A. Planzeichnung M 1:1.000

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich
1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung
WA 2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude
Unzulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,27 3.1 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,27
3.2 Terrassen sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 qm je Doppelhaushälfte zulässig; zusätzlich sind Balkone, Vordächer, Dachüberstände, Außentreppen und Kellerschächte mit bis zu 15% der gem. A 3.1 festgesetzten Grundfläche zulässig.
WH 6,5 3.3 maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
600,4 3.4 Höhenkote in Meter DHHN 2016, z.B. 600,4 m
3.5 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,2 m über der gem. A 3.4 festgesetzten Bezugshöhe liegen.
3.6 Aufschüttungen der Baugrundstücke (Fl.-Nrn. 439, 440/2 und 440/3, alle Gemarkung Königsdorf) sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Weitere Aufschüttungen sind unzulässig.
Die Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und es sind druckwasserdichte Fenster einzubauen.

4. überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
4.1 Baugrenze
4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise je Haus und Doppelhaushälfte auf einer Länge von 5 m durch Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Wintergärten sowie Terrassen und deren Überdachung um bis zu 3 Meter überschritten werden.
4.3 Für das Plangebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
4.4 Es gelten die Maßgaben der jeweils geltenden Fassung der Abstandflächensatzung der Gemeinde Königsdorf.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
5.1 Garagen/Caports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer Grundfläche von bis zu 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Bauliche Gestaltung
SD 6.1. Satteldach
6.1.1. Je Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer über der Längsseite der Gebäude mit einer Dachneigung von 27° - 32° zulässig. Der Dachüberstand darf trauf- und giebelseitig zwischen 1,0m und 1,5m betragen. Die Dachflächen sind in Ziegeln im Farbton rot, rotbraun, oder anthrazit auszuführen. Pro Doppelhaus bzw. Doppelgarage ist nur jeweils eine einheitliche Dachneigung zulässig.
6.1.2 Für Nebengebäude von Garagen sind nur geneigte Dächer bis max. 32° zulässig.
6.1.3 Der Zwerchgiebel darf max. ein Drittel der Gebäudelänge (Traufseite) betragen. Je Traufseite ist nur eine Widerkehr zulässig. Der Abstand der Zwerchgiebel zum Ortgang muss mindestens 1,50m betragen.
6.1.4 Alle Dachaufbauten müssen zum First mindestens 1,00 m Abstand (parallel zur Dachhaut gemessen) einhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge je Traufseite betragen.
6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu 0,2 m zulässig.

7. Verkehrsflächen und technische Erschließung
7.1. öffentliche Verkehrsfläche
7.2. private Verkehrsfläche
7.3. Straßenbegrenzungslinie
7.4. Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

8. Grünordnung und Einfriedungen
8.1. Je vollendeter 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
8.2. Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 - 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Laubbäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm auszuführen.
8.3. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, werden angerechnet.
8.4. Für ausfallende Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
8.5. Entlang der Grundstücksgrenzen sind nur sockelfreie senkrechte Holzlattenzäune oder Staketenzäune bis zu einer Höhe von 1,10 m über dem hergestellten Gelände zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über hergestelltem Gelände zulässig.
8.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Entlang der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereichs sind eine Reihe heimischer standortgerechter Kleinsträucher zu pflanzen.

9. Niederschlagswasser
9.1. Je 100 qm versiegelte Fläche sind 3 m³ Niederschlagwasser vor Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und mit einer nachgeschalteten Drosselung (Abfluss max. 0,5 l/sec) vorzusehen.

10. Sonstige Planzeichen
7,5 10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 7,5 m

11. Ersetzen bestehender Bebauungspläne
11.1 Mit Inkrafttreten wird der seit dem 18.06.2020 rechtsskräftige Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil C "Roßmoos" innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

C. Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenze
439 2. Flurstücksnummer, z.B. 439
3. bestehende Bebauung
g + f + l 4. mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belegte Fläche

5. Stellplätze
Für die Ermittlung der Stellplätze ist die jeweils gültige Garagengestaltungssatzung der Gemeine Königsdorf heranzuziehen.

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

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

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahor)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilla cordata (Winter-Linde)
Tilla platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

7. Artenschutz
Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 und 45 BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatschG) wird hingewiesen. Hier sind insbesondere das Verbot von Fällungen in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) sowie eine Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor der Fällung oder von Bestandsgebäuden vor dem Abriss oder Ausbau zu nennen.

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

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

Aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasser wird empfohlen, auf Keller und Tiefgeschosse zu verzichten

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

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

Oberflächenwasserbeseitigung
Im Rahmen der vorzulegenden Eingabepläne ist eine detaillierte Entwässerungsplanung vorzulegen. Um negative Auswirkungen auf das Grundwasser ausschliessen zu können hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

10. Immissionsschutz
Lärm
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Immissionsgrenzwerte der DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete maßgebend. Im Zuge von Neu- bzw. Umbauten ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktion zu führen.
Der Bauherr muss bei der Errichtung von Wärmepumpen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschquellen (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschquellen durch Gewerbelärm) einhalten, ansonsten sind sie entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

Licht
Fotovoltaik- Anlagen 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 sind im Rahmen der üblichen Tätigkeiten hinzunehmen.

11. Brandschutz
Das Gebiet ist nur teilweise für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen. Für den Feuerwehreinsatz sind bei Gebäuden, die weiter als 50 m von der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen, Zufahrten mit einer Breite von 3 m und einer lichten Höhe von 3,50 m sowie eine Aufstellfläche in einer Größe von 7 m x 10 m vorzusehen. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet.

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

13. Geltungsbereich des seit dem 18.06.2020 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil C "Roßmoos"

M 14. Fläche für Mülltonnen der Hinterliegergrundstücke mit Fl.-Nrn. 439, 440/2 und 440/3

D. Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat von Königsdorf hat in der Sitzung vom 25.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

b) Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

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

d) Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

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

Königsdorf, ...

Rainer Kopincky, Erster Bürgermeister

h) Ausgefertigt:

Königsdorf, ...

Rainer Kopincky, Erster Bürgermeister

VORENTWURF

Gemeinde Königsdorf

Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil D

"Roßmoos"

in der Fassung vom 06.06.2024

Übersichtsplan (maßstabslos)

Planungsbüro

gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik

Gemeinde Königsdorf
Königsdorf, den

Rainer Kopincky, Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am: