll daher nicht als Maßstab für die zukünftige Bebauung dienen. Bei der Bauleitplanung ist daher besonders auf die Höhenwirkung der Gebäude zu achten und eine dreigeschossige Wirkung von der Talseite zu vermeiden.



Abb.12 Bebauung Flurnr. 10/3

4.2 Erschließung

Ziel der Gemeinde ist es, im bestehenden Wohngebiet sowohl eine Nachverdichtung im Bestand als auch neue Bauräume für Baulückenschließungen zu schaffen. Dafür muss sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung sichergestellt werden. Dementsprechend sind in der öffentlichen Verkehrsfläche der KFZ-, Fuß- und Radverkehr unterzubringen sowie die Entsorgungsanlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung aller angrenzenden Baugrundstücke und der Erschließungsstraßen selbst.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen eine unmittelbare Erschließung in „erster Baureihe“ für jedes Baugrundstück sicherstellen.

Auch wenn die Straßenverbindungen zwischen der Unteren Wolkenstattstraße bis zur Oberen Wolkenstattstraße nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegen, hält die Gemeinde nach wie vor an ihrem mittel- bis langfristiges städtebauliches Ziel fest, über die beiden Verbindungsstraße eine städtebauliche Entwicklung der südlich angrenzenden Freiflächen (Fl.-Nr. 486 und 45/2) zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um Innenentwicklungsflächen nahe der Ortsmitte von Königsdorf, die sich hervorragend für eine zukünftige Wohnbebauung eignen.

Deshalb sollen sowohl von der Unteren als auch von der Oberen Wolkenstattstraße die entsprechenden Anschlüsse weiterhin bauleitplanerisch gesichert werden. Nur so kann dem derzeitigen verkehrlichen Ziel der Gemeinde Königsdorf entsprochen werden, Sackgassen mit flächenbeanspruchenden Wendeanlagen künftig zu vermeiden.

In diesem Sinne sind folgende Ziele zur Gewährleistung einer Erschließung für die Bebauungsplanänderung bestimmt worden:

- Beibehaltung der bisherigen Breite der öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung fachplanerischer Vorgaben (Fahrbahnbreite von mind. 5 m für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Ausbau mit Gehsteigen für einen sicheren Schulweg in Dorfzentrum, Begleitgrün mit Entwässerungsrigolen sowohl für die Verkehrsflächen als auch die angrenzenden Baugrundstücke)
- Sicherung der zukünftigen Ringschließung von der Oberen zur Unteren Wolkenstattstraße ohne flächenbeanspruchende Wendeanlagen.
- Regelung der Zufahrt zu den Baugrundstücken zur Vermeidung einer Erschließung in „zweiter Reihe“ über private Baugrundstücke

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich Bebauungsplan-Änderung 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 und einen Teilbereich von Flurnr. 12. Sie ersetzt damit innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Niederham“ rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 19.05.1969 vollständig.

Südlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung (Fl.Nr. 486 Teilfläche) gilt hingegen der ursprüngliche Bebauungsplan fort.

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, weil erst dann die Erschließung sichergestellt ist.

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:

- 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 angefangener 400 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit als städtebaulich verträglich erachtet.

Die bauliche Nutzung auf den noch nicht bebauten Baufelder auf den Fl. Nrn. 16

und 12 wird nach § 9 Abs.2 Nr. 2 bis zum Eintritt bestimmter Umstände beschränkt. Sie ist erst nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, da erst zu diesem Zeitpunkt ist die verkehrliche und technische Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt ist.

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 der rechtswirksame Bebauungsplan gegenwärtig zulässt. Dabei vertragen die Baugrundstücke entlang der Niederhamer Straße aufgrund ihrer Lage entlang der Durchfahrtsstraße eine etwas höhere Grundfläche als die restlichen Baugrundstücke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO über eine max. Grundfläche nach 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, Dachüberstände, Vordächer, Balkone und Terrassen wird nach §16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der zulässigen Grundfläche gem. Ziffer 3.1 festgesetzt. Dadurch werden die ortstypischen großen Dachüberstände sowie Außenwohnräume als Terrassen und Balkone ermöglicht.

Analog wird nach §16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche für Wintergärten festgesetzt. Diese sind mit einer Grundfläche von maximal 20 qm je Einzelhaus zulässig. Dadurch soll die Größe dieser Anbauten begrenzt werden. Die Grundfläche der Wintergärten gehört zur Gesamt-Grundfläche gem. Ziffer 3.1. Die maximale Wandhöhe ist auf 3,3 m begrenzt, um die Anbauten in ihrer Höhe zu begrenzen. Dadurch soll das Erscheinungsbild eines einfachen Gebäudes mit eingeschossigen Anbauten gewahrt bleiben.

Die gem. Ziffer 3.1 bis 3.3 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 Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Nachverdichtung durch größere Bauräume und der besonderen Lage am Hang wird eine einheitliche Wandhöhe von 6,70 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan um 0,3 m erhöht, da künftig die städtebaulich wirksame Oberkante der Dachhaut als oberer Bezugspunkt herangezogen wird und daher die Dachdämmung mit hinzugerechnet wird. Aus der Ferne soll 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.

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 festge-

setzten Bezugshöhe liegen.

Bei den Höhenbezugspunkten hat man sich an den Höhen des bestehenden Geländes und an den bestehenden Kanaldeckel orientiert. Sie wurden aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung (DGM5) 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.

Um das bestehende natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten, sollen Abgrabungen und Aufschüttungen gering gehalten werden. Sie sind daher nur bis zur festgesetzten Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen-Rampen. 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.

Da im Plangebiet mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen ist, werden nach §9 Abs.1 Nr. 16c BauGB technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden getroffen. Darum wird festgesetzt, dass unterirdische Gebäudeteile bis über das natürliche Gelände ausgeführt werden müssen.

5.3.3 *Höhe baulicher Anlagen unterhalb der Hochspannungsleitung*

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Freileitung Kochel - Karlsfeld, Ltg. Nr. B2 der Bayernwerk Netz GmbH. Die Lage der Leitung wurde durch einen Vermesser eingemessen und in der Planzeichnung dargestellt; maßgeblich ist jedoch immer der tatsächliche Leitungsverlauf vor Ort.

Zur Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu der Hochspannungsleitung wurden im Bebauungsplan auf den betroffenen Grundstücken in der Baubeschränkungszone absolute Firsthöhen in Meter über NHN festgesetzt. Dadurch sind nach Auskunft des Versorgungsträgers die geforderten Mindestabstände (gemäß DIN EN 50341-1) eingehalten. Die Dacheindeckung ist demnach nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

Da der Bauraum auf Grundstück Fl. Nr. 10 nur teilweise in der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung liegt, ist hier die Firsthöhe unterschiedlich festgesetzt. Die maximale Firsthöhe im westlichen Teil ist aufgrund der Hochspannungsleitung auf 627,8 m ü. NHN begrenzt, im östlichen Teilbereich ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m möglich. Die unterschiedlichen Firsthöhen sind durch das Planzeichen 15.14 PlanzV abgegrenzt.

Im Einzelfall sind die bestehenden Einschränkungen in der Baubeschränkungszone mit dem Leitungsträger abzustimmen. Siehe hierzu Kapitel 3.7 Hochspannungsleitung.

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 baukörperähnliche Bauräume festgesetzt und orientieren sich bewusst sehr eng an dem städtebaulichen Entwurf, um die Einfügung in die landschaftliche Situation zu gewährleisten.

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 Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m und durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachung bis zu 3 m Tiefe zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für ortsübliche Dachüberstände gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Darüber hinaus wird auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Königsdorf hingewiesen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Königsdorf ist es, das Straßenbild zu erhalten und eine Dominanz von ruhendem Verkehr in den Vorgärten zu vermeiden. Dazu wurde im gesamten Plangebiet entlang der Straßen eine 3 Meter tiefe Vorgartenzone 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 sind. Dadurch soll eine Bebauung mit höheren Nebenanlagen verhindert und für ausreichend Durchsicht entlang der Straße gesorgt werden.

Ansonsten sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der festgesetzten 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 max. 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 (Garagengestaltungssatzung – 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 gemäß 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 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 begrünte Flachdächer möglich sind. Zudem werden Regelungen für die Dachgestaltung und Dachüberstände getroffen. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben und Quergiebeln ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dadurch soll ein zweigeschossiges Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie müssen die vorgegebene Gesamtbreite und Mindestabstand zur Traufe und First einhalten.

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 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Niederhamer Straße, welche am Plangebiet im Norden und Osten entlang verläuft. 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 sinnvoll verkehrlich erschlossen und Sackgassen mit großen Wendeanlagen für Müll- und Rettungsfahrzeuge vermeiden. Auch wird so eine gute Durchwegung für Fußgänger- und Radverkehr sichergestellt.

Die gegenwärtigen Hinterliegergrundstücke auf den Teilgrundstücken von Flurnr. 12 können dann über die Verlängerung der Unteren Wolkenstattstraße im Westen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden werden.

Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Um das Straßenbild und die Vorgartenzonen zu erhalten, sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

Bei Errichtung der neuen Straßenverkehrsflächen ist eine frühzeitige Koordinierung zwischen dem Straßenbauer und den Versorgungsträger notwendig. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

5.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Um die fachgerechte Beseitigung von Niederschlagswasser sicherzustellen, wurde durch die Firma RIWA ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet (siehe Anlage 2). Danach ist das anfallende Regenwasser zu sammeln, in Zisternen zurückzuhalten, ggf. zu reinigen und gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Gemeinde abzuleiten.

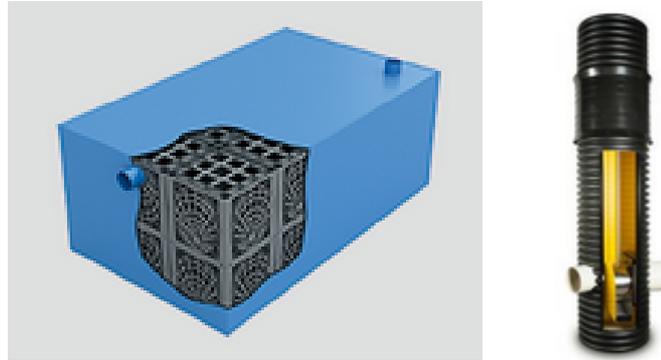


Abb. 13 Rigolenfüllkörper mit Kunststoffummantelung und Drosselschacht

Die Regenrückhaltung kann mit sogenannten Rigolenfüllkörpern, die einen Hohlraumanteil von 95% aufweisen und eine stabile Gitterstruktur aufweisen, realisiert werden. Um die Nutzung als Regenrückhaltung sicherzustellen, sind die Rigolenfüllkörper z.B. mit Kunststoff zu ummanteln. Dem Rigolenfüllkörper ist ein Absetzschacht vor- und ein Drosselschacht nachzuschalten. Beim dargestellten Drosselschacht liegt der Drosselabflussbereich zwischen 0,3 und 75 l/s abhängig von der Anstauhöhe. (RIWA, Erläuterungsbericht, S. 1,2)

Ausgehend von einer Drosselmenge von 0,5 l/s und einer Widerkehrhäufigkeit von $T = 5$ sind 2 m³ Niederschlagswasser pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 16 festgesetzt. Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Darüber hinaus wurde auch das Verhältnis der Erdgeschossrohfußbodenhöhen zum Regenwasserkanal sowie das Erfordernis für neue Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle untersucht. Aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse ist im Rahmen der vorzulegenden Eingabepläne eine detaillierte Entwässerungsplanung vorzulegen.

Wenn aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht ausreichend Gefälle zum Regenwasserkanal vorhanden ist, muss die Entwässerung über Pumpen erfolgen.

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

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die zentrale grünordnerische Festsetzung besteht in einer 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Ziffer 5.1). Innerhalb dieser Zone

sind Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt um ein Mindestmaß an Begrünung des Straßenraums sicherzustellen. Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, 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.

6. Hinweise

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.

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).

6.1.4 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 15 der Satzung hingewiesen.

Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet. 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 6,4 m nicht gegeben.

6.2 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.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 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.

In Gebieten von WAWR- Nutzung kann es aufgrund von Geräusch-Emissionen, 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 Schalleistungspegel der WP:

| Schalleis- tungspegel der Wärmepumpe [dB(A)] | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem | | | |
|---|--|---|----------------------------------|------------------------------|
| | Reines Wohngebiet Abstand [m] | Allgemeines Wohn- gebiet 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“

6.3.2 *Licht*

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

6.3.3 *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.

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 dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

Die Müllentsorgung erfolgt derzeit bereits für die Bewohner von Flurnr. 10/4, 10/3 und soll zukünftig auch für die drei neu geplanten Grundstücke auf Flurnr. 12 erfolgen, bis die Straßen Richtung Süden erweitert werden. Dafür wurden Hinweise und Darstellungen in der Planzeichnung in Absprache mit der örtlichen Müllabfuhr sowie der Feuerwehr vorgenommen. Im Zuge der Erweiterung der öffentlichen Straßen Richtung Süden als Durchfahrtsstraße ist künftig eine Müllabholung an den Grundstücken möglich.

7. Spezieller Artenschutz

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.

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 |
|--|---|
| Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | (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 |
| Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Reduzierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |
| 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) | 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 |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien) | Förderung der CO ₂ -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 CO ₂ -Emissionen |

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche vom 2,4 ha, welche sich wie folgt aufteilt:

- Geltungsbereich ca. 23.769 qm
- Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 4.353 qm
- Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 18.680 qm
- Festgesetzte Grundfläche (GR) 3.700 qm < 20.000 qm
- Gesamt-Grundfläche (Gesamt GRZ 0,4) ca. 7.472 qm

Gemeinde Königsdorf, den

.....
Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister