

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. I S. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunterschriftenverordnung - 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. zeichnerischer 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 Abstandsf lächen (§ 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. Eine Errichtung von Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen ist nicht zulässig.

3.3 Die Abstandsf lächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1 Böschungen sind mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:2 an das natürlich anschließende Gelände anzupassen.

5. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainplaster). Flächen, auf denen mit einer Verschmutzung zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

6. Grünordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 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.

6.2 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. Steinigkeiten ist nicht zulässig.

6.3 Um eine Versickerung der Niederschlagswasser sicherzustellen, soll in den verzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, eine Versickerungsmulde mit 2m Breite und 0,5m Tiefe erstellt werden. Die Versickerungsmulde sowie der gesamte Grünstreifen ist regelmäßig zu mähen und zu säubern um Verschlammung/Verlandung zu verhindern.

6.4 Entlang dieser Versickerungsmulde sind in den verzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Weiden zu pflanzen, die als Kopfweiden zu erziehen und zu pflegen sind. Dazu gehört ein vollständiger Rückschnitt in den ersten 3 Jahren, darauf folgend im alternierenden Wechsel, jedoch spätestens, sobald die Äste 15 cm Durchmesser überschreiten. Der Rückschnitt muss im Winterhalbjahr von November bis Februar erfolgen. Der Pflanzabstand für die Kopfweiden beträgt 6 m. Es sind folgende Arten aus der Herkunftsregion 6.1 „Voralpenland“ zu verwenden: Salix viminalis – Korbweide, