

Gemeinde Königsmoos

„Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei der Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich“

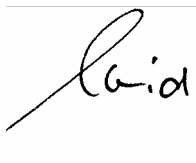
Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne zur Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes liegt auch Art. 91 BayBO zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG).

Ausgearbeitet:

GEMEINDE KÖNIGSMOOS
Neuburger Str. 10
86669 Königsmoos

Königsmoos, den 13.03.2000



Schmid, 1. Bürgermeisterin

I. Begründung:

Der Siedlungsdruck der Ballungszentren hat sich in einem Maß verstärkt, dass er auch Gemeinden abseits der Großstädte erfaßt. Die günstigen Baulandpreise sowie die günstigen Verkehrsverbindungen veranlassen immer mehr Bauträger und bauwillige Privatpersonen Bauland in unserer Gemeinde zu erwerben. Dabei wird oftmals eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke gefordert. D.h., dass so viele Wohneinheiten als möglich verwirklicht werden. Dies hat für die Gemeinde zur Folge, daß eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt wird, kaum mehr Grün- oder Freiflächen auf dem Baugrundstück verbleiben und die Kapazität der Erschließungsstraße u.U. nicht mehr ausreicht.

Eine Verdichtung der Bebauung bringt gerade für den ländlichen Raum ein Reihe von Problemen mit sich, beispielsweise die Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur, Verschlechterung der Wohnumfeldqualität, Anpassung der Infrastruktur mit hohem Kostenaufwand.

Auch das gemeindliche Kanalsystem (Vakuum) ist nur begrenzt aufnahmefähig und hauptsächlich für die vorhandene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für die vorhandenen Baulücken ausgelegt.

Die zunehmenden Versuche, unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile mit möglichst hoher Ausnutzung zu bebauen, veranlassen die Gemeinde Königsmoos, die Entwicklung zu steuern und für den unbeplanten Bereich der Gemeinde einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

II. Ziel

Städtebauliches, übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung, die Bewahrung der bestehenden Wohnqualität und nicht zuletzt das Verhindern einer Überlastung des Abwassersystems mit der Folge eines kostenaufwendigen Baues von zusätzlichen Vakuum-Kanal-Strängen. Dazu dient das verträgliche Einfügen von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur, wie es in § 34 (1) BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan quantifiziert die Begriffe des § 34 Abs. 1 BauGB für den unbeplanten Gemeindebereich und trifft gleiche Regelungen für nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässigen Vorhaben.

Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, die eine Beziehung herstellen zwischen der Grundstücksgröße und der Zahl möglicher Wohneinheiten und zu fordernden Stellplätzen auf dem Grundstück. Dies ist durch eine andere als die gewählte Lösung nicht zu erreichen.

Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird zusätzlich eine GFZ festgesetzt, eine GRZ zur Erhaltung innerörtlicher Frei- und Grünflächen. Diese sind für Kleinklima und Ortsbild bedeutsam.

Königsmoos ist als gewachsenes Straßendorf von ursprünglicher homogener Siedlungsstruktur. Verdichtungsgebiete entlang des historischen Straßennetzes sind nicht erwünscht. Es wird deshalb auch keine Differenzierung in Gebietskategorien unterschiedlicher Nutzungsintensität vorgenommen.

III. Geltungsbereich (siehe Anlage)

Gemeindebereich Königsmoos, ausschließlich der Bereiche, für die ein rechtskräftiger, qualifizierter Bebauungsplan besteht, soweit nach den §§ 34 und 35 BauGB ei-

ne Bebauung überhaupt zulässig ist. Wird ein qualifizierter Bebauungsplan neu aufgestellt, sind dessen Festsetzungen nach § 33 BauGB vorrangig.

IV. Satzung

Die Gemeinde Königsmoos beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB i.V.m. Art. 91, Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 BayBO, der BauNVO und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung den Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzung durch Text

In dem vorstehend unter Ziffer III beschriebenen Geltungsbereich dieser Satzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

1. In Wohngebäuden ist pro 350 qm Grundstücksfläche je eine Wohneinheit zulässig. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Grundstücksgröße geteilt durch 350 qm. Bei Mehrfamilienhäusern, bei denen sich nach den vorstehenden Sätzen 1 und 2 mehr als zwei Wohneinheiten errechnen, kann dieser Quotient um bis zu 0,5 auf die nächste ganze Zahl aufgerundet und darüber hinaus eine zusätzliche Wohneinheit unter 60 qm vorgesehen werden.
2. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhaus beträgt 700 qm. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Punkt 1 der Festsetzungen durch Text dieses Bebauungsplanes ist nicht anwendbar.
3. Die maximale anrechenbare Grundstückstiefe beträgt zu den Punkten 1, 2 und 4 der Festsetzungen durch Text 45 m
4. Die GFZ darf den Wert 0,50 nicht übersteigen, die GRZ darf den Wert 0,45 nicht übersteigen. Dabei wird eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung nicht zugelassen.
5. Auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
6. Pro neugeschaffener Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet. Mindestens die Hälfte der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch anzuordnen. Die nicht überdachten Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.) auszubilden, bzw. ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ gemäß Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 12. Februar 1978 (MABl. 1978 S. 181). Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 6,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter einem vorhandenen Geh- und Radweg liegen. Zufahrten, die seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, müssen zu dieser eingezäunt sein.

7. Auf einem Grundstück in der „zweiten Reihe“ - d.h. zwischen diesem Grundstück und der Erschließungsstraße liegt ein weiteres bebautes oder bebaubares Grundstück - sind nur Wohngebäude bis max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die Punkte 1-6 dieser Festsetzungen müssen erfüllt sein.

Die Zufahrt zu einem Grundstück in „zweiter Reihe“ muß eine Mindestbreite von 4,00 m aufweisen.

8. Bei Nutzungsänderung zu Wohngebäuden müssen die Werte der Ziffern 1 - 7 eingehalten werden.
9. Jedem Bauantrag aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muß ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen zu Ziffer 1 - 8 beigegeben werden.

Hinweise durch Text

1. Sofern eine Bebauung mit höherer Ausnutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz
2. Im Sinne dieser Satzung werden definiert:
 - „Wohngebäude“ sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettonutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50 % betragen.
 - eine „Doppelhaushälfte“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.
 - als „Reihenhäuser“ gelten mehrere zusammengebaute Wohngebäude.