



Gemeinde Apfeltrach

2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried "Südlich der Straße nach Grünegg"

Fassung: 23.02.2023

Bestandteile

1. Planzeichnung M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
 - I Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - II Begründung
 - III Verfahrensvermerke

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



I Satzung

Die Gemeinde Apfeltrach erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S.82) folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 08.08.1967 sowie der 1. Änderung vom 04.01.1972. Zusätzlich besteht er aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ mit der beigefügten Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Änderungen

- A.1. Der Umgriff des Bebauungsplanes wird im Süden und Südosten im Bereich der Baufelder 07, 09 und 11 geringfügig angepasst.
- A.2. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt wie folgt:
Allgemeines Wohngebiet (WA):
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,7 festgesetzt.
Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.
- A.3. Bei Garagen sind auch Satteldächer zulässig.
- A.4. Dachausbauten sind zulässig. Bei Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D) wird der Kniestock auf max. 1,50 m, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Obergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenfassade mit der Unterkante der Dachhaut, festgesetzt.
- A.5. Denkmalschutz
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 Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, 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 – 81570, Fax 08271 – 815750, e-Mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

A.6. Entwässerung

Abwasserbeseitigung:

Das häusliche Schmutzwasser kann nicht der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Die Behandlung der Abwässer erfolgt über Kleinkläranlagen.

Die Abwasserbehandlung muss die gesetzlichen Regelungen erfüllen. Entsprechende Anträge sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Oberflächenwasser der Straßen und das unverschmutzte Niederschlagswasser der bestehenden Dach- und Hofflächen werden über eine Vorflut über den bestehenden Regenwasserkanal in die Westernach abgeleitet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist bei neuen Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes dezentral über eine Mulden- oder Rigolenversickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur noch in begründeten Ausnahmefällen möglich. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Es wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Sofern Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind prüffähige Planunterlagen beim Landratsamt mit Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der topographischen Lage muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass nach



den Wassergesetzen der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz).

Oberhalb des B-Planumgriffs befindet sich ebenfalls Bebauung. Lediglich die Bauflächen selbst sowie die Versiegelung durch die Bebauung bedingen, dass mehr Wasser als bisher bei extremen Regenereignissen über das hängige Gelände in Richtung Osten oberirdisch abläuft. Aus diesem Grund muss darauf geachtet werden, dass kein oberirdisches Wasser in den Keller oder über Terrassenflächen in das Erdgeschoss eindringen kann.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.

Hinsichtlich der immer stärker auftretenden Überflutungsrisiken sollen folgende Merkblätter bei der Aufstellung einer Bauleitplanung Beachtung finden:

- Merkblatt DWA-M119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefahren und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“
- Merkblatt DWA-M533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“

Regenwasser von privaten Garagenzufahrten und Wegen darf nicht auf den öffentlichen Grund entwässert werden.

A.7. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

A.8. Hinweise

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die gelben Tonnen der Grundstücke Nr. 07 bis 11 sind in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. nördlich der Abzweigung in der Gartenstraße zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.



II Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Für die noch zu bebauenden Grundstücke auf der Flur-Nr. 218 Gemarkung Köngetried besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ in der Fassung vom 08.08.1967 mit der 1. Änderung vom 04.01.1972.

Um den Zielen einer flächensparenden Bebauung im Bereich der 3 Baufelder im südlichen Bereich des Planungsumgriffs nachzukommen, soll das Maß der baulichen Nutzung auf maximal zwei Vollgeschoße mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m angepasst werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Apfeltrach das Ziel der Schaffung von flächensparendem Wohnraum im Bereich innerörtlicher Baulücken.

3 Bestandssituation für Natur und Umwelt

- 3.1 Realnutzung
Die Flur-Nr. 218 ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche.
- 3.2 Schutzgebiete
Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- 3.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- 3.4 Wasser
Das Baugebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.
- 3.5 Klima und Luft
Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.
- 3.6 Mensch
Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- 3.7 Immissionen
In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern



schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

3.8 Landschaftsbild

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Nachdem die Verlängerung der Gartenstraße Richtung Süden im Bebauungsplan vorgesehen ist, ist hier eine weitere Bauliche Entwicklung vorgesehen, die keine Ortsrandeingrünung notwendig macht.

4 Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland zu schaffen, entwickelt und entsprechend festgesetzt.
Da auch in anderen neueren Bebauungsplänen die Baufelder mit 2 Vollgeschoßen bebaut werden dürfen, und diese Planungsvorgaben aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs inzwischen in den meisten vergleichbaren Bebauungsplänen vorgesehen werden, soll diese Festsetzung für das zu beplanende Flurstück auch angepasst werden.
- 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.
- 4.3 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußböden (RFB) bestimmt die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D), als auch zweigeschossige Gebäude (II) mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.
- 4.4 Die Firstrichtung wird entsprechend der Vorgaben für die Nachbargrundstücke ausgerichtet.



III **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Apfeltrach hat in der Sitzung vom 07.11.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ beschlossen.
2. Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ wurde in der Sitzung vom 05.12.2022 gebilligt. Der Billigungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2022 bis 03.02.2023 durchgeführt. Hierauf wurde die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung vom 19.12.2022, angeheftet am 20.12.2022., hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom 21.12.2022 um Stellungnahme bis 03.02.2022 gebeten.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ in der Fassung vom 13.02.2023 wurde am 13.02.2023 gebilligt.
5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ in der Fassung vom 13.02.2023 wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung vom, angeheftet am, hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Apfeltrach hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ in der Fassung gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Apfeltrach, den,

1. Bürgermeisterin Karin Schmalholz

(Siegel)



7. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Köngetried „Südlich der Straße nach Grünegg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
8. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Dirlawang Zimmer 14 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Apfeltrach, den,

1. Bürgermeisterin Karin Schmalholz

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Apfeltrach.

Markt Rettenbach, den 13.02.2023,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de