

Gemeinde

# Königsdorf

Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen

Bebauungsplan

Nr. 8 „An der Osterhofener Straße“  
Ortsteil Osterhofen, 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

Feuerstein, Kneucker

QS: ChS

Aktenzeichen

KOE 2-30

Plandatum

30.06.2020 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....            | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....     | <b>4</b>  |
| 2.1       | Landes- und Regionalplan.....                       | 4         |
| 2.2       | Flächennutzungsplan .....                           | 6         |
| 2.3       | Bebauungspläne und Satzungen.....                   | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Plangebiet</b> .....                             | <b>9</b>  |
| 3.1       | Lage.....   | 9         |
| 3.2       | Nutzungen.....                                      | 9         |
| 3.3       | Boden.....  | 10        |
| 3.4       | Wasser.....   | 10        |
| 3.5       | Denkmäler.....                                      | 12        |
| <b>4.</b> | <b>Planinhalte</b> .....                            | <b>13</b> |
| 4.1       | Städtebauliches Konzept.....                        | 13        |
| 4.2       | Art der baulichen Nutzung .....                     | 14        |
| 4.3       | Maß der baulichen Nutzung .....                     | 14        |
| 4.4       | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....       | 15        |
| 4.5       | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....         | 16        |
| 4.6       | Bauliche Gestaltung .....                           | 16        |
| 4.7       | Verkehr und Erschließung .....                      | 17        |
| 4.8       | Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ..... | 17        |
| 4.9       | Klimaschutz, Klimaanpassung.....                    | 18        |
| 4.10      | Immissionsschutz .....                              | 20        |
| 4.11      | Ver- und Entsorgung .....                           | 20        |
| 4.12      | Brandschutz .....                                   | 21        |
| 4.13      | Altlasten, Bodenschutz .....                        | 21        |
| 4.14      | Flächenbilanz .....                                 | 21        |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Königsdorf hat in der Sitzung vom 26.11.2019 die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 8 „An der Osterhofener Straße“ nach § 13b BauGB beschlossen und den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Arnulfstraße 60, 80335 München mit der Planung beauftragt.

Anlass der Planung ist ein Antrag der Grundstücksbesitzer 136/1 für einen Umbau, Wohnungserweiterung und Aufstockung der Garage, welche derzeit als Nebenanlage im Außenbereich liegt. Somit ist die geplante Aufstockung der Garage nicht zulässig. Da die Nutzung zukünftig als Wohnrecht deklariert werden soll, wird das Grundstück mit in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen. Ebenso werden die Grundstücke mit Flurnummer 133 und 134 mit in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen, welche sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich befinden. Dadurch wird für das gesamte Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Das Grundstück mit Flurnr. 136/1 wurde laut § 34 BauGB bebaut.

Das erhöhte Baurecht auf der Flurnr. 136/1 wird auf die Bebauung im Bebauungsplan übertragen und reagiert auf sich ändernde Rahmenbedingungen und dem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Oberbergen. Die Intention der Gemeinde ist es, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und durch die Erweiterung des Bebauungsplans mehr Baurecht für die Grundstücke zu schaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzung zur Entwicklung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde noch rechtzeitig am 26. November 2019 gefasst. Das Plangebiet schließt westlich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb von 10.000 qm und 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 analog zu § 13b BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten im vorliegenden Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 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.

Die Planung entwickelt sich nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass eine Anpassung im Wege der Berichtigung vorgenommen werden muss.

Die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 8 „An der Osterhofener Straße“ i. d. F. vom 15.01.1985, inkl. der Änderungen i.d.F. vom 16.04.1985 / 04.06.1985 / 12.06.1985 und 05.09.1985 sowie durch die Änderung durch Genehmigungs-Auflagen vom 12.05.1986 und durch den Gemeinderatsbeschluss vom 26.06.1986 vollständig.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplan

Grundsätzlich sieht das Landesentwicklungsprogramm (Teilfortschreibung am 01.03.2018 in Kraft getreten) vor, dass eine Siedlungsentwicklung flächensparend und in städtebaulich integrierter Lage erfolgen soll. (vgl. LEP 3.1 (G), LEP 3.3 (Z)) Für die Gemeinde Königsdorf gelten die Regelungen des Regionalplans Oberland (17). Danach liegt die Gemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Gemeinde gehört zum regionalen Fremdenverkehrsgebiet Alpenvorland um Wolfratshausen und grenzt im Süden unmittelbar an das Fremdenverkehrsgebiet „Kochelsee mit Umgebung“ an. Außerdem liegt Königsdorf in eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (RP A III Z 2.1) (Siehe *Abb. 1 und Abb. 2*)

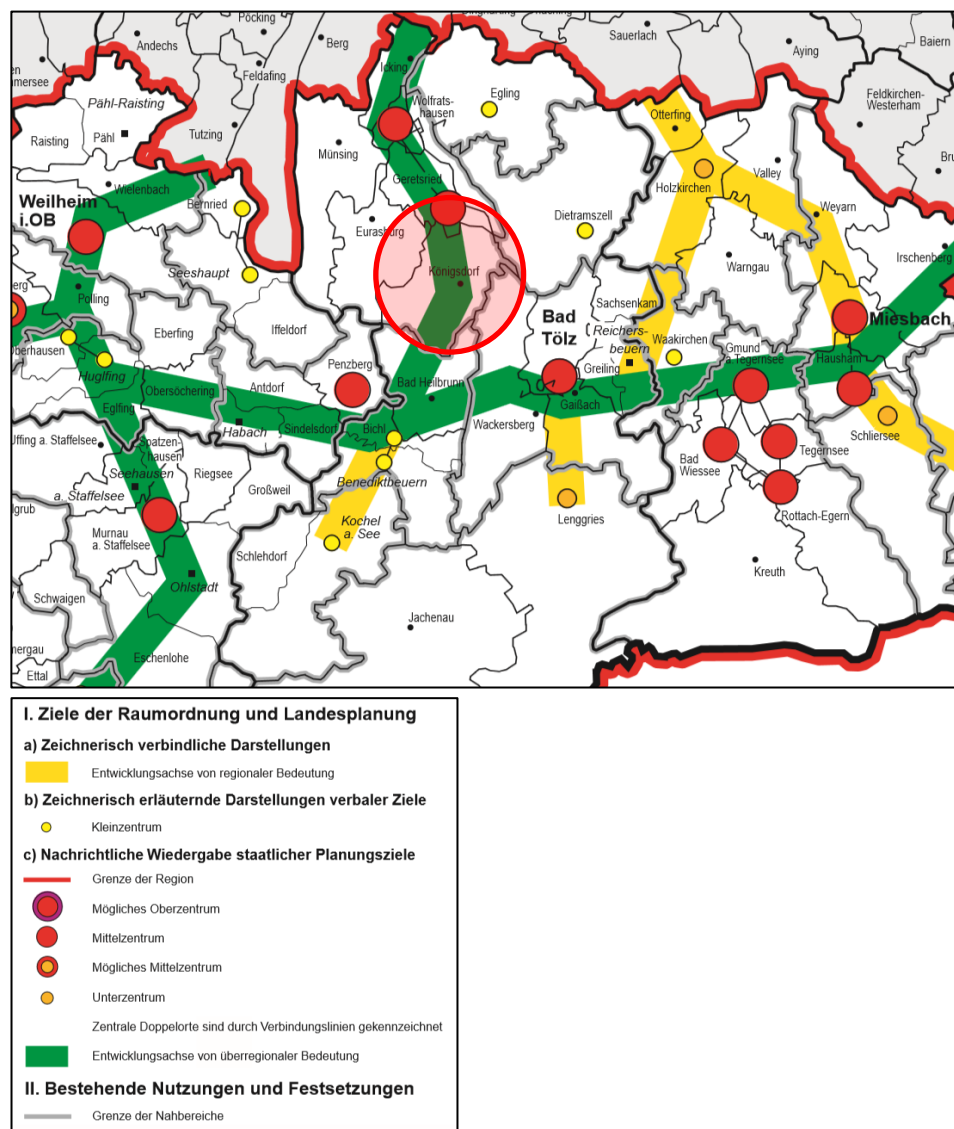


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte 1 – Raumstruktur vom wirksamen Regionalplan Oberland, ohne Maßstab

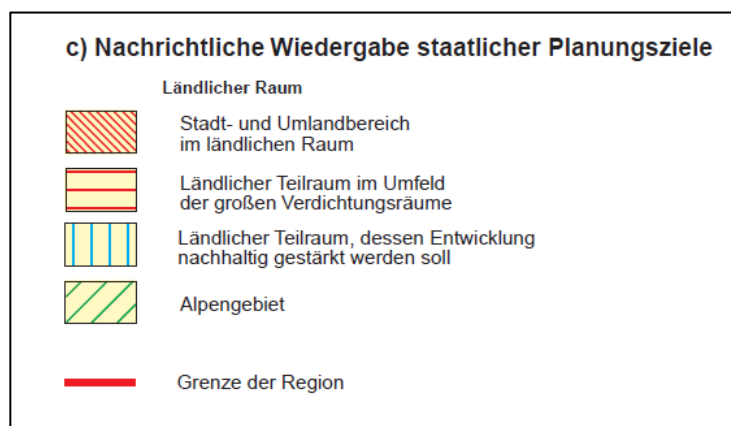
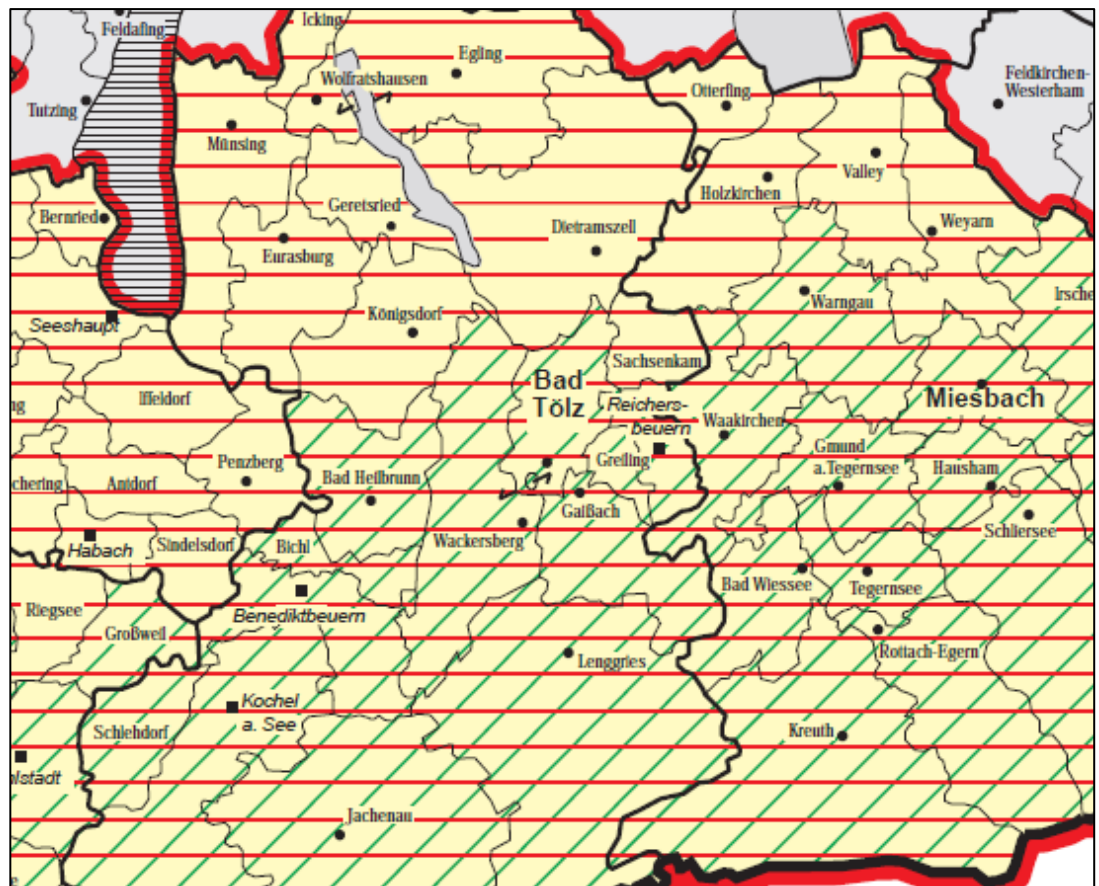


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte 1a – Raumstruktur (Gebietskategorien) vom wirksamen Regionalplan Oberland, ohne Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung und des LEP besonders zu berücksichtigen in dem Planungsareal:

#### Siedlungsentwicklung

Die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Königsdorf entwickelt sich gemäß RP B II Z 1.3 auf der ausgewiesenen Entwicklungsachse und entspricht einem organischem Wachstum. Dabei sollen die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes berücksichtigt werden ( RP B II Z 1.4)

Bei der Wohnsiedlungstätigkeit sollen zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum verstärkt Einheimischenmodelle angewandt



werden. ( RP B II G 2.2)

#### Natur und Landschaft

Die Lage des Planungsgebiet im Ortsrand erfordert eine angemessene landschaftliche Einbindung und gleichzeitig eine Baugestaltung angepasst an die Umgebung um das Ortsbild zu erhalten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B II 1.6 (Z)).

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Dorfgebiet dar und ist in den wesentlichen Bereichen bereits umgesetzt. Im Südwesten grenzt das Gebiet an ein bestehendes Dorfgebiet an.

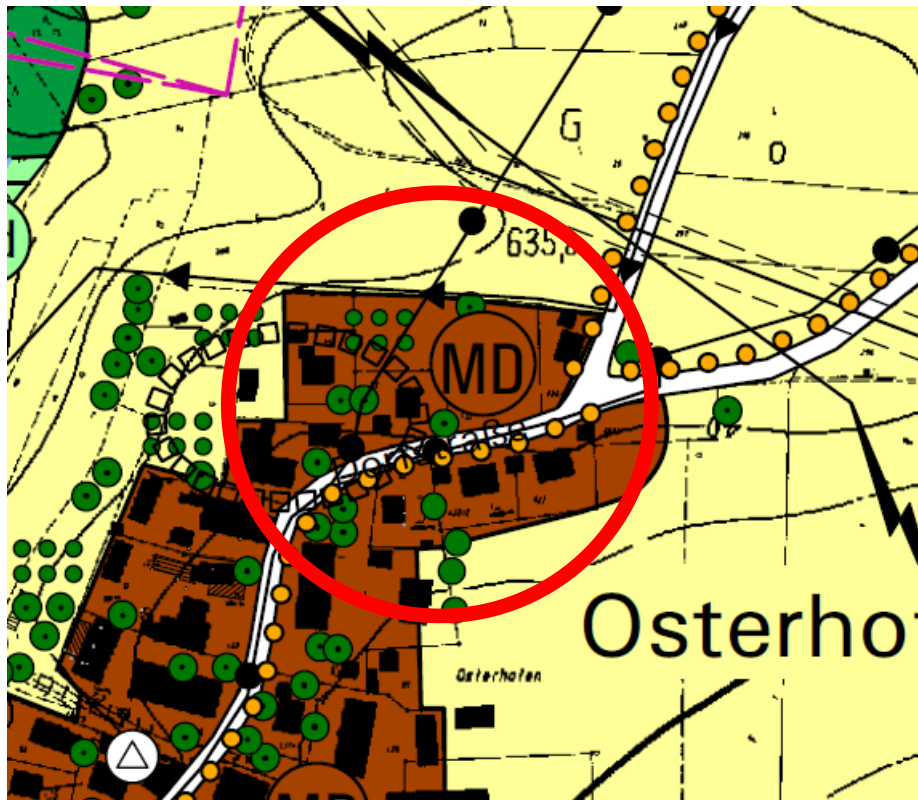


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Königsdorf von 2006, ohne Maßstab

Mit Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „An der Osterhofener Straße“ wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der nächsten Änderung berichtigt.

## 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 8 „An der Osterhofener Straße“ im Ortsteil Oberbergen. Dieser wurde in der Fassung vom 15.01.1985 erstmals aufgestellt und wird nun das 1. Mal geändert.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 134/1, 134/2, 136/2 sowie 422 und 423/2. Die Grundstücke mit Flurnummer 133, 134 und 136/1 grenzen im Westen direkt an den Bebauungsplan an und befinden sich derzeit im planungs-

rechtlichen Außenbereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „An der Osterhofener Straße“ trifft bisher für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

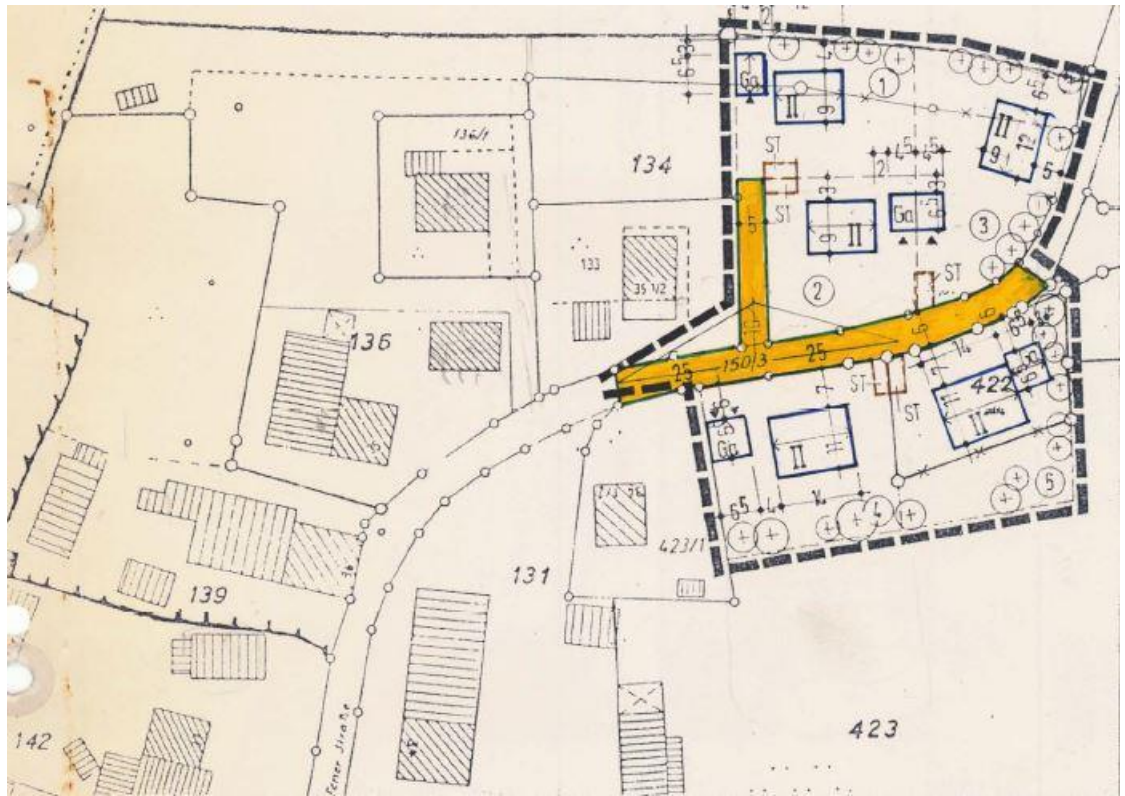


Abb. 5: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8, ohne Maßstab

### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Baugrundstücke müssen mind. 500 qm groß sein.

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von Anzahl der Vollgeschosse, maximaler Grundflächenzahl, maximaler Geschossflächenzahl, maximale Traufhöhe und max. Fußbodenoberkante im Erdgeschoss über Geländeoberkante festgesetzt. Für den Bereich des Plangebietes wird 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 m festgesetzt. Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss darf nicht höher als 35 cm über der Geländeoberkante liegen.

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

### 2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

werden nicht getroffen.

#### 2.3.4 *Bauliche Gestaltung*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,00 m über Gelände geregelt. Kniestöcke über dem 2. Vollgeschoss sind unzulässig.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 35 cm über der Geländeoberkante liegen.

Als Dachform sind innerhalb des Plangebietes nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 26° zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Die Firstrichtungen sind in der Planzeichnung zeichnerisch bestimmt.

Ferner werden detaillierte gestalterische Festsetzungen zu Dachüberstände und Dachdeckungen getroffen.

#### 2.3.5 *Garagen*

Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, die der Garagenverordnung entsprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Als gestalterische Festsetzung sind nur Satteldächer mit derselben Dachdeckung und Dachneigung wie die Hauptgebäude zulässig. Sie können an das Hauptgebäude angebunden bzw. in die Dachhaut eingebunden werden.

#### 2.3.6 *Sonstiges*

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



### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das 7900 qm große, leicht hügelige Plangebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand des Ortsteils Osterhofen der Gemeinde Königsdorf und wird im Südwesten durch die vorhandene Bebauung und im Norden und Osten durch die freie Flur begrenzt. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 136/1, 134, 133, 134/1, 134/2, 136/2, 423/2 und 422.

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



Abb. 6: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2019 und eigene Darstellung

#### 3.2 Nutzungen

Wie den Baugenehmigungen entnommen werden kann, dienen die Gebäude auf Flurnummer 136/1, 133, 136/2, 423/2 und 422 im Baugebiet ausschließlich dem Wohnen.

Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 134, 134/1 und 134/2 sind bislang noch unbebaut und liegen im planungsrechtlichen Außenbereich.

### 3.3 Boden

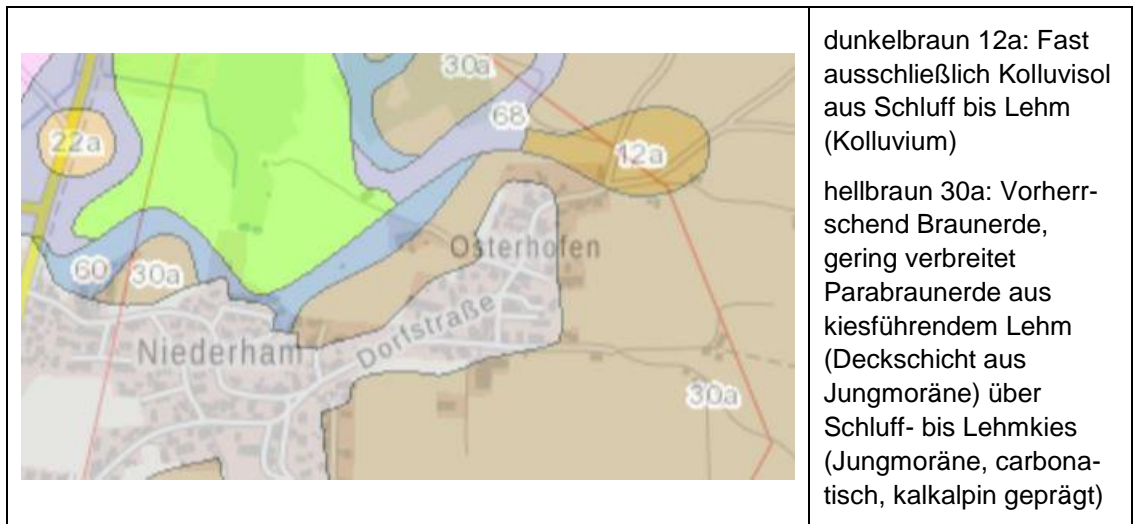


Abb. 7: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayern Atlas 14.05.2020

Bei den Böden handelt es sich im Plangebiet hauptsächlich um Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkies. Die Durchlässigkeit ist mittel. In Wasserzuflußsituationen kann kurzzeitig Staunässe auftreten. Das Grundwasser ist meist tiefer als 20 dm unter Geländeoberfläche. In Tälchen und Mulden örtlich Grundwasseranschluß möglich.

Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm. Die Durchlässigkeit ist mittel, im tieferen Unterboden auch gering. Besonders bei IVf kann es zeitweilig zu schwacher Staunässe im tieferen Unterboden kommen. In Tallage liegt der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) häufig bis 12 dm unter Geländeoberfläche, dann ausgesprochen grundfrisch.

### 3.4 Wasser

#### 3.4.1 Wassersensibler Bereich

Im Nordosten ragt ein Wassersensibler Bereich ins Plangebiet, welcher durch den Einfluss von Wasser geprägt wird. Er kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem Nutzungen durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern beeinträchtigt werden können.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1:25 000 möglich.



