

# **GEMEINDE KÖNIGSMOOS**



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "BGM.-BITTERWOLF-STRASSE"**

### **TEXTTEIL**

22.06.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Königsmoos erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "Bgm.-Bitterwolf-Straße" in der Fassung vom 22.06.2020 als

## Satzung

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet nördlich der Ingolstädter Straße in der Gemeinde Königsmoos, Ortsteil Stengelheim, gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.06.2020, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 22.06.2020.

Der Schalltechnische Bericht Nr. 070-6172-B-02 der Möhler + Partner Ingenieure AG (Augsburg) vom 28.01.2020, die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (BILANUM Dr. Wolfgang Schmidt, Wemding) sowie der Lageplan zur Bestimmung des Retentionsraumes (Ing.-Büro Tremel) sind ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4/3 BauNVO sind im WA ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Allgemeines Wohngebiet	GRZ:	GFZ:
WA1	0,35	0,5
WA2	0,4	0,5

Es wird auf die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen.

### 4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Bauweise der Wohngebäude richtet sich nach folgenden Haustypen:

4.2 Haustypen

<b>H1</b>	II = E + D	- Erdgeschoß mit Dachgeschoß, max. 2 Vollgeschoße
		Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig
		Satteldach
		- Dachneigung 38°-48°
		- Wandhöhe max. 4,10m
		- Dachüberstand giebelseitig max. 60cm
		traufseitig inkl. Rinne max. 85cm

- H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
 zwei Vollgeschoße zwingend  
 geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeldach)  
 - Dachneigung 20°-35°  
 - Wandhöhe max. 6,40m  
 - Dachüberstand allseitig inkl. Rinne max. 75cm
- H3** (I) - Erdgeschoß  
 ein Vollgeschoß zwingend  
 geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeldach)  
 - Dachneigung 15°-25°  
 - Wandhöhe max. 3,80m  
 - Dachüberstand allseitig inkl. Rinne max. 75cm

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Begriffe und Abkürzungen:	OK	Oberkante
	VK	Vorderkante
	FFB	Rohfußboden
	EG	Erdgeschoß

OK FFB EG:

- maximal 50cm über Straßenhinterkante

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

Wandhöhe:

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

Geländeoberfläche:

Auf dem gesamten Grundstück darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Als natürliche Geländehöhe gilt das Straßenniveau (OK Straßenhinterkante im Bereich der Zufahrt); die festgesetzte Geländehöhe entspricht dabei der natürlichen Geländehöhe. Weitere Abgrabungen, ebenso auffällige Abböschungen sind nicht zugelassen.

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

- 4.4 Die Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze auszurichten.

### 5. Grundstücksgößen, Anzahl der Wohnungen, Abstandsflächen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500m<sup>2</sup>, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 350m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

Es sind pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

## **6. Gebäudegestaltung und -gliederung**

### 6.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind die Dachformen gemäß der jeweiligen Haustypen, geneigte Dächer sind symmetrisch auszuführen.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind generell zulässig: Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarenergienutzung.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.) sowie flachere Neigungen als das Hauptdach. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Bei geneigten Dächern muss der First über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

### 6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur beim Haustyp 1 zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muss als der des Haupthauses.

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5m zu weiteren Dachaufbauten bzw. zum Ortgang ist einzuhalten.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind ausschließlich parallel zur Dachfläche generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen, außerdem ist bei der Anordnung der Module auf gleichmäßige Abstände zu den Dachkanten zu achten.

### 6.3 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Die Fassaden der Gebäude im Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen und ortsfremde Materialien, wie Keramik, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton sind als Vollverkleidung unzulässig, wie auch grelle Farben und glänzende Oberflächen.

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.

## **7. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stützmauern**

7.1 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie) mindestens 5,50m betragen. Tiefgaragen sind unzulässig.

7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 7.3 Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit geneigtem Dach mit maximal derselben Dachneigung sowie ab 10° Dachneigung mit derselben Dachdeckung wie das zugehörige Hauptgebäude auszuführen. Außerdem sind bis 15° Dachneigung auch Blechdächer in der Farbe des Hauptdaches oder in nicht glänzender/nicht spiegelnder Metalloberfläche zulässig.
- 7.4 Genehmigungsfreie Nebengebäude (z.B. Garten- oder Gartengerätehäuser) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20m<sup>2</sup> sowie Stellplätze können ausnahmsweise auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 1,5m beträgt.
- 7.5 Einfriedungen  
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig mit einer Gesamthöhe bis 1,20m:  
- Holzzäune mit senkrechter Lattung  
- Metallzäune  
- Wand-/Mauerscheiben, Gabionen und flächige Elemente bis maximal 50% der Einfriedungslänge oder Einzellängen bis 3,0m.  
Ansonsten sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Sockel sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 20cm zulässig. Einzäunungen zum Offenland sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von 10cm zu gestalten.
- 7.6 Stützmauern  
Zur freien Landschaft hin dürfen keine Stützmauern errichtet werden; die Grundstücke sind entlang des Ortsrands auf das natürliche Gelände abzuböschern. Der Böschungswinkel darf dabei max. 2 : 1 betragen.  
Ist dem Grundstück eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgelagert, so muss der Höhenausgleich zwischen Baugrundstück und freier Landschaft innerhalb dieser Fläche mit einer Böschung von maximal 2:1 erfolgen, beginnend an der Innenseite der Fläche.

## **8. Festsetzungen zur Grünordnung und Grundstücksgestaltung**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

- 8.1 Allgemeine Festsetzungen  
Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).  
Eine vollständige Versiegelung der Geländeoberfläche ist nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.
- 8.2 Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- 8.2.1 Pflanzung von "Hausbäumen"  
Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein Hausbaum (ein Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung ist je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzlisten.  
Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 8.2.2 Öffentliche Grünflächen  
Im Straßenraum sind Bäume im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen; die

Standorte sind variabel. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Für Strauch- und Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten.

### 8.2.3 Sonstige Grünflächen

Für Pflanzungen in privaten Grünflächen und sonstigen Freiflächen gelten die Arten der Pflanzlisten als Anregungen.

### 8.2.4 Ortsrandeingrünung

Zur angemessenen Einbindung des Baugebietes in die Umgebung ist am Übergang zur freien Landschaft eine Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5x1,5m
- eingestreut alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Formschnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig, Artenauswahl gem. Pflanzlisten; Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Für Pflanzmaßnahmen und Ansaaten dürfen nur gebietseigene Gehölze / gebiets-eigenes Saatgut gemäß § 40 BNatSchG verwendet werden.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

### 8.2.5 Pflanzlisten

Die nachfolgende Tabelle gibt die zu pflanzenden Arten wieder, die in den vorangegangenen Maßnahmen und Pflanzgeboten abgehandelt wurden.

#### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Bergahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn*	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde*	<i>Tilia cordata</i>

\* geeignete Bäume für Bepflanzung im Straßenraum

#### b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	

\* geeignete Bäume für Bepflanzung im Straßenraum

#### c)

Sträucher	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

	Hundsrose	Rosa canina
	Weinrose	Rosa rubiginosa
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Purpurweide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
d)	Geschnittene Hecken	
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Liguster	Ligustrum vulgare

Kugel- und Säulenformen sind erlaubt.

#### 8.2.6 Vorgaben für die Ausführung

##### **Pflanzgut**

Für die Begrünung sind standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden. Bei der Rasen- und Wiesensaat ist autochthones Saatgut (einheimische Sorten) wie Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen zu verwenden.

##### **Baumpflanzungen**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0m mindestens 16m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

##### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die Begrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Benutzbarkeit der Bebauung zu pflanzen.

##### **Mindestqualitäten**

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume (1. Wuchsordnung):

Hochstämme oder Stammbüsche, 2-3-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14 - 16 cm; bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume (2. Wuchsordnung):

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Bäume: Hochstamm, 2-3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

### **Erhalt und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5-10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

## **9. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### 9.1 Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über belebte Bodenzonen zu versickern.

Zur erlaubnisfreien Versickerung sind die Hinweise unter Punkt 12 zu beachten.

Die Errichtung einer Zisterne ist zulässig. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

### 9.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

### 9.3 Entsorgung

Für Grundstücke, die zur Entleerung der Müllgefäße nicht direkt angefahren werden können, müssen diese im Bereich der Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

### 9.4 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **10. Immissionsschutz**

### **Straßenverkehr (St 2049)**

Gebäude auf Flurstücken, die direkt an die St 2049 – Ingolstädter Straße angrenzen, sind so anzuordnen, dass sie mit der langen Gebäudeseite (annähernd) parallel zur Straße stehen, um auf der Gebäuderückseite ausreichend lange Fassadenabschnitte zur Anordnung schützenswerter Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu ermöglichen. An allen lärmzugewandten Hausseiten müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.



Die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich aus Tabelle 7 der DIN 4109 [8] Maßgeblich ist Lärmpegelbereich IV mit einem bewerteten Schalldämm-Maß aller Außenbauteile von  $R'_{w,ges} = 40$  dB.

Die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, die in begründeten Einzelfällen auf der lärmzugewandten Seite liegen, muss auch bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Belüftungsmaßnahmen gewährleistet werden. Die Nachweise zu den schalltechnischen Erfordernissen sind unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) mit Überschreitung des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV von 59 dB(A) sind mit Wintergärten oder anderen baulichen, gleichwertigen Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) eingehalten wird. Der Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes ist für jedes Einzelbauvorhaben zu erbringen. Die Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche ist auf den Tagzeitraum beschränkt.

Ergänzend wird auch darauf hingewiesen, dass bei diesem geringen Abstand zur Ludwigstraße entsprechende Luftschadstoffeinwirkungen vorhanden sein werden.

#### **Wärmepumpen:**

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Wohn- / Nebengebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat bereits bei Bauantragstellung einen schalltechnischen Nachweis vorzulegen, dass die jeweilige o. g. Anlage im Vollastbetrieb einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) an der Baugrenze des Nachbargrundstückes nicht überschreitet.

#### **Luftwärmepumpen**

Bei freistehenden Luftwärmepumpen wird empfohlen, nur Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Technik entsprechen und 50 dB(A) nicht überschreiten. Luftwärmepumpen, die den Schallleistungspegel von 50 dB(A) bzw. die Abstände zum Nachbarn nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude aufzustellen oder entsprechend zu dämmen. Bei der Planung und Errichtung sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage möglichst auf der zu den Immissionsorten abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird. Die Aufstellung ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es wird auf den Leitfaden "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" verwiesen.

Es wird die Verwendung von Grundwasserwärmepumpen empfohlen.

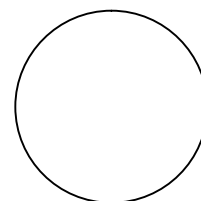
Im Rahmen der Antragstellung und Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

### **11. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Königsmoos, den \_\_.\_\_.2020

\_\_\_\_\_  
Seißler, 1. Bürgermeister



## **12. Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

#### ▪ Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Grundstücke werden auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

#### ▪ Altlasten, Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **Hinweise zum Denkmalschutz**

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

#### ▪ Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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 an den 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.

#### ▪ Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Hinweise zum Wasserrecht**

#### ▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

- Stauwasser, Hausdrainagen  
Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung.
- Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen  
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").
- Für die Abwasserbeseitigung ein Vakuumsystem zur Verfügung steht, bei dem ausschließlich Schmutzwasser aus Haushalten entsorgt werden darf. Eine Einleitung von Regenwasserabfluss in die öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.

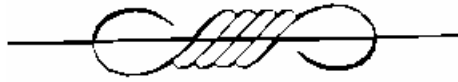
#### **Sonstige Hinweise:**

- Planzeichnung  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Baumaterialien  
Bei der Ausführung der Gebäude muss darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

▪ Hausanschlüsse

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Königsmoos, den \_\_.\_\_.2020



# GEMEINDE KÖNIGSMOOS



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "BGM.-BITTERWOLF-STRASSE"**

## **BEGRÜNDUNG**

22.06.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

**Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 "Bgm.Bitterwolf-Straße",  
Gemeinde Königsmoos, Ortsteil Untermaxfeld****1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Gebiet liegt unmittelbar nördlich der Staatsstraße 2049 im Ortsteil Untermaxfeld der Gemeinde Königsmoos und wird bislang überwiegend als landwirtschaftliche Fläche/Wiese genutzt.

