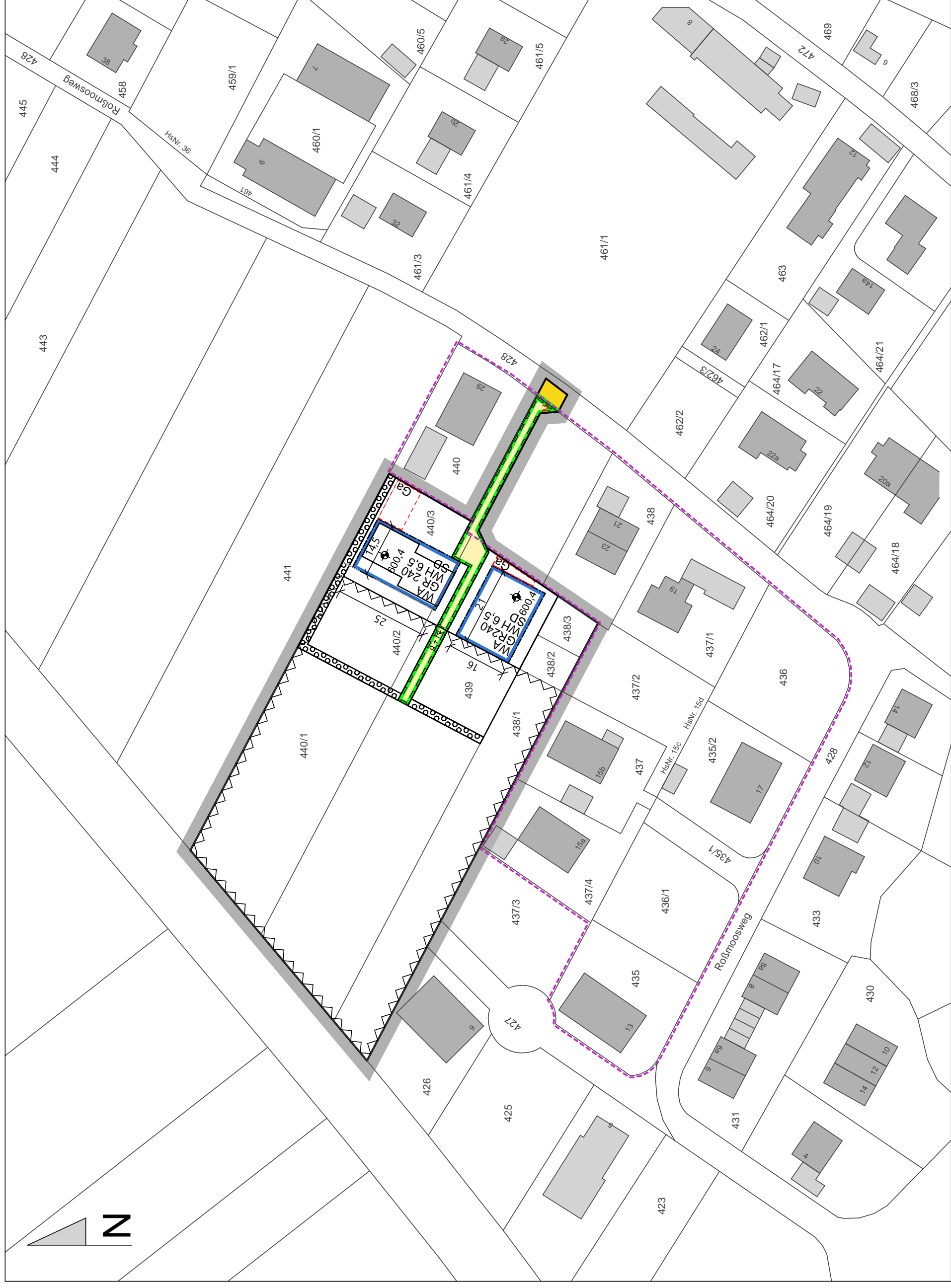


## A. Planzeichnung M 1:1.000



## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich
  - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
    - 2.1.1. -Wohngebäude
      - Anordnung des Geschle, dienende 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 Beherbergungsgewerbes,
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Gartenbaubetriebe.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1. max. zulässige Grundfläche, hier 240 qm. Die Flächen gemäß § 19 Abs. 4 dürfen eine GRZ bis zu 0,27 erreichen.
  - 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.
  - 3.3. maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum tatsächlichen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - 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 Aufschüttungen sind nur außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (10,2) und bis zur festgesetzten Höhenkote (3.4) zulässig.
  - 3.6. Die Keller sind wasserdicht und aufreißsicher 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 Doppelhaushäuser mit Doppelhaushäufen. Doppelhaushäuser sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Es dürfen die Maßgebend der jeweils geltenden Fassung der Abstandsflächenverordnung der Gemeinde Königsdorf.
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 5.1. Garagen/Caports sind nur innerhalb der überbaubaren und hierfür festgesetzten 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/Caports 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
  - 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, lila oder grau zu gestalten. Pro Doppelhaus bzw. Doppelgarage ist nur jeweils eine einheitliche Dachneigung zulässig.
  - 6.1.2. Für Nebengebäude und Garagen sind nur geneigte Dächer bis max. 32° zulässig. Alternativ sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
  - 6.1.3. Der Zwerchgiebel darf max. ein Drittel der Gebäudelänge (Traufseite) betragen. Je Traufseite ist nur eine Windkante zulässig. Der Abstand der Zwerchgiebel zum Giebel 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 Baugrundstückfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
  - 8.2. Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Straucher, einmal verpflanzt, 100 - 150 Jahre alt zu sein. Die Bäume sind als Nadelbäume, 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 für sockelhöhe, entkoppelte Holzplattensysteme oder Staketenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem hergestellten Gelände zulässig. Zwischen stehenden 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 Geltungsbereiches sind eine Reihe heimischer standortgerechter Kleinsträucher zu pflanzen.
  - 8.7. Niederschlagswasser
  - 8.8. Je 100 qm versiegelte Fläche sind 3 m³ Niederschlagswasser vor Einleitung des Regenwassers in nachgeschalteten Drosselung (Abfluss max. 0,5 l/sec) vorzusehen.
10. Sonstige Planzeichen
  - 10.1. Maßzahl in Metern, z.B. 7,5 m
  - 10.2. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
11. Ersetzen bestehender Bebauungspläne
  - 11.1. Inkrafttreten wird der seit dem 18.06.2020 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil C "Roßmoos" innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

## C. Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. Flurstücksnummer, z.B. 439
3. bestehende Bebauung
4. mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belegte Fläche
5. Stellplätze
6. Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, die Stellplätze für die jeweils gültige Garagenfestsetzungssatzung der Gemeinde Königsdorf heranzuziehen.
7. Grünordnung
8. Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, die Stellplätze für die jeweils gültige Garagenfestsetzungssatzung der Gemeinde Königsdorf heranzuziehen.
9. Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:  
 Alnus incana (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Weiden-Birke)  
 Betula pubescens (Kleingrün)  
 Crataegus laevigata (Zugweiden)  
 Eumyrtus europaea (Platföhntüchen)  
 Fraxinus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus praeox (Wild-Birne)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

9. Ver- und Entsorgung
10. Trinkwasserversorgung
11. Lärmschutz
12. Licht
13. Immissionsschutz
14. Flächen für Mülltonnen

Artenenschutz  
 Auf dem Gebiet des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 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 die Kontrolle von Hohlbaumstämmen auf Fledermausbesatz vor der Fällung oder von Bestandsgebäuden vor dem Abriss oder Ausbau zu nennen.

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.

Ver- und Entsorgung  
 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen artfremdes Grund- oder Hängewasser durch eine Erdaubensicherung (z.B. mit einem 70 l Eriabnis mit Zulassungsfunktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

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

Trinkwasserversorgung  
 Anlagen sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Lärmschutz  
 Der Lärmschutzbedarf ist für den Lärmbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 bereitgestellt von der Lärmschutzbehörde für die öffentliche Trinkwasserversorgung für die Lärmschutzmaßnahmen in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

Oberflächenwasserbeseitigung  
 Im Rahmen der vorzulegenden Eingabepäne ist eine detaillierte Entwässerungsplanung vorzulegen. Um negative Auswirkungen auf das Grundwasser auszuschließen, ist die Entwässerung so zu planen, dass kein Grundwasser durch Regenwasser und Oberflächenwasser in den Endzustand zu ertrinken (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Immissionsschutz  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Immissionsgrenzverträge der DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete maßgebend. Im Zuge von Neu- bzw. Umbauten ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile vorzunehmen. Die Nachweise sind in der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Die TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte wirkenden Geräuschquellen (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschquellen durch Gewerbetätigkeit) 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.

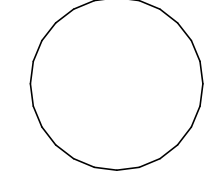
Geruch  
 Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung von Anlagen sind zu vermeiden. Die Anlagen sind im Rahmen der üblichen Tätigkeiten anzuschließen.

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 Feuerwehreinrichtung entfernt sind, Feuerlöschmittel in einer Höhe von 7 m x 10 m vorzusehen. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist gewährleistet.

Allgemeines  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverfäglichkeiten des Bodens festgelegt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Die Abdeckung zwischenzulegen bzw. die Ausbaurmaßnahmen ist zu unterbreiten, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

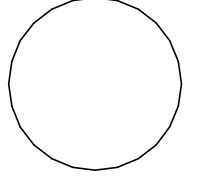
## D. Verfahrensvermerke

- 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 ausgestellt.
- 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.



Rainer Kopincky, Erster Bürgermeister

h) Ausgefertigt:



Rainer Kopincky, Erster Bürgermeister



Gemeinde Königsdorf

# VORENTWURF

## Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil D

"Roßmoos"

in der Fassung vom 25.06.2024



Übersichtsplan (maßstablos)

Planungsbüro

gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik

Gemeinde Königsdorf Königsdorf, den

In Kraft getreten am:

Rainer Kopincky, Erster Bürgermeister