Abb. 8: Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: LfU, IÜG Bayern, Stand 13.05.2020

### 3.4.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 08.07.2020) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

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

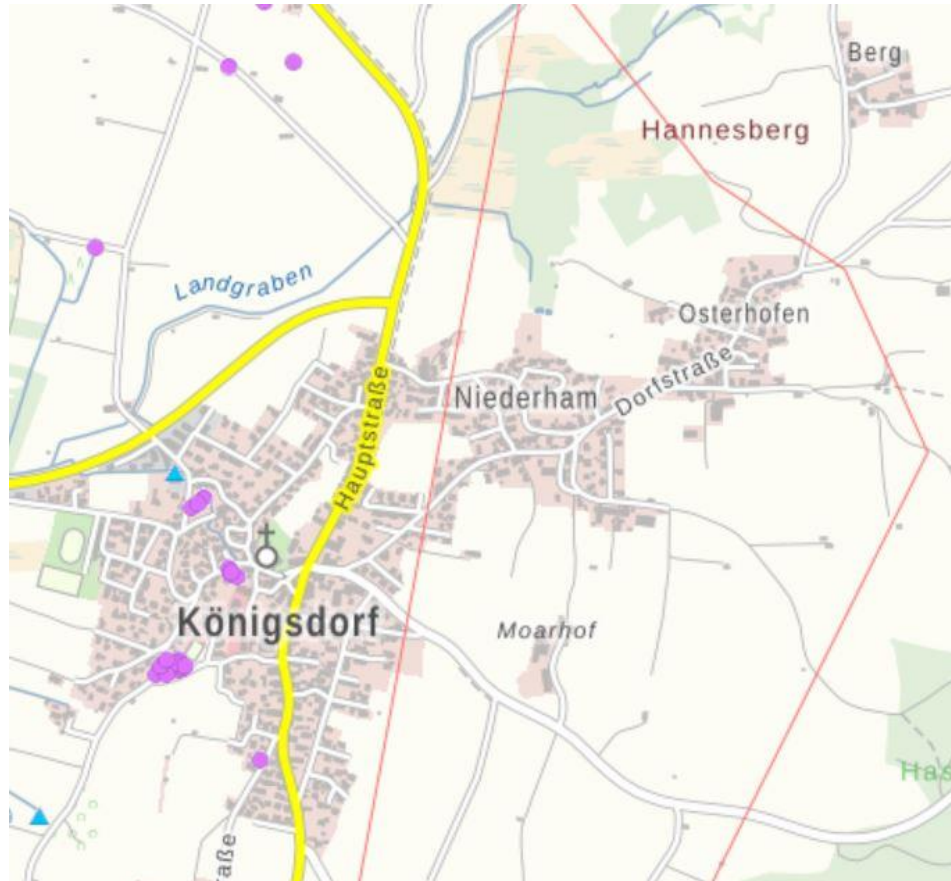


Abb. 9: Bohrungen und Quellen zwischen 0 - 10 m, ohne Maßstab, Quelle: LfU, IÜG Bayern, Stand 08.07.2020

### 3.5 Denkmäler

#### 3.5.1 Bodendenkmäler

Südwestlich des Plangebiets liegt das Bodendenkmal Tuffplattengräber (Nr. D-1-8134-0013) aus dem frühen Mittelalter.



Abb. 10: Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 03.06.2020

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dabei zählen Gartenarbeiten, die bis zu einer Tiefe von ca. 0,3 m stattfinden, nicht zu Bodeneingriffen gem. Art. 7 BayDSchG.

#### 3.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind mehrere **Baudenkmäler** vorhanden.

In der Nähe des Plangebietes liegt ein Getreidekasten als obergeschossiger Blockbau aus dem 17. Jahrhundert (Nr. D-1-73-134-30).

Des Weiteren befindet sich am Gebäude der Dorfstraße Nr. 33 eine neugotisch geschnitzte Holz-Haustür aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, ein neugotisch geschnitztes Gitter als Laubenbrüstung und eine neugotische Holzbank als Sonnenbank bez. 1880. (Nr. D-1-73-134-29).

Des Weiteren befindet sich in der Nähe des Plangebietes an der Schnittstelle von Dorfstraße und Lindenweg ein Kruzifix (Nr. D-1-73-134-32). Der hölzerne gefasster Corpus mit neugotischem Wettermantel stammt aus dem 16./17. Jahrhundert und das Kreuz mit Gehäuse stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.



An der Dorfstraße 18 befindet sich ein Bauernhaus mit Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und zweiseitiger Laube, einer teilverschalter Giebellaube und Traufbündwerk aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts. Das Bündwerk stammt aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts, der Dachaufbau erfolgte später (Nr. D-1-73-134-28).

Des Weiteren befindet sich an der Dorfstraße 23 ein zweigeschossiger Getreidekasten (Nr. D-1-73-134-27). Dieser, teilweise verputzter, Blockbau stammt aus dem 2. Viertel des 17. Jahrhunderts.



Abb. 1 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 03.06.2020

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan sind nicht zu befürchten.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Für den Bebauungsplan des Plangebiets wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher als Grundlage für die Erstellung der Festsetzungen gedient hat.

Unter Berücksichtigung des Rahmenplans Königsdorfs, der vorhandenen Grundstückszuschnitte sowie der Nachbarbebauung, war es das städtebauliche Ziel, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich in die Umgebung einfügt und einen Abschluss des Ortsrandes darstellt.



