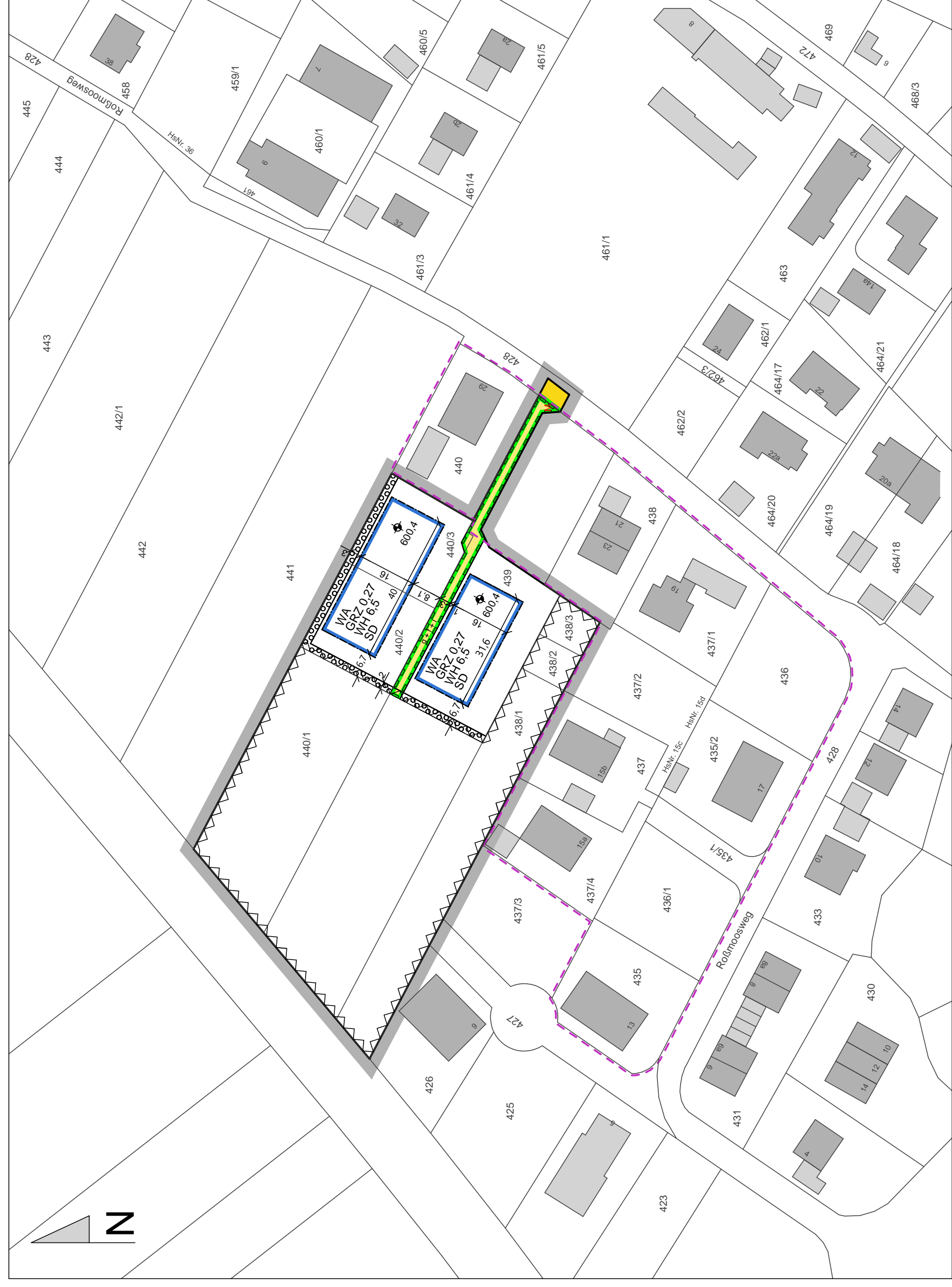


A. Planzeichnung M 1:1.000



C. Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. Flurstücknummer, z.B. 439
3. bestehende Bebauung
4. mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belegte Fläche
5. Stellplätze
Für die Ermittlung der Stellplätze ist die jeweils gültige Garagenstellungssatzung der Gemeinde Königsdorf heranzuziehen.
6. Grundrissplanung
Kann der Eigentümer gemäß § 170 BauGB durch Beschäftigung der Bauplanung, ein Grundstück innerhalb der festgesetzten Grundstücksfläche im Sinne der Festsetzung 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-Ahorn)
 - Crataegus laevigata (Zweig-Weißdorn)
 - Crataegus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Quercus petraea (Traubene-Eiche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 - Tilia cordata (Echte Zitronenmelisse)
 - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 - Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Sträucher:
- Cornus betulus (Hainbuche)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa arvensis (Feld-Rose)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

7. Artenschutz
Die Festsetzungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 und § 45 BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6a Abs. 2 S. 2, und 3 BayNatSchG) sind heranzuziehen. Hier sind insbesondere das Verhalten von Fällungen in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) sowie die Einhaltung von Ruhezeiten vor der Fällung oder von Bestandsgebäuden vor dem Abbruch 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. 6 Abs. 12 BayDSchG.

9. Ver- und Entsorgung
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Die Ermittlung der Lage von Versorgungsleitungen ist Sache des Bauherrn. Der Bauherr muss die Grundwasserlage feststellen lassen. Sollte Grundwasser aufgefunden 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.

10. Trinkwasserversorgung
Sollte ein Brunnen vorhanden sein, sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

11. Löschwasseranforderung
Der Löschwasserbedarf ist für den Lösbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 Berechnung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für Löschwasseranforderungen (DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

12. Oberflächenwasserbeseitigung
Im Rahmen der vorzulegenden Eingabepläne ist eine detaillierte Entwässerungsplanung vorzulegen. Um negative Auswirkungen auf das Grundwasser auszuschließen, sind die Entwässerungssysteme so zu dimensionieren, dass sie in keinem Fall über den im Endzustand zu erbringenden (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

13. Immissionsbereich
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Immissionsgrenzwerte der DIN 19005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete maßgebend. Im Zuge von Neu- bzw. Umbauten ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenwände zu erbringen. Der Bauherr muss bei der Errichtung von Wärmepumpen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschkennwerte (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschkennwerte) berücksichtigen. Immissionsrichtwerte sind im Falle von Überschreitungen durch den Bauherrn zu ermitteln und entsprechend zu dämmen.

14. Licht
Für die Errichtung von Anlagen sind so zu ermitteln, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

15. Geruch
Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung von Grünanlagen sind in den immissionsrichtwerten im Rahmen der üblichen Tätigkeiten heranzuziehen.

16. Brandschutz
Das Gebiet ist nur teilweise für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen. Für den Brandschutz sind die immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschkennwerte (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschkennwerte) berücksichtigen. Immissionsrichtwerte sind im Falle von Überschreitungen durch den Bauherrn zu ermitteln und entsprechend zu dämmen.

17. Immissionsbereich
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Immissionsgrenzwerte der DIN 19005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete maßgebend. Im Zuge von Neu- bzw. Umbauten ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenwände zu erbringen. Der Bauherr muss bei der Errichtung von Wärmepumpen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschkennwerte (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschkennwerte) berücksichtigen. Immissionsrichtwerte sind im Falle von Überschreitungen durch den Bauherrn zu ermitteln und entsprechend zu dämmen.

18. Licht
Für die Errichtung von Anlagen sind so zu ermitteln, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

19. Geruch
Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung von Grünanlagen sind in den immissionsrichtwerten im Rahmen der üblichen Tätigkeiten heranzuziehen.

20. Brandschutz
Das Gebiet ist nur teilweise für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen. Für den Brandschutz sind die immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschkennwerte (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschkennwerte) berücksichtigen. Immissionsrichtwerte sind im Falle von Überschreitungen durch den Bauherrn zu ermitteln und entsprechend zu dämmen.

21. Immissionsbereich
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Immissionsgrenzwerte der DIN 19005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete maßgebend. Im Zuge von Neu- bzw. Umbauten ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenwände zu erbringen. Der Bauherr muss bei der Errichtung von Wärmepumpen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschkennwerte (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschkennwerte) berücksichtigen. Immissionsrichtwerte sind im Falle von Überschreitungen durch den Bauherrn zu ermitteln und entsprechend zu dämmen.

22. Licht
Für die Errichtung von Anlagen sind so zu ermitteln, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

23. Geruch
Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung von Grünanlagen sind in den immissionsrichtwerten im Rahmen der üblichen Tätigkeiten heranzuziehen.

24. Brandschutz
Das Gebiet ist nur teilweise für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen. Für den Brandschutz sind die immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschkennwerte (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschkennwerte) berücksichtigen. Immissionsrichtwerte sind im Falle von Überschreitungen durch den Bauherrn zu ermitteln und entsprechend zu dämmen.

25. Immissionsbereich
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Immissionsgrenzwerte der DIN 19005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete maßgebend. Im Zuge von Neu- bzw. Umbauten ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenwände zu erbringen. Der Bauherr muss bei der Errichtung von Wärmepumpen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschkennwerte (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschkennwerte) berücksichtigen. Immissionsrichtwerte sind im Falle von Überschreitungen durch den Bauherrn zu ermitteln und entsprechend zu dämmen.

26. Licht
Für die Errichtung von Anlagen sind so zu ermitteln, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

27. Geruch
Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung von Grünanlagen sind in den immissionsrichtwerten im Rahmen der üblichen Tätigkeiten heranzuziehen.

28. Brandschutz
Das Gebiet ist nur teilweise für die Löschwasserfahrzeuge erschlossen. Für den Brandschutz sind die immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Summe mit anderen auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden Geräuschkennwerte (z.B. andere Wärmepumpen und Geräuschkennwerte) berücksichtigen. Immissionsrichtwerte sind im Falle von Überschreitungen durch den Bauherrn zu ermitteln und entsprechend zu dämmen.

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.

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

Königsdorf,
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil D

"Roßmoos"

in der Fassung vom 18.06.2024



Übersichtsplan (maßstablos)

Planungsbüro
gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik

Gemeinde Königsdorf
Königsdorf, den
Rainer Kopinicky, Erster Bürgermeister

In Kraft getreten am:

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. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - 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 Grundflächenzahl, z.B. 0,27
3.2. Terrassen sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m 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. maximale 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.
- 3.4. Höhenkote in Meter DIN 471 2016, z.B. 600,4 m
Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,2 m über der gem. A 3.4 festgesetzten Bezugshöhe liegen.
- 3.5. Aufschüttungen der Baugrunderde (FI-Nrn. 439, 440/2 und 440/3, alle Gemarkung Königsdorf) sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Weitere Aufschüttungen sind nicht zulässig.
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 Abstandsflächenatzung der Gemeinde Königsdorf.
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
5.1. Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5.2. Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
5.3. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer Grundfläche von bis zu 20 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Bauliche Gestaltung
6.1. Satellitch
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 überhöht sein. Die Dachflächen sind in einem Winkel von 15° bis 25° zur Fassade ein- oder außen abzuführen. Pro Doppelhaus bzw. Doppelgarage ist nur jeweils eine einseitige Dachneigung zulässig.

6.1.2. Für Nebengebäude von Garagen sind nur geneigte Dächer bis max. 32° zulässig.

6.1.3. Der Zwischengiebel darf max. ein Drittel der Gebäulänge (Traufseite) betragen. Im Traufseitig ist nur eine Videokar zulässig. Der Abstand der Zwerchgebel zum Umgang muss mindestens 1,50m betragen.

6.1.4. Alle Dachaufbauten müssen zum First mindestens 1,00 m Abstand (parallel zur Dachhaut) betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Gebäudebreite 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. Straßengrenzungsline
7.4. Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.

8. Grünordnung und Entfriedungen
8.1. Je vollere 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Platzabstand 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, 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 sovielreife, reichblühende, Holzlatenzäume oder Staket- oder Zaunbäume zu pflanzen. Die Gehölze sind auf der Höhe der Grundstücksgrenze zu stellen. Die Grundstücksgrenze ist durch 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 Niederschlagswasser vor Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Kanal zu sammeln und nachgeschalteten Drosselung (Abfluss max. 0,5 l/s) vorzusetzen.

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. Mit Inkrafttreten wird der seit dem 18.06.2020 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.2 Teil C "Roßmoos" innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

