



## **GEMEINDE KÖNIGSMOOS**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherweg“**

#### **Satzung und Begründung**

zur Planfassung vom 12.10.2020

Projekt-Nr.: 7622.001

Verfahren gemäß § 13 BauGB

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Königsmoos**

Neuburger Straße 10  
866669 Königsmoos, OT Stengelheim  
Telefon: 08433 / 9409-0  
Fax: 08433 / 9409-22  
E-Mail: [gemeinde@koenigsmoos.de](mailto:gemeinde@koenigsmoos.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:  
Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Königsmoos im Lkr. Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund:

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die

### 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherweg“

als

### SATZUNG

Mit beigefügt ist die Begründung in der letztgültigen Fassung.

## 1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### § 1 Änderung der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherweg“ ersetzt unter § 6 „Gestaltung der Hauptgebäude“ die Nummern 1-3 und unter § 7 „Gestaltung der Garagen und Nebengebäude“ die Nummer 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans wie folgt:

- Nr. 1 Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Hauptgebäude müssen einen Rechteckgrundriss erhalten, wobei die Traufseite um mindestens 2,0 m länger als die Giebelseite des Hauses sein muss. Eckschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfeilern oder Holzstützen versehen sind. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Schräg zulaufende Orgänge und Traufgänge sind nicht zugelassen.
- Nr. 2 Die Dachneigung der mit E+D bezeichneten Hauptgebäude darf 34° bis 45° und der mit E+1 bezeichneten Hauptgebäude 15° bis 38° betragen.
- Nr. 3 Die Dacheindeckung ist mit rotem, rotbraunem oder anthrazitfarbenem Material auszuführen.
- Nr. 4 Garagen einschließlich Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen.

### § 2 In-Kraft-Treten

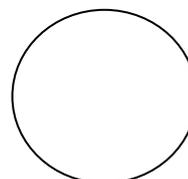
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherweg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in Kraft.

#### Ausgefertigt

Gemeinde Königsmoos, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....

Heinrich Seißler, Erster Bürgermeister



Siegel

## 2 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Weiherweg" beschlossen.

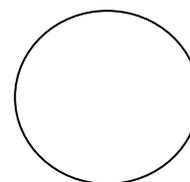
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis 28.09.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis 28.09.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Königsmoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2020 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Königsmoos, den 14.10.2020

.....

Heinrich Seißler, Erster Bürgermeister



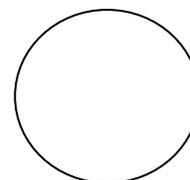
Siegel

5. Ausgefertigt

Gemeinde Königsmoos, den 14.10.2020

.....

Heinrich Seißler, Erster Bürgermeister



Siegel

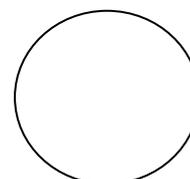
6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 26.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Königsmoos, den 26.10.2020

.....

Heinrich Seißler, Erster Bürgermeister



Siegel

### 3 BEGRÜNDUNG

#### Anlass und Ziel der Planung

Anlass für das gegenständliche Änderungsverfahren stellt eine bei der Gemeinde Königsmoos eingegangene Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Baugebiet „Weiherweg“ dar. Beabsichtigt ist die Errichtung eines flach geneigten Walmdachs mit einer anthrazitfarbenen Dacheindeckung.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Weiherweg“ sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 34° bis 45° bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E+D und von 30° bis 38° bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E+1 zulässig. Die Dacheindeckung darf ausschließlich mit rotem oder rotbraunem Material ausgeführt werden. Nachdem der rechtskräftige Bebauungsplan bereits am 08.10.1987 in Kraft getreten ist und das Baugebiet aktuell noch viele unbebaute Grundstücke aufweist, möchte die Gemeinde durch die vorliegende Änderung Anreize für Grundstückseigentümer bzw. für Bauinteressenten schaffen, damit die noch freien Grundstücke bebaut und somit der Flächenverbrauch für die Neuausweisung von Bauflächen im Gemeindegebiet reduziert werden kann. Hierzu sollen die Festsetzungen zur Dachgestaltung erweitert und eine zeitgemäße Bauweise ermöglicht werden.

Der Rat der Gemeinde Königsmoos hat daher in seiner Sitzung am 17.02.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiherweg“ beschlossen.

#### Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und ersetzt bei § 6 „Gestaltung der Hauptgebäude“ die unter Nummer 1 bis 3 und bei § 7 „Gestaltung der Garagen und Nebengebäude“ die unter Nummer 4 angeführten textlichen Festsetzungen vollinhaltlich. Über diese Änderungen hinaus gelten alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weiherweg“ unverändert fort.

Durch die Änderung werden bei Hauptgebäuden, neben der bisher zulässigen Dachform (Satteldach), auch Walmdächer zugelassen. Walmdächer fügen sich in die örtliche Baustruktur ein. Dies zeichnet sich mitunter in den zuletzt ausgewiesenen Neubaugebieten ab. Abgestimmt auf die Dachform des Hauptgebäudes sind bisher bei Garagen einschließlich Nebengebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Um auf den Grundstücken weiterhin eine einheitliche Dachform der Gebäude sicherzustellen sind, unter Berücksichtigung der neu eingeführten Dachform, Garagen einschließlich Nebengebäude mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen.

Daneben wird die zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E+1 von ehemals 30° bis 38° auf 15° bis 38° geöffnet. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E+D werden flach geneigten Dächer aus ortsgestalterischen Gründen jedoch nicht zugelassen. Hier gilt weiterhin eine Dachneigung von 34° bis 45°.

Des Weiteren wird durch die Änderung die ausschließliche Zulässigkeit von roten oder rotbraunen Dachfarben um die Zulässigkeit von anthrazitfarbene Dacheindeckungen erweitert und somit mehr Spielraum bei der Farbgestaltung der Dächer eingeräumt.

Insgesamt betrachtet sind die geänderten Festsetzungen zur Dachgestaltung mit dem Planungskonzept vereinbar und städtebaulich vertretbar. Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz). Nachbarschützende Belange werden ebenfalls nicht berührt.