

**Gemeinde Königsmoos
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**



**2. Änderung des Bebauungsplans
„Weiherweg“ im OT Klingsmoos**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



.....
.....
.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister der Gemeinde Königsmoos
(Heinrich Reißler)

Entwurf, Stand: 23.05.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung.....	4
4.	Bodendenkmäler	4

Gemeinde Königsmoos Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

2. Änderung Bebauungsplan „Weiherweg“ im OT Klingsmoos

Begründung

1. Planungsgrundlagen

Am 14.03.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Königsmoos in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weiherweg“ im OT Klingsmoos beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Demnach soll das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke 28 bis 35 für das Höchstmaß der Vollgeschosse auf E+I geändert, sowie die Wandhöhe, maximale Wohneinheiten und natürliche Geländehöhe überarbeitet werden. Zudem wird eine fehlende Baugrenze ergänzt.

2. Ziele und Zwecke 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“ mit der Geschossigkeit E + I dar.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Weiherweg“ sind im Bereich des beabsichtigten Baugrundstücks nur Gebäude mit der Geschossigkeit E+D zulässig. Nachdem der rechtskräftige Bebauungsplan bereits am 08.10.1987 in Kraft getreten ist und das Baugebiet aktuell noch einige 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 Geschossigkeit von E+D bei den Grundstücken 28 bis 35 auf E+I ergänzt werden und eine zeitgemäße Bauweise ermöglicht werden. Zusätzlich nutzt die Gemeinde Königsmoos die Gelegenheit um die Wandhöhe und die maximalen Wohneinheiten festzusetzen sowie die Geländeform neu zu regeln.

Der Rat der Gemeinde Königsmoos hat daher in seiner Sitzung am 14.03.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Weiherweg" beschlossen.

3. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Die Ergänzung von E + I umfasst die Grundstücke 28 bis 35. Die Änderungen der Wandhöhe, der maximalen Wohneinheiten und der Geländeform betreffen den gesamten Bebauungsplan. Über diese Änderungen hinaus gelten alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weiherweg“ unverändert fort.

Für das dargestellte Gebiet ist das Höchstmaß der Vollgeschosse im Änderungsbereich (Grundstücke 28 bis 35) mit E + D festgesetzt. Im nördlichen Bebauungsplanbereich (Grundstücke 1 bis 17) ist die Geschossigkeit auf E + I festgelegt. Um für die noch unbebauten Grundstücke die gleichen Voraussetzungen zu schaffen und eine

2. Änderung Bebauungsplan „Weiherweg“ im OT Klingsmoos

zeitgemäße Bauweise zu ermöglichen wird die Geschossigkeit im Änderungsbereich durch E + I ergänzt.

Neubauten mit E + I fügen sich in die örtliche Baustruktur ein. Dies zeichnet sich mitunter in den zuletzt ausgewiesenen Neubaugebieten ab.

Für den gesamten Bebauungsplanbereich wird bei Erdgeschoss mit Obergeschoss E + I eine max. Wandhöhe von 6,50 Meter bezogen auf die Straße festgesetzt. Die Wandhöhe ist zu messen von der Straßenhinterkante in der Mitte der straßenzugewandten Hausfront bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Es sind pro Wohnhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei den Grundstücken 28 bis 30 wurde die straßenabgewandte Baugrenze ergänzt.

Zusätzlich wird § 9 wie folgt ersetzt: 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.

Da bei einigen unbebauten Grundstücken das Geländeniveau zur Straßenoberkante beträchtlich niedriger liegt, sollen diese Grundstücke an die Straßenhöhe angeglichen werden.

Insgesamt betrachtet sind die geänderten Festsetzung 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 § 2 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.

4. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der 2. Änderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gaimersheim, den 23.05.2022

Goldbrunner Ingenieure GmbH

