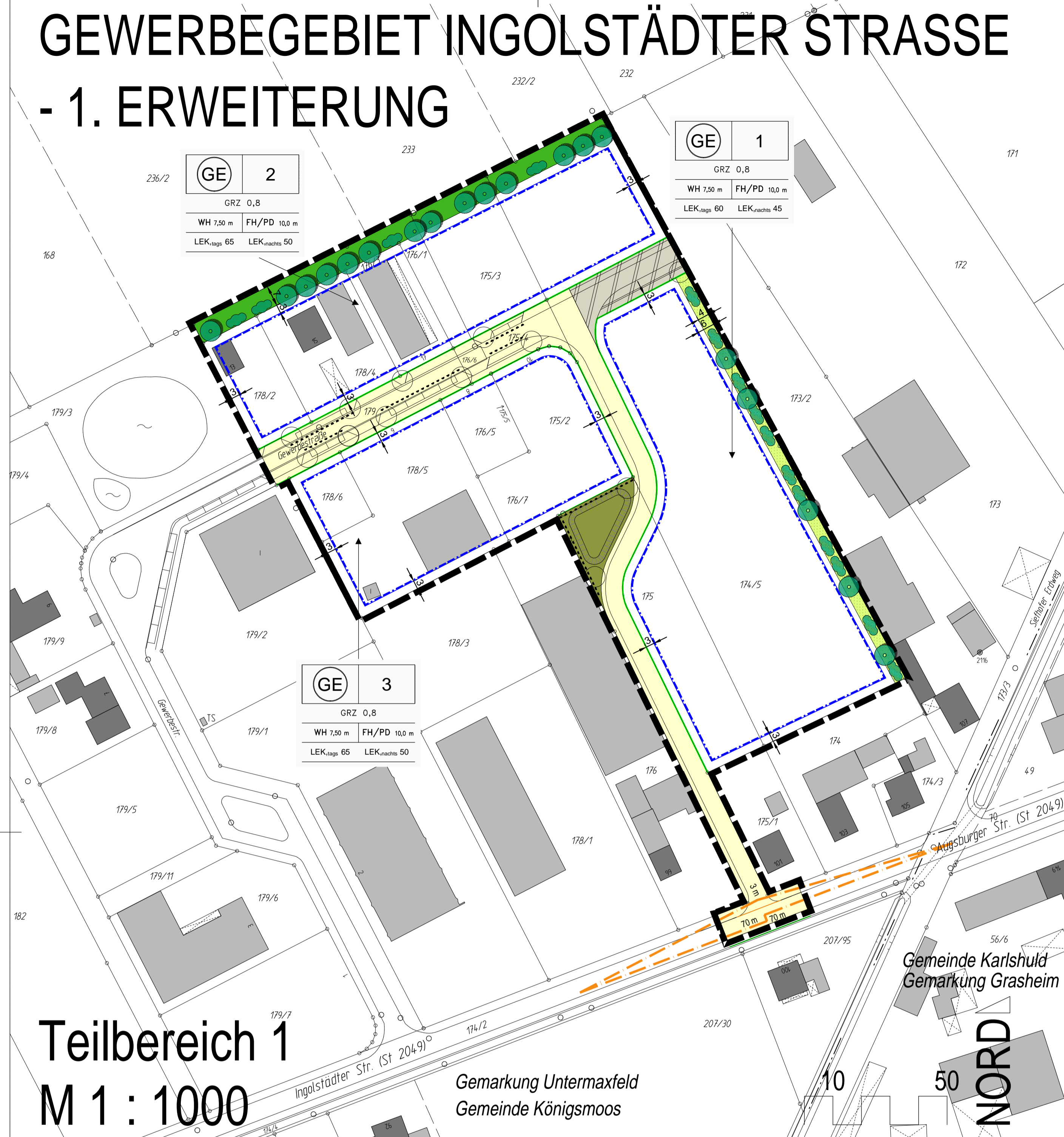


# GEWERBEGEBIET INGOLSTÄDTER STRASSE

## - 1. ERWEITERUNG



## Teilbereich 1 M 1 : 1000

Die Gemeinde Königsmoos beschließt aufgrund  
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 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)  
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ingolstädter Straße - 1. Erweiterung" als SATZUNG

#### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 04.05.2015 und der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Nr. 070-4386-02 vom 02.04.2015. Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.05.2015 ist beigefügt.

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung**  
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung**  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8  
WH 7,50 m traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 7,50 m  
FH/PD 10,0 m Firsthöhe bei Pultdächern als Höchstmaß z.B. 10,0m

#### 4. Bauweise, Baugrenzen

#### 5. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Flächen zur Strassenwasserbewirtschaftung (Sickerbecken, mattrgrün) sowie Bewässerungsvorschlag (letzterer von Festsetzungen ausgenommen)

keine Grundstückszufahrt vom gekennzeichneten Bereich aus

Anbindelflächen zur möglichen Baugebietsverweiterung

#### 6. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume zu pflanzen / Sträucher zu pflanzen (Standort veränderbar)

Böschungen, Abgrabungen

#### 7. Immissionsschutz

LEK<sub>tags</sub> 60 LEK<sub>nachts</sub> 45

Emissionskontingente tags / nachts in dB(A) z.B. 60 / 45

#### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Vorschlag zur Strassenraumgestaltung
- Teillflächen für Emissionskontingente z.B. Teillfläche 2
- Flurstücknummer
- Gemeindegrenze
- Sichtflächen - siehe auch Hinweise durch Text
- Maßangabe in Metern

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**  
Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nrn. 2 und 3 für das Baugebiet vorgesehene Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 1 für das Baugebiet vorgesehenen Ausnahmen "Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind" werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 2 allgemein zugelassen. Je Gewerbebetrieb ist maximal 1 Wohnung zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevantem Sortiment im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
- Abstandsflächen**  
Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
- Baukörper**  
Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
- Dächer**  
4.1 Dachform : Flachdächer und geneigte Dächer  
4.2 Dachneigung : max. 35°  
4.3 Dachdeckung : Trapezblech (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), ziegelrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachplatten sowie Dachbegrünungen
- Höhen**  
Die Höhenlage der Gebäude  
Die Höhenlage des fertigen Fußbodens für gewerblich genutzte Gebäude darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,20 m über der nächstgelegenen vorhandenen Strassenoberfläche liegen. Für Wohngebäude und Büros darf der fertige Fußboden des Erdgeschosses nicht höher als 0,60 m über der dem Gebäudezugang nächstgelegenen vorhandenen Strassenoberfläche liegen, mind. jedoch über 377,94 m über Normal Null.

- Einfriedungen**  
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- Grünordnung**  
7.1 Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode. Festgesetzte Pflanzungen sind argreich zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Private Grünflächen Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen. 30 % der betroffenen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 600 m<sup>2</sup> Bruttogrundstücksfläche (d.h. bezogen auf das Gesamtgrundstück) ist mindestens ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 zu pflanzen. Die Bäume dürfen auch in den privaten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung angepflanzt werden, jedoch mit einem Mindestabstand untereinander von 5 m.  
7.2 Private Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung Die entsprechend durch Planzeichen (Nr. 6 Grünordnung) gekennzeichneten Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflegen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; pro 100 m<sup>2</sup> mind. ein Laubbaum, 30% der Flächen mit Sträuchern, Standard je Strauch max. 1,5 m<sup>2</sup>. Nach textl. Festsetzung 7.2 festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Mindestqualität Gehölzpflanzung - Baumarten: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm Mindestqualität Gehölzpflanzung - Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100  
7.4 Stellplätze Sämtliche neu zu erstellende Pkw-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasen-fugengpflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu erstellen. Gereichte Stellplätze sind nach je 8 Stellplätzen mit einer mind. 2 m breiten Grünfläche zu unterbrechen. Die entspr. Grünfläche ist mit einem Baum zu bepflanzen, Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Diese können auf die nach textl. Festsetzung Nr. 7.2 festgesetzten Bäumen angerechnet werden.  
7.5 Öffentliche Flächen außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Diese sind mit in der Planzeichnung angegebenen Stückzahlen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Weiter sind mind. 40 % der Gesamfläche mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) zu bepflanzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 1,5 m<sup>2</sup>, wobei der Anteil der Bäume mindestens 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100
- Geländeveränderungen**  
Die für die Anlage des Betriebsgeländes notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis zur Oberkante des am Baugrundstück angrenzenden Straßenverlaufes zulässig. Sollten aus betrieblichen Gründen, z.B. Gebäudezufahrten, höhere Auffüllungen erforderlich sein, so sind diese bis maximal zur Erdgeschoss-Fußbodenhöhe zulässig. Vom natürlichen Gelände an den Grundstücksgrenzen aus sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Länge) zulässig. Zur Angleichung an die Auffüllung der Baugrundstücke sind Böschungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.
- Wasserwirtschaft**  
9.1 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.  
9.2 Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
9.3 Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht auf den Strassengrund abgeleitet werden. Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern. Für den Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Regelwerke u.a. NWFriV, TRENGW, DWA-M 153 und DWA-A 138 zu beachten.  
9.4 Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in einem zentralen Becken versickert.  
9.5 In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wird der Retentionsraumverlust infolge der Herstellung des Gewerbegebietes auf Flurstück 707, Gemarkung Untermaxfeld, im Umfang von mindestens 4,663 m<sup>3</sup> ausgeglichen.

- Immissionsschutz**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich Zu- und Abfahrverkehr die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

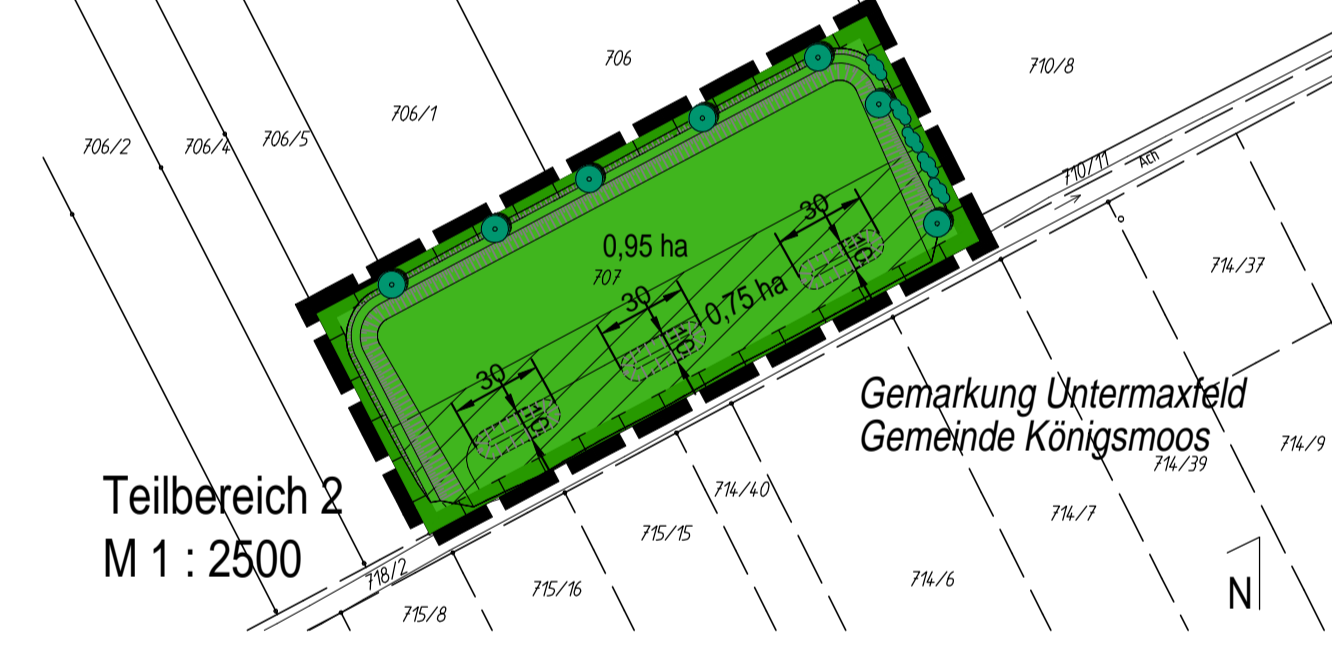
Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teillfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	LEK <sub>tags</sub>	LEK <sub>nachts</sub>
Ge 1	8.000	60	45
Ge 2	7.700	65	50
Ge 3	5.900	65	50

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 im Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

- Genehmigungsfreistellung**  
Gem. Art. 58 BayBO Abs.1 Satz 2 werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.
- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
- Den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung erfolgen, wird als Ausgleichsfläche eine Teilfläche der Flur-Nr. 707, Gemarkung Untermaxfeld, im Umfang von 0,75 ha zugeordnet. Die zugeordnete Fläche ist in nachstehender Planzeichnung schraffiert dargestellt. Die restliche Grundstücksfläche steht für den Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Bebauungsplans zur Verfügung.**
- Die Abgrabungen auf der in nachstehender Planzeichnung mit Böschungsbereichen umgrenzten Bereiche sind mit Ausnahme der gem. textlicher Festsetzung Nr. 12.3 festgesetzten Seigen auf max. 378,00 müNN (=tiefste Stelle) vorzunehmen. An der Oberkante der Böschung ist eine umlaufende Erhöhung auf Höhe von ca. 378,85 müNN anzulegen. Die Böschungserhöhung ist im Bereich der Außenböschung mit 1:5, im Bereich der Innenböschung mit 1:10 auszubilden. Das Aushubmaterial ist abzuführen. Entwicklungsziel ist eine Feuchtwiese im Abgrabungsbereich und eine Extensivwiese mit Gehölzen auf den verbleibenden Flächen. Es sind 5 Stieleichen, wie in der nachstehenden Planzeichnung dargestellt, in der Mindestqualität Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Am Ostrand der Fläche ist eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen, Standard je Gehölz max. 1,5 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird mit kräuterreichem Extensivgrünland angesät. Die Pflege der Grünflächen erfolgt durch maximal 2 x jährliche Mahd ab dem 15. Juni des jeweiligen Jahres. Jährlich sind wechselnde Bereiche von ca. 20% der Fläche aus der Mahd auszunehmen. Das Mähgut ist abzuführen. Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.**
- Im Abgrabungsbereich sind drei Flachmulden (Seigen) mit einer Tiefe von 50-100 cm unterhalb der mit textlicher Festsetzung Nr. 12.2. festgesetzte Abgrabungstiefe anzulegen. Zur oberen Uferböschung der Ach sind etwa 10 m Abstand zur Ach einzuhalten. Die Seigen sind mit einer Breite von ca. 10 m und einer Länge von jeweils ca. 30 m anzulegen. Die maximale Tiefe ist so zu begrenzen, dass kein Grundwasser aufgedeckt wird. Das Aushubmaterial ist abzuführen. Die Pflege der Seigen erfolgt zur Gehölzreihhaltung, wobei Mahd vor dem 15.06 des Kalenderjahres unzulässig ist. Das Mähgut ist abzuführen. Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.**

#### AUSGLEICHSFLÄCHE: FLUR-NUMMER 707, GEMARKUNG UNTERMAXFELD



#### HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Regenerative Energiequellen Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie sowie der Einsatz von besonders effizienten Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien ist anzustreben.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen auch nachts und am Wochenende zu rechnen.
- Sichtflächen**  
Innerhalb des Bebauungsplan gekennzeichnete Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzbäume, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m 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.
- Anzahl Stellplätze**  
Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur "Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze" (GaStellV vom 30.11.1993).
- Pflanzenauswahl heimischer Gehölze**  
Pflanzliste 1 - Bäume  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Populus tremula  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Sorbus aria  
Salix alba  
Prunus padus  
Betula pendula  
Salix caprea  
Feldahorn  
Hainbuche  
Zitterpappel  
Stieleiche  
Eberesche  
Winterlinde  
Milberbeere  
Silberweide  
Traubenkirsche  
Heckenrose  
Faulbaum  
Kreuzdorn  
Flieder  
Aschweide  
Pflanzliste 2 - Sträucher  
Hartrieel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Schw. Holunder  
Wolliger Schneeball  
Heckenrose  
Faulbaum  
Kreuzdorn  
Flieder  
Aschweide  
Corylus avellana  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Rosa spec.  
Frangula alnus  
Rhamnus cathartica  
Syringa vulgaris  
Salix cinerea

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2012 hat in der Zeit vom 13.02.2013 bis 20.03.2013 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2012 hat in der Zeit vom 05.02.2013 bis 20.03.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2015 bis 06.03.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2015 bis 06.03.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Königsmoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.05.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.05.2015 als Satzung beschlossen.

Königsmoos, den 15.06.2015

Heinrich Seißler  
Erster Bürgermeister

Königsmoos, den 15.06.2015

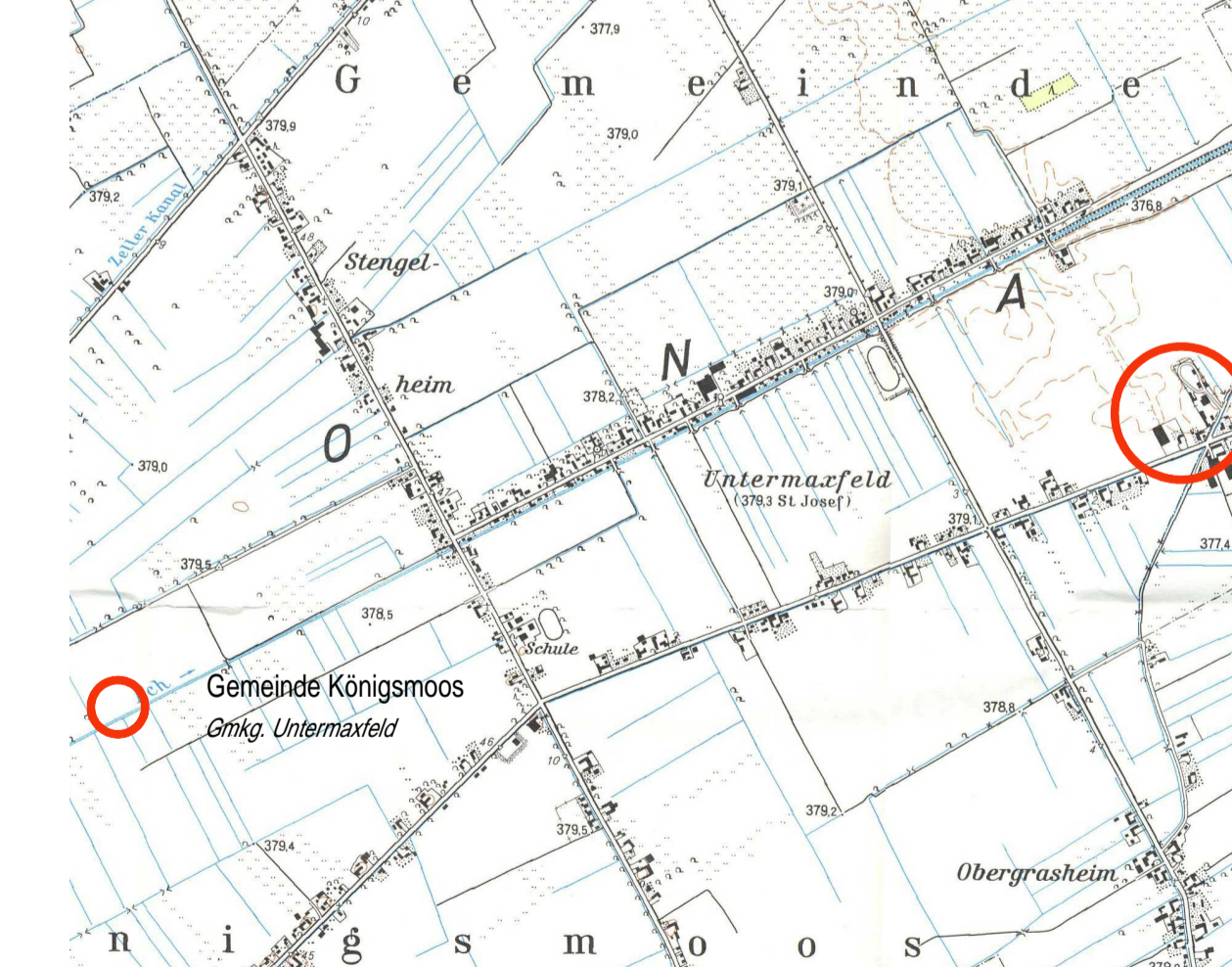
Heinrich Seißler  
Erster Bürgermeister

Königsmoos, den 15.06.2015

Heinrich Seißler  
Erster Bürgermeister

### GEMEINDE KÖNIGSMOOS LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGBIET INGOLSTÄDTER STRASSE - 1. ERWEITERUNG

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 25000



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de  
Proj.Nr.: 3039.012

PPAFFENHOFEN, DEN 05.11.2012  
GEÄNDERT, DEN 02.12.2013  
GEÄNDERT, DEN 12.01.2015  
GEÄNDERT, DEN 04.05.2015