Umliegend befinden sich bereits gemischte dörfliche Nutzungen mit überwiegender Wohnnutzung; nördlich schließen landwirtschaftlichen Strukturen bis zum nächsten Siedlungsbereich entlang der Pfalzstraße an das Planungsgebiet an.

**2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird und das Bauleitplanverfahren gemäß der Vorgaben des §13b BauGB durchgeführt wird, ist für den Flächennutzungsplan keine parallele Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich, sondern er wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

**3. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über ein System von Ringstraßen mit zwei Anschlüssen von der Staatsstraße 2049 her. Verschwenkungen gliedern den Straßenraum und reduzieren die Durchfahrtgeschwindigkeit.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Über die St2049 ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

**4. Städtebauliches Konzept, Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern eine gewisse Vielfalt an Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Das Areal ist zoniert in die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2, wobei im WA2 ein zusätzlicher erdgeschoßiger Haustyp zulässig ist. Hier können auf kleineren Grundstücken Gebäude entstehen, die im Sinne alters- oder behindertengerechter Gestaltung nur ein Geschöß umfassen. Generell sind ansonsten zweigeschoßige Bauten zweierlei Haustypen zulässig.

Durch die verschiedenen Haustypen bleibt die Gemeinde flexibel bei der Nutzung der Grundstücke und kann der Nachfrage nach den jeweiligen Haustypen entsprechen.

Die Gemeinde hat sich entschieden, auch das Walmdach als Dachform zuzulassen,. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich immer wieder Bestandsgebäude mit Walmdach, so dass ein Ausschluss dieser Dachform nicht gerechtfertigt erschien.

**5. Nachverdichtung und Flächenausweisung**

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Das Plangebiet schließt beidseitig unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an und füllt die Lücke zwischen den baulichen Strukturen entlang der St2049. Damit sind im Wesentlichen die Zielen und Grundsätze des LEP 2013 und des RP gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenutzt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen.

**6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit**

**Flächenbedarf**

Lt. Kommunalstatistik 2018 sind zum Stand 31.12.2017 folgende Flächen vorhanden

Gesamtfläche	4.083 ha
Siedlung	366 ha
Verkehr	105 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	3.545 ha
Gewässer	66 ha

**Einwohnerentwicklung**

Jahr (zum 31.12.)	Gesamt	Wachstum gegenüber Vorjahr in % (Dreijahreszeitraum)
2003	4.122	
2006	4.283	3,9
2009	4.338	1,3
2012	4.516	4,1
2015	4.619	2,3
2018	4.746	2,8

**Bevölkerungsprognose**

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel)

Ausgangswert 2008 = 4.287 E (Einwohner)

Endwert 2018 = 4.746 E

Zahl der Jahre zwischen 2008 und 2018 = 10 Jahre ->  $4.746 : 4.287 = 1,10$

Ausgangswert 2018 = 4.746 E

Endwert 2028 =  $4.746 \times 1,10 = 5.220$  E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 522 Einwohnern in 10 Jahren, somit von **52**

**Einwohnern pro Jahr**

**Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung**

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2018 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2017:

1.517 Wohngebäude (WG)

1.913 Wohneinheiten (WE)

**Auflockerungsbedarf**

Bevölkerungsstand im Jahr 2017: 4.755 Einwohner

Wohnungsbestand im Jahr 2017: 1.913 Wohneinheiten (WE)

$4.755 \text{ E} : 1.913 \text{ WE} = 2,48$  Einwohner pro Wohneinheit

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb ein Auf-

lockerungsbedarf.

Rechnerischer Bedarf:

4.755 E : 2,11 E/WE = 2.253 WE

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 340 WE (2253 – 1.913 WE)

**Erneuerungsbedarf**

Bestand: 1913 WE : 1517 WG = 1,26 WE/WG

Nachdem der Statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

**Bedarf durch Bevölkerungswachstum:**

Die Berechnung des durchschnittlichen Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel bei 52 Einwohner pro Jahr.

Damit ist in den folgenden 10 Jahren mit 520 Einwohnern zu rechnen

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von 520 E : 2,11 E/WE = 246 Wohneinheiten

**Zuwanderung**

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

**Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:**

Auflockerungsbedarf	340 WE
Erneuerungsbedarf	0 WE
Wachstumsbedarf	246 WE
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	586 WE

**Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen**

Bei 1,26 WE/WG (Mittelwert in Königsmoos) ergeben sich somit

586 WE : 1,26 WE/WG = 465 WG

Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m<sup>2</sup> zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

465 WG x 650m<sup>2</sup> = 30,2 ha  
zzgl. 25 % öffentlicher Anteil      7,5 ha

**zusätzlicher Bedarf an Baufläche 37,7 ha**

**Flächenverfügbarkeit**

Grundlage der Ermittlung war der Flächennutzungsplan sowie ein aktueller Lageplan der Gemeinde Königsmoos. Es wurden sämtliche Baulücken im sog. "Innenbereich" herangezogen, wenn ein sog. Bauzusammenhang im Sinne des § 34 BauGB bestand. Die Baulücken sind aufgrund der besonderen Struktur in der Gemeinde Königsmoos (Straßendorf) über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Sämtliche Baulücken befinden sich ausschließlich im Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Vereinzelt werden die privaten Bauplätze von den jeweiligen Eigentümern bebaut.

Die aufgelisteten Baugrundstücke sind auf den in der Gemeinde Königsmoos vorliegenden Lageplänen grün markiert.

Insgesamt gibt es in Königsmoos derzeit 109 Bauplätze:

<u>Ortsteil</u>	<u>Baugebiet</u>	<u>freie Plätze</u>
Klingsmoos:	Pöttmeser Straße	21
	Erlengraben	9
	Ehekirchener Str.	4



Bgm.-Herb-Str.	1
Am Mandlrain	4
Achhäuser: St.-Wolfgang-Straße	1
Ludwigsmoos: Ludwigstr.	23
Lampertsh. Weg	1
Stengelheim: Kehrhofstr.	1
Schrobenh. Str.	6
Neuburger Str.	9
Untermaxfeld: Pfalzstr.	6
Ingolstädter Str.	3
Obergrasheim: Siefhofener Str.	2
Obermaxfeld: Rosenstr.	6
Fünferweg	11
Achterweg	1

**Fazit**

Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Gemeinde 152 Bewerber für die beiden Baugebiete Kirchfeld (32 Plätze) und Bgm.-Bitterwolf-Str. (40 Plätze) vor. Nachdem die Plätze bisher noch nicht ausgeschrieben waren, wird mit über 200 Bewerber für die 72 Bauplätze gerechnet. Die Ausweisung ist somit durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

**7. Naturschutz und Grünordnung**

Für den Bebauungsplan "Bgm.-Bitterwolf-Str." Gemeinde Königsmoos sind Aussagen zum Artenschutz notwendig. Der Untersuchungsraum für die Aussagen zum Artenschutz umfasst das Planungsgebiet. Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten erhoben und am 10. Juni 2019 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Das Planungsgebiet stellt sich als Grünland und landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Acker) zwischen bestehender Bebauung an der Ingolstädter Straße dar.

Auf Grund der Nutzung des Plangebietes, der Vorbelastungen aus der angrenzenden Bebauung und dem vorhandenen Verkehrsweg sind vglw. störungsunempfindliche und weit verbreitete Offenlandbrüter im Planungsgebiet zu erwarten. Von den, gemäß der Arteninformation LfU für das TK-Blatt 7333 Karlshuld potenziell vorkommenden Vogelarten werden als wertgebend Feldlerche, Wiesenschafstelze und Kiebitz eingestuft.

Bei Durchführung bauvorbereitender Arbeiten (durch die Gemeinde) nicht im Zeitraum zwischen Anfang März und Ende Juni und auf Grund des Meideverhaltens der wertgebenden Arten gegenüber störenden Strukturen sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Sind Arbeiten in diesem Zeitraum erforderlich, wird sich die Gemeinde mit der Fachbehörde oder z.B. einem Biologen zu etwaigen Maßnahmen abstimmen.

Bei Auswirkungen auf weitverbreitete Arten wird ein Ausweichen der betroffenen Individuen in geeignete Lebensräume der näheren Umgebung als möglich angesehen. Daher wird davon ausgegangen, dass es vorhabenbedingt nicht zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten kommt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden nicht notwendig.

Das Areal weist keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich sowie straßenbegleitende Park- und Grünstreifen mit Baumpflanzungen.

Für die notwendige Eingrünung nach Norden ist ein entsprechender Grünstreifen vorgesehen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung.

## **8. Hinweise zum Verfahren nach 13b BauGB**

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluss an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Da die überbaubare Fläche bei rechnerisch ca.  $24.400\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,35 + 1.600\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 9.180\text{m}^2$  unter der laut §13b aufgeführten Marke von  $10.000\text{m}^2$  bleibt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

## **9. Flächenbilanz**

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Flächen (alle Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	26.000m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	5.800m <sup>2</sup>
Wege:	1.850m <sup>2</sup>
öff. Grünflächen	4.250m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	37.900m <sup>2</sup>

## **10. Ver- und Entsorgung**

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

## **11. Immissionsschutz**

Der Bebauungsplan "Bgm.-Bitterwolf-Straße" rückt mit seiner Baugrenze zwar nicht näher an die Staatsstraße St 2049 heran als die umgebende vorhandene Bebauung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts werden trotzdem an den straßenzugewandten Fassaden und den Ost- und Westfassaden der nächstgelegenen Häuserreihe überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse können auch unter hilfsweiser Anwendung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an diesen Fassaden nicht gewährleistet werden. Die Außenwohnbereiche, besonders Terrassen zur Südseite, sind ebenfalls von Überschreitungen der Orientierungs-

werte der DIN 18005 und der 16. BImSchV betroffen. Daher sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen sowohl für die Gebäude als auch für die Außenwohnbereiche zu ergreifen.

Eine Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme reduziert die Lärmbelastung z. T. zwar deutlich, ist aber nicht als alleinige Maßnahme geeignet, gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen. Besonders für die Obergeschosse ist eine 2m hohe Wand nicht oder nur unzureichend wirksam. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weiterhin überschritten. Städtebauliche (Gestaltung, Trenneffekte) und verkehrliche Gründe (Sichtdreiecke) sprechen eher gegen eine Schallschutzwand.

An den ruhigeren Gebäuderückseiten der am nächsten zur Ingolstädter Straße gelegenen Bebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber eingehalten und nachts zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten. Letztere können hilfsweise zum Nachweis für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen werden. Daher können hier – im "Lärmschatten" - schutzbedürftige Räume angeordnet werden. Das geht allerdings nur an ausreichend langen ruhigen Fassadenabschnitten. Sollte eine lärmoptimierte Grundrissorientierung in begründeten Fällen nicht möglich sein und Schlaf- und Kinderzimmer auf laute Fassadenseiten gelegt werden, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zur Staatsstraße 2049 hingewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Die Lärmbelastung auf den Südterrassen liegt um bis zu 10 dB(A) über dem maßgeblichen Orientierungswert (tags) der DIN 18005. Diese Außenwohnbereiche lassen sich durch Wintergartenkonstruktionen schützen. Balkone und Loggien können durch Schallschutzvorkehrungen wie zum Beispiel (verschiebbare) Balkonverglasungen geschützt werden.

## **12. Wasserrecht**

Das Baugebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Donaumoos-Ach. Bei einem 100-jährigen Hochwasser wäre nach dem hydraulischen Modell des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth (WWA) in Teilbereichen der Fläche mit Überflutungen zu rechnen, so dass durch die Überbauung der bislang landwirtschaftlichen Fläche dem Wasserhaushalt dieses ansonsten als Retentionsraum zur Verfügung stehende Volumen entnommen würde. Eine Überplanung ist in diesem Gebiet nicht zulässig.

Trotz dieser beachtlichen Belange der Wasserwirtschaft hat sich die Gemeinde Königsmoos zur Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle entschieden, da unter Berücksichtigung diverser Aspekte dieser Standort als einziger in Frage kommt. Städtebaulich gesehen stellt das Baugebiet einen Lückenschluss der Bebauung entlang der Staatsstraße dar, was den Grundsätzen der Ziele von LEP und RP entspricht, innerörtliche Freiflächen zur Bebauung zu nutzen und den Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu verringern, siehe hierzu auch unter Punkt 5. und 6. dieser Begründung. Neben der vorhandenen Infrastruktur (Leitungstrassen), an die unmittelbar angeschlossen werden kann, stehen im Nahbereich zum Baugebiet weitere wichtige Einrichtungen zur Verfügung wie ein Verbrauchermarkt oder die Schule. Weiteres ausschlaggebendes Kriterium war die Verfügbarkeit der Fläche, da andere Grundstücke vergleichbarer Größe und Nutzbarkeit nicht zur Verfügung standen.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte kam die Gemeinde zu dem Schluss, den genannten Belangen so viel Gewicht beizumessen, dass hier die Ausweisung des Baugebietes angestrebt wird, ohne jedoch die Anforderungen des Wasserrechts zu vernachlässigen.

In Abstimmung und mit Angaben des WWA wurde daher anhand des vorgegebenen Pegels das im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wiederherzustellende Volumen ermittelt; dieses wird im nördlichen Anschluss an das Baugebiet geschaffen durch Anlage einer entsprechend dimensionierten Vertiefung im Gelände. Der Umfang ist dem dieser Planung beigeordneten Lageplan zur Retentionsraumberechnung zu entnehmen.

Bezüglich des Kriterienkataloges unter §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann daher festgehalten werden:

1. Es bestehen derzeit keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung
2. Das Baugebiet grenzt direkt an bestehende Baugebiete an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten. Begründung: Der angenommene Wasserspiegel beträgt nur wenige Zentimeter über dem jetzigen Gelände, außerdem wird das Urgelände um ca. 1,0m angefüllt.
4. Der Hochwasserstand und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst. Begründung: Es wird ein Funktionsausgleich in mindestens gleichem Umfang für die überbaute/angefüllte Fläche geschaffen; dies geschieht direkt an der Stelle des Eingriffes. Somit findet keine negative Beeinflussung statt.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- u. zeitgleich ausgeglichen.
6. Bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten. Begründung: Es wurde ohnehin in diesem Bereich kein Hochwasserfall beobachtet. Der Funktionsausgleich an Ort und Stelle verhindert somit Auswirkungen auf nicht betroffene Bereiche.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet. Begründung: Das Auftreten eines Hochwassers an dieser Stelle kann nicht generell verhindert werden, da die Planung das Hochwassergeschehen nicht beeinflusst. Es wird jedoch Vorsorge dahingehend getroffen, dass das Baugebiet selbst aufgrund seiner Höherlegung nicht von einem Hochwasser betroffen sein wird und die Auswirkungen auf andere, potentiell beeinflusste Flächen durch den bereits erwähnten Funktionsausgleich minimiert, wenn nicht sogar verhindert werden.
9. Die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine Schäden zu erwarten sind. Begründung: Das Baugebiet wird bis zur OK der Ingolstädter Straße aufgefüllt, die Gebäude sind dadurch nicht gefährdet.

### **13. Auswirkungen**

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Königsmoos, den \_\_.\_\_.2020



### **13. Verfahrensablauf**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Königsmoos hat mit Datum vom 15.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 "Bgm.-Bitterwolf-Straße" im Ortsteil Untermaxfeld im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

#### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 14.10.2019 in der Zeit vom 22.10.2019 bis 25.11.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 17.10.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 22.06.2020 behandelt und abgewogen.

#### Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 04.02.2020 in der Zeit vom 12.02.2020 bis 13.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 10.02.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 22.06.2020 behandelt und abgewogen.

#### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Bgm.-Bitterwolf-Straße" mit Planzeichnung, Textteil und Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 22.06.2020 als Satzung beschlossen.

#### Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Bgm.-Bitterwolf-Straße" wurde mit den Bestandteilen Planzeichnung, Textteil und Begründung am 24.06.2020 ausgefertigt.

Königsmoos, den

---

Seißler, 1. Bürgermeister

Siegel

#### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Bgm.-Bitterwolf-Straße" wurde am \_\_.\_\_.2020 bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Königsmoos, den

---

Seißler, 1. Bürgermeister

Siegel