Das Konzept berücksichtigt, dass die Grundflächen größer angesetzt werden als bisher. Die offene Bebauung ist zweigeschossig geplant und ermöglicht bis zu drei Wohneinheiten. Es wird dargestellt, wie die erforderlichen Stellplätze aussehen könnten.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, ohne Maßstab

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Die Wohneinheiten sind an die Bauweise gekoppelt. Je Einzelhaus sind max. drei Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig. Es wurden bewusst mehr Wohnungen pro Einzelhaus festgesetzt, um Wohnungen unterschiedlicher Größe zu schaffen.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet erhält eine größere Dichte (höhere GRZ) und verträgt eine höhere Bebauung mit mehreren Wohnungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1985. Die Dichte entspricht nun der angrenzenden Bebauung im Südwesten und orientiert sich an der Bestandsbebauung auf Flurnummer 136/1, welche mit einbezogen wird.

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

Aufgrund der besonderen Lage am Ortsrand wird eine einheitliche Bebauungshöhe festgesetzt. Von der Ferne sollte am Hang der Eindruck einer max. zweigeschossigen Bebauung gewahrt bleiben.

Die Wand- und Firsthöhen werden ab der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden gemessen, welche jeweils auf Höhe des Höhenbezugspunktes in den Bauräumen liegen. Damit barrierefreie Zugänge gewährleistet und die Wandhöhe begrenzt werden liegen die Höhenbezugspunkte möglichst nahe an der Straße. Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf am Höhenbezugspunkt nicht höher als max. 0,15 Meter über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Demnach werden Wandhöhen von max. 6,3 m und Firsthöhen von max. 10,0 m festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen.

Pro Baugrundstück ist die zulässige Grundfläche festgesetzt und darf für die Integration eines Garagenstellplatzes im Hauptgebäude um maximal 10 qm, für zwei oder mehrere integrierte Garagenstellplätze um 20 qm überschritten werden. Dachüberstände zählen nicht zur Grundfläche.

Für Außentreppen, Vordächer und Balkone wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 v. H. der festgesetzten Gesamt-Grundfläche festgesetzt.

Zusätzlich sind Terrassen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 66 qm je Einzelhaus und max. 30 qm je Doppelhaushälfte zulässig.

Windergärten sind mit einer Grundfläche von maximal 20 qm je Einzelhaus zulässig.

Die gem. Ziffer 3.1 festgesetzte Grundfläche kann durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,63 überschritten werden. Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die unterirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind nicht zulässig.

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

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

Es werden keine Abstandsflächen angeordnet, da durch die festgesetzten Bauräume, die festgesetzten Wand- und Firsthöhen, sowie die festgesetzten Höhenbezugspunkte und die festgesetzten Dachneigungen für ausreichend Belichtung gesorgt ist.

#### **4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Entlang der Dorfstraße ist eine Vorgartenzone von 3 m Tiefe festgesetzt, innerhalb derer Garagen/Carports und Nebenanlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren und mit einer Dachbegrünung zu versehen ist. Dadurch soll eine Bebauung mit höheren Nebenanlagen verhindert und für ausreichend Durchsicht entlang der Durchfahrtsstraße gesorgt werden.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Bauräume zulässig. Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer bis max. 20° zulässig. Bei Dächern unter 20° Dachneigung ist auch Blechdeckung möglich. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Dabei ist die festgesetzte maximale Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten.

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.

#### **4.6 Bauliche Gestaltung**

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

Zur Wahrung des Ortsbildes sind verschiedene Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude von der benachbarten Umgebung übernommen worden. Dies betrifft die Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte/Gauben und Anlagen für Sonnenenergie.

Damit eine einheitliche Dachlandschaft gesichert werden kann, werden im ganzen Gebiet für die Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 32°, die Firstrichtung und die zulässigen Materialien festgesetzt. Bei Nebengebäuden wird lediglich eine max. Dachneigung vorgegeben, so dass auch grüne Flachdächer möglich sind. Zudem sind Regelungen für die Dachgestaltung und Dachüberstände getroffen worden. Dachaufbauten sind nur zwischen 30° – 32° in Form von Dachgauben und Quergiebeln zulässig. Sie müssen die vorgegebene Gesamtbreite und Mindestabstand zur Traufe und First einhalten.

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

## **4.7 Verkehr und Erschließung**

### *4.7.1 Verkehrserschließung*

Die Erschließung erfolgt über die Dorfstraße, welche das Plangebiet von Osten nach Westen durchläuft. Sie ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und erschließt den Großteil der Grundstücke.

Die Erschließung des Grundstücks mit Flurnr. 136/1 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches über das Nachbargrundstück mit Flurnr. 136 verläuft, gewährleistet.

Die Hinterliegergrundstücke mit Flurnr. 134 und 134/1 werden über die private Erschließungsstraße mit Flurnr. 134/3 erschlossen. Es ist geplant, dass diese Straße auf 6 Meter verbreitert wird und durch Einfahrtstropfen in die Dorfstraße mündet.

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

### *4.7.2 Ruhender Verkehr*

Bei der Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze ist die Satzung über die Gestaltung von Garagen und Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude (Garagengestaltungssatzung – GaGS am 01.02.2017 in Kraft getreten) anzuwenden. Der in der Planzeichnung hinweislich dargestellte Entwurf berücksichtigt die genannte Satzung. Auf die gültige Garagengestaltungssatzung wird in B 9 der Festsetzungen hingewiesen

## **4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### *4.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Festsetzungen zur Grünordnung nehmen Bezug auf den vorhandenen Bestand. Um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erzielen, ist je vollendeter 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, zertifiziert gebietseigener Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Damit die Grundstückeigentümer gleich behandelt werden, können zeichnerisch festgesetzte Bäume darauf angerechnet werden. Die Vorgaben zu den Arten entsprechen den in der Umgebung vorhanden Bäumen (z.B. Apfelbäume auf Fl.-Nr. 133 und 136/2, Laubbaum auf Fl.-Nr. 133). Da das Plangebiet am Rand des sehr ländlich geprägten Ortsteils Osterhofen liegt, werden entsprechend der seit 1.3.2020 geltenden gesetzlichen Regelung zertifiziert gebietseigene Gehölze vorgeschrieben.

Die Ortsrandeingrünung im Norden schließt an die vorhandenen Grünstrukturen nordwestlich des Geltungsbereichs an. Sie wird als private Grünfläche festgesetzt, so dass diese Fläche für die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl nicht herangezogen werden kann. Bewusst wurde diese Festsetzung gewählt, um den Versiegelungsgrad zu minimieren, der durch die Vorgaben des Bestands vergleichsweise hoch angesetzt werden musste.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen wird eine dreireihige Hecke festgesetzt. Ein Baumanteil ist für Ortsrandeingrünung nicht vorgesehen. Jedoch kann der gem. Festsetzung 8.4 erforderliche Baum ebenfalls innerhalb dieser Fläche gepflanzt werden. Die Hecke dient sowohl als Puffer zwischen der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und den Wohnbauflächen als auch als

Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Innerhalb der Vorgartenzone wird durch Planzeichen die Pflanzung eines (Wild-) Obstbaumes vorgeschrieben. Damit eine Wirkung für den Straßenraum erzielt wird, muss der Baum innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der Straße gepflanzt werden. Der genaue Standort ist den Grundstückseigentümern frei gestellt, um sie in der Gestaltung ihres Grundstücks nicht zu sehr einzuengen, jedoch sind die gesetzlichen Grenzabstände von mind 2,0 m für Gehölze, die größer als 2 m werden einzuhalten. Die Wahl fiel auf Obstbäume, um die vorhandenen Strukturen fortzuführen.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen und den Eigentümern die Auswahl der Gehölze zu erleichtern.

Die Verpflichtung, ausgefallene Gehölze zu ersetzen, sichert in zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Um einladende Vorgartenzonen zu erhalten, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen und Wegen hin bis max. 1,10 m Höhe zulässig. Aus dem gleichen Grund wird die Höhe von geschnittenen Hecken in den Vorgartenzonen auf 1,20 m begrenzt. Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Mit der Beschränkung auf senkrechte Holzlatten wird dem ländlichen Charakter Rechnung getragen.

#### 4.8.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert wird, ist eine Abarbeitung der Eingriffsregelung bzw. ein Ausgleich nicht erforderlich.

#### 4.8.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 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). Im vorliegenden Fall kann jedoch auf Grund der Lebensraumausstattung des Plangebietes (Intensivgrünland) davon ausgegangen werden, dass keine streng geschützten Arten von dem Vorhaben betroffen sind, bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht gefährdet ist. In den angrenzenden Flächen sind ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden.

### 4.9 **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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

| <b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>  | <b>Berücksichtigung</b>   |
|--|---|
| <p>Hitzebelastung<br/>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>  | <p>Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, 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 Festsetzung von privater Grünfläche,</p>  |
| <p>Extreme Niederschläge<br/>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>  | <p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>   |
| <b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>  | <b>Berücksichtigung</b>   |
| <p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien<br/>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p> | <p>Teilweise Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Bebauungsplans, 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, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO<sub>2</sub>-emittierenden Individualverkehr</p> |
| <p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung<br/>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>  | <p>Förderung der CO<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-Emissionen</p>   |

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

## **4.10 Immissionsschutz**

### *4.10.1 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.

### *4.10.2 Licht*

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

### *4.10.3 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.

## **4.11 Ver- und Entsorgung**

### *4.11.1 Schichtwasser, Grundwasser*

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

### *4.11.2 Trinkwasserversorgung*

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

### *4.11.3 Löschwasserversorgung*

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche

Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt (Rechtsgrundlagen: DVGB-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

#### 4.11.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.12 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Teilen 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 B 13 der Satzung hingewiesen.

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 6,3 m / Firsthöhen von 10,0 m nicht gegeben.

#### 4.13 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.

#### 4.14 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche vom 7,9 ha, welche sich wie folgt aufteilt:

- Öffentliche Verkehrsfläche: 505 qm
- Private Verkehrsfläche 200 qm
- Private Grünfläche 401 qm
- Private Baugrundstücksfläche (Bauland) 6795 qm
  
- Festgesetzte Grundfläche (GR) 1320 qm
- Max. Gesamt-GR (entspr. GRZ 0,63) 4281 qm

Gemeinde Königsdorf, den .....

.....

Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister