

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat Königsmoos erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Bauhofgelände“ für den Bereich östlich der Neuburger Straße und nördlich des Rathauses als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

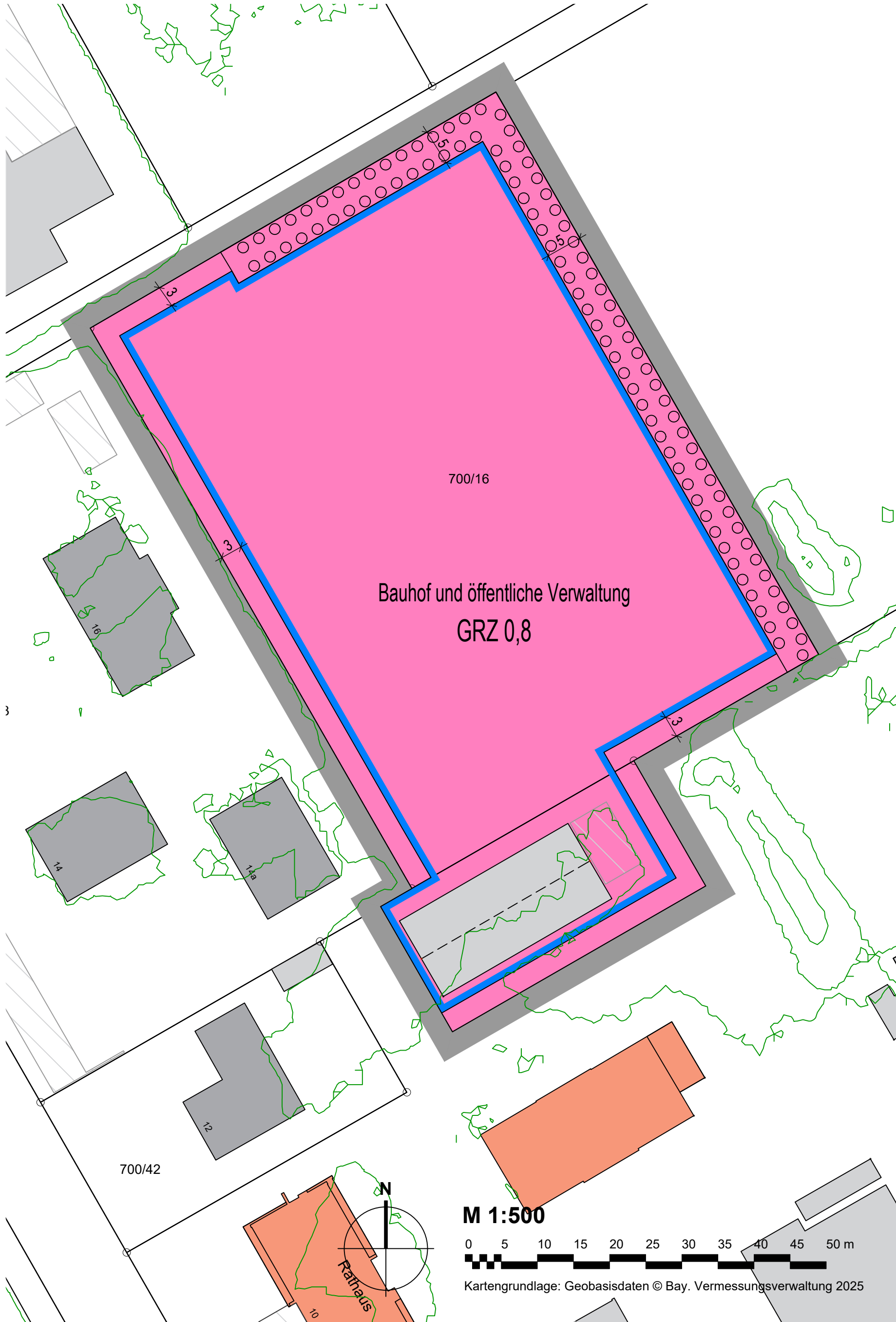
§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 1.1 Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der folgenden Zweckbestimmung:
Bauhof und öffentliche Verwaltung
Zusätzlich zulässig sind untergeordnete Flächen für Vereine. Als untergeordnet gelten Flächen bis zu maximal 500 m².
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 In der Gemeinbedarfsfläche beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- 2.2 Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 388 m über NHN nicht überschreiten.
- 2.3 Technische Dachaufbauten (z.B. Antennen, Lüftungsanlagen u.ä.) dürfen die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1 m überschreiten.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), **sowie Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- 3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche sind Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) bis zu einer Gesamtfläche von 500 m² zulässig.
- 3.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4. **Befestigte Flächen auf Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster). Flächen, auf denen mit einer Verschmutzung zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen.
5. **Grünordnung** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Die angrenzenden Baumreihen sollen dauerhaft erhalten bleiben und sind während der Bau- maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und der Grünflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen-, oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kiesgärten bzw. Steingärten ist nicht zulässig.
- 5.3 Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind auf mindestens 60% der Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 5 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Pflanzung in Gruppen möglich ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Der Gehölzstreifen ist in einer Breite von min. 4,0 m (2-reihig) zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu 3-5 einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Es sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.
- 5.4 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.
- 5.5 Für Zu- und Abfahrten dürfen die Grün-/Pflanzstreifen max. zweimal in einer Breite von max. 6,0 m unterbrochen werden.
6. **Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
- 6.1 Solaranlagen auf Dächern sind in Form und Anordnung an der Form des Daches zu orientieren. Sie sind in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständerung) zu errichten. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung von Solaranlagen zulässig, sie müssen jedoch um die Höhe des Aufbaus von der Dachkante zurückversetzt sein.
7. **Eingriffs- /Ausgleichsregelung** (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- 7.1 Der naturschutzfachliche Ausgleich wird aufgeteilt auf zwei Teilflächen erbracht.
- 7.1.1 Im Geltungsbereich wird eine Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zur Pflanzung einer Ortsrandeingrünung festgesetzt, diese wird als Ausgleichsfläche angerechnet.
- 7.1.2 Der externe Ausgleich wird auf einer bestehende Ökokontoffläche der Gemeinde Königsmoos erbracht. Auf Flurnummer 669/3 (Gemarkung Untermaxfeld) wurde eine Wiese intensiver Nutzung in artenarmes Extensivgrünland mit zwei integrierten, mähbaren Geländeseigen umgewandelt. Die Fläche soll maximal dreimalig durch Mahd gepflegt werden. Die Mahd darf nicht während der Brutzeit wiesenbrütender Vogelarten stattfinden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.
- 7.2 Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 2.5. Grundflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 700/16
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude mit Hausnummern
- Höhenschichtlinien / bestehende Höhe des Geländes in Meter NHN
- Bemaßung im Metern
- Biotop- und Nutzungstypen der Ausgleichsfläche



HINWEISE

1. **Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: 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 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 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.
2. **Landwirtschaftliche Immissionen:** An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch Landwirtschaft kommen, die auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können
3. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGV) eigenverantwortlich vom Bauherren und dessen Planer zu berücksichtigen.
4. **DIN Vorschriften:** Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften/Richtlinien können in der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flurnummer 669/3 (Gemarkung Untermaxfeld)



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Königsmoos hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhofgelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am orts- üblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhö- rung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bauhofgelände“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bauhofgelände“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Bauhofgelände“ in der Fassung vom wurden die Behör- den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zug- gangsmöglichkeiten im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internet- portal des Landes zugänglich gemacht.
- 6) Die Gemeinde Königsmoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan „Bauhofgelände“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Königsmoos, den

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

7) Ausgefertigt

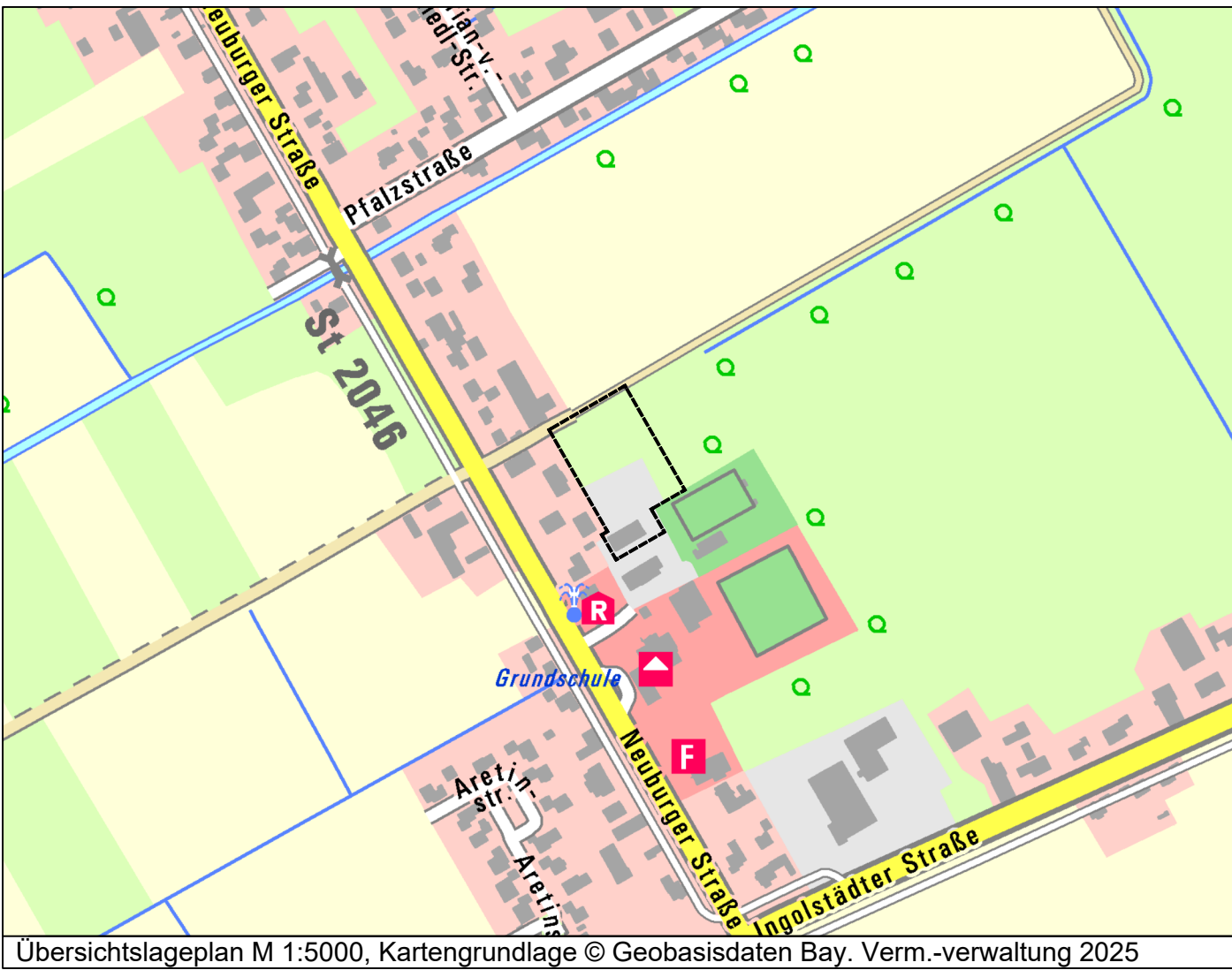
Königsmoos, den

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

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Bauhofgelände“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Königsmoos, den

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



		Gemeinde Königsmoos Neuburger Straße 10, OT Stengelheim 86669 Königsmoos	
Bebauungsplan Nr. 33 "Bauhofgelände" mit integriertem Grünordnungsplan			
Format A1	letzte Änderung: 21.07.2025	Datum der Planfassung: 28.07.2025	Plan Nr.: 1657 - BP - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mitB Fleischhauer, Mendes, Brahm		Planfassung: Vorentwurf	
Bearbeitung: Jeron Ehardt Axel Reingruber Helena Blaschke		Unterschrift des Planers: 	
Pillereuther Str. 34 90459 Nürnberg		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
Amtsgericht Nürnberg PR 286 USH-dNr. DE315889497			