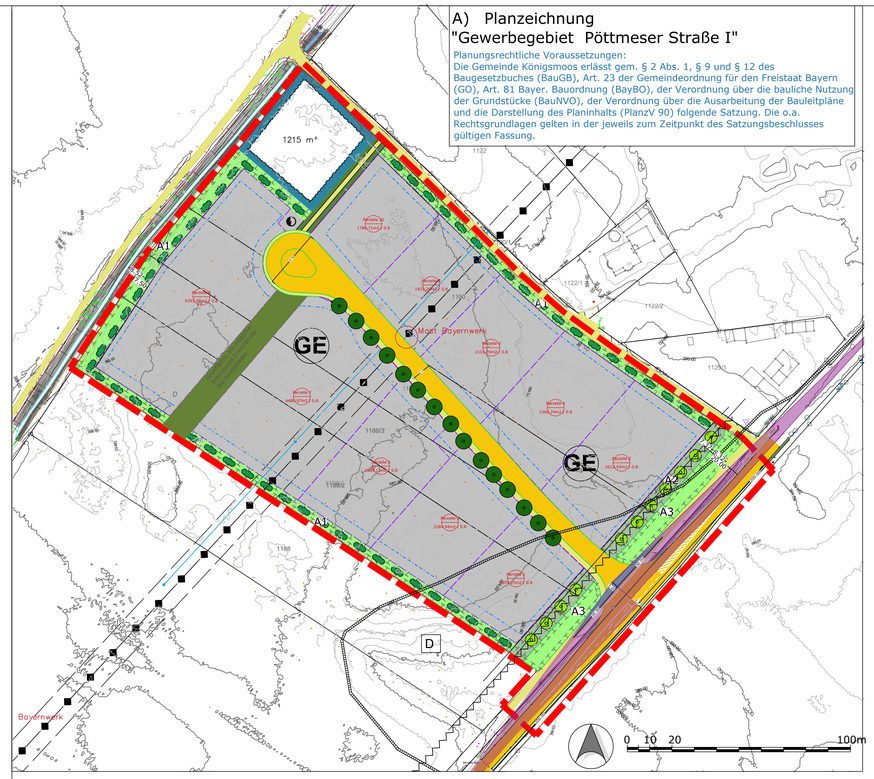
A) Planzeichnung
"Gewerbegebiet Pöttmeser Straße I"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Gemeinde Königsmoos erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



B) Verbindliche Festsetzungen

1. Grenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

GE — 2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2.1.1 Zulässig sind:
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
c) Betriebsleiterwohnungen
2.1.2 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
a) Anlagen für sportliche Zwecke,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
c) Vergnügungsstätten.
Eine Agglomeration von mehr als drei Einzelhandelsbetrieben im räumlichen funktionalen Zusammenhang ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ=0,8 — 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach §19 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt mit 0,8 festgesetzt

II — 3.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt

4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

4.1 Baugrenze nach §23 BauNVO. Hauptgebäude, Garagen sowie Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig.

4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

4.3 Für alle Baulichen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO

5. Baugestaltung Hauptgebäude

5.1 Die fertig Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) wird mit maximal 0,50m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn.

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegeben Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 10,5 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist die mittlere Straßenhöhe im Bereich des Grundstücks. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

5.3 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 4,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

5.4 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig, der Gebäudefirst muss mittig über der Gebäudelängsseite verlaufen :

- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30°
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 3° und 22°
- Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 3°

5.5 Zulässig sind Dacheindeckungen im Farbspektrum rot, rotbraun, braun oder anthrazith. Zulässig ist zusätzlich eine extensive Dachbegrünung. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geringen Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

5.6 Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen.

6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden inklusive Dachaufbau darf bezogen jeweils auf die Bestands-Geländehöhe lt. Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan 6,50 m nicht überschreiten.

6.2 Dachform sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.

6.3 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

7.1 Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

7.2 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 700 nm aufweisen.

8. Verkehrsfläche

8.1 öffentliche Verkehrsfläche

8.2 Straßenbegrenzungslinie

8.3 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße 2049 „Pöttmeser Straße" sind nicht zulässig.

8.3 öffentlicher Fahrradweg

9. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

9.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

9.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

9.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

10. Grünordnung

10.1 Baumpflanzung im Straßenraum, Arten und Pflanzgröße ausschließlich lt. beiliegenden Artenliste.

10.2 öffentliche Grünflächen, zu bepflanzen mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste sowie Bodendeckern.

10.3 Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

10.4 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

10.5 Artenliste
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche
Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde
Juglans regia Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Vogelkirsche
Betula pendula Birke Pyrus communis Holzbirne
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche
Malus sylvestris Holzapfel Betula pendula Hänge-Birke

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm - Kronenansatz höher als 200 cm

Sträucher:
Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball
Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

10.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

10.7 Interne Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund:

A1 Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen.

A1

Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Im Süden, West und Osten ist die Hecke zweireihig anzulegen. Es ist ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m, sowie von 1,5 m zwischen den Reihen einzuhalten. Die Breite der Hecke soll 3,5 m nicht unterschreiten. Im Norden ist die Hecke einreihig anzulegen.
Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommengebietes 6.1– Alpenvorland (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) der in Tabelle 7 aufgeführten Arten zu verwenden:

Gehölzauswahlliste	
BOT-NAME	Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubignosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art, Größe und Qualität zu ersetzen. Gehölzrückschnitt frühestens nach drei Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (nach dem 30.09. und vor dem 01.03.; § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Bei Gehölzpflanzungen ist zwingend eine Anwuchspflege (Wässern, Mulchen) und ein Wild-schutzzaun erforderlich (bzw. Manschetten bei Hochstamm-Pflanzungen). Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

A2

A2 Entwicklungsziel: Anlage von einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm entlang der Staatsstraße

Herstellung: Hochstamm entlang der Staatsstraße, Pflanzabstand ca. 15 m, Pflanzqualität mind. H, 3xv, m. B, Stammumfang 16-18 cm. Zäunung in den ersten 5 Jahren nach Pflan-zung. Es sind Bäume aus Tabelle 7 zu verwenden, alternativ dürfen auch Obstbäume („alte Sorten") verwendet werden.
Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art, Größe und Qualität zu ersetzen. Gehölzrückschnitt frühestens nach drei Jahren außer-halb der Vogelbrutzeit (nach dem 30.09. und vor dem 01.03.; § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
Bei Gehölzpflanzungen ist zwingend eine Anwuchspflege (Wässern, Mulchen) und ein Wild-schutzzaun erforderlich (bzw. Manschetten bei Hochstamm-Pflanzungen). Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Gehölzauswahlliste	
BOT-NAME	Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

A3

A3 Entwicklungsziel: Entwicklung von artenreichen Säumen und Staudenfluren

Herstellung:
Ansaat mit einer artenreichen blütenreichen, autochthonen Regio-Saatgutmischung (Region 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräuteranteil von 50 %.
Pflege bzw. Bewirtschaftung:
Zur Vermeidung von Verbüchen wird die Staudenflur en/Säume alle zwei Jahre im Herbst gemäht (insektenschonendes Mähwerk mit Messerbalken) mit Abfuhr des Mähgutes. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig. Kein Mulchen! Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

10.8 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut Region 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden.

10.9 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft´, 2021 ermittelt. Ein Teil des notwendigen Ausgleichs wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bereiches GE erbracht. Das noch ausstehende Defizit wird über externe Ausgleichsfläche erbracht: Abbuchung von Ökokontofläche der Gemeinde Königsmoos Gem. Untermaxfeld, Fl Nr. 669/3 (TF); Abbuchungsfläche und Gem. Rohrfels, Fl Nr. 977 (TF)
Es ist ein Ausgleichsumfang von ca. 22.196 WF durchzuführen/abzubuchen.

11. Artenschutz

11.1 Vermeidungsmaßnahmen

aV 1: Schutz des Erlengrabens und der bestehenden Gehölze
Der Erlengraben bzw. die Gehölze im nördlichen Planungs-Teilbereich (Fl-Nr. 1188/2, 1188/3, 1189 vgl. Bebauungs- und Grünordnungsplan), sind während der Bauphase mit einem Zaun nach DIN 18920 zu schützen. Es ist ein Abstand von 5 m zum Graben einzuhalten.

aV 2: Einfriedungen durch barrierefreie Zäune
Um erhebliche Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu beginnen.

aV 4: Insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen.
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung an Gebäuden und Betriebsflächen wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Brutvögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

aV 5: Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag
Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten. Der Leitfaden „Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al., 2022) zeigt viele Beispiel für die praktische Umsetzung. Gemäß einer Bewertungsmatrix (nach Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021, vgl. Tabelle 4 und Tabelle 5) kann das jeweilige Risiko von Vogelschlag für ein spezifisches Gebäude ermittelt und die Planung der Fenster angepasst werden. Dies kann insbesondere erreicht werden:

- durch geringe Fenstergrößen
- Vermeidung von vollständig verglasten Fassaden oder Fensterfronten sowie von weitgehend entspiegeltem Glas.
- In besonderen Fällen können zertifizierte Muster auf größeren Fenstern oder Glasfronten eine hohe Vermeidung von Vogelschlag bewirken.

11. Einfriedungen

Die maximale Höhe der Zäune zum Straßenraum ist auf 1,50 m Höhe begrenzt.
Ab einem Mindestabstand zur Grenze des öffentlichen Flurstücks straßenseitig von 2,00 m kann die Höhe des Einfriedung bis zu 2,00 m betragen. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein.
Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) nicht zulässig.

12. Gestaltung des Geländes

12.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.

12.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

12.3 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

13. Entwässerung/Schutz vor Überflutung

13.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

13.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

13.3 Grund-/Schichtwasserableitung von Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden

13.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Zur Pufferung von abzuleitendem Oberflächenwasser ist ein Rückhaltebecken im dargestellten Bereich vorzusehen. Das Becken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu bestimmen sowie nachzuweisen. Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt in Richtung Nordosten über einen in entsprechender Dimensionierung.

14. Immissionsschutz

14.1 Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Staatsstraße 2049 entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

14.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.

14.3 Es gelten die Immissionsrichtwerte aus der TA-Lärm für Gewerbegebiete (tags: 65 dB(A): nachts: 50 dB(A).

14.4 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12

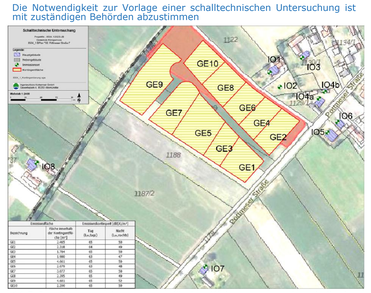
„Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Nr. 27 „Gewerbegebiet Pöttmeser Straße I"	GE1	2.465	65	50
	GE2	2.318	64	49
	GE3	1.784	65	50
	GE4	1.980	63	47
	GE5	4.061	65	50
	GE6	2.079	63	48
	GE7	3.077	65	50
	GE8	2.395	65	49
	GE9	4.681	65	52
	GE10	2.200	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit zuständigen Behörden abzustimmen



14.5 Insofern ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.
Der zu erstellende Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.
Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:
☐ Festverglasungen von Fenstern (nur zu Reinigungszwecken öffenbar) in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer);
☐ Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
☐ Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
☐ Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;

14.6 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

15. Werbeanlagen

15.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

15.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 5 m² betragen. Zusätzlich ist je Parzelle die Errichtung eines Werbepylons (Maximalhöhe 3m, Grundfläche 2,5 m²) zulässig.

15.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

15.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

15.5 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird

17. Löschwasser

17.1 Sollte durch die Bebauung mit mittlerer oder hoher Gefahr der Brandausbreitung oder z.B. durch die besondere Brandlast eines Betriebes eine größere Löschwassermenge als 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich sein, so ist der jeweilige Bauwerber verpflichtet, die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge auf seiner Bauparzelle vorzuhalten.

18. Grundwasser- und Bodenschutz

18.1 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist.

18.2 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

18.3 Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden."

19. Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:
- Schalltechnische Untersuchung, INGENIEURGESELLSCHAFT AUGSBURG
Beratende Ingenieure und Geologen, Fassung vom 15.10.2024

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Nördlich Pöttmeser Straße", Diplom-Biologe Bernhard Moos
Auerbach, 09.2025

C) Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten

20-kV-Doppelfreileitung (mit Schutzzonenbereich je 10 m beidseitig der Leitungsachse) Bestand bis Erdverlegung-Bayernwerk Netz GmbH

2679 — bestehende Flurstücksnummer

Höhenlinien Bestandsgelände

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

BEISPIEL 1/1000 — Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße

Sichtdreieck gem. RASt für die Straße (Schenkellänge 200 m Richtung ST 2049, 200 m Richtung Ortsmitte). Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche der Straßen um mehr als 0,80 m überragen, freizuhalten. Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtdreiecken nicht abgestellt werden.
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, 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. Ebenso wenig 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."

Sichtdreieck gem. RASt für die Geweg (Schenkellänge 30 m beidseitig)

Anbauverbotszone entlang Landes- bzw. Staatsstraße nach Art. 23 und 24 BayStrWG 20 m
Zustimmung für bauliche Nutzung im Bereich von 20-40m erforderlich

Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser
Ausgestaltung und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung

Elektrizität (Trafostation)

Erlengraben

D — Bodendenkmal: D-1-7432-0005 "Freilandstation des Mesolithikums und Verhüttungsplatz der Latènezeit".

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2023

Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG) Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

Grundwasser- und Bodenschutz
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 - 7.5 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Da bereits Informationen zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet vor liegen. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasse- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Altlasten oder Verdachtsfälle
Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen."

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat mit Anschreiben vom ..... unter Fristsetzung bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Königsmoos, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Heinrich Seißler

7. Ausgefertigt:
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten.

Königsmoos, den .....

..... (Siegel)
1. Bürgermeister Heinrich Seißler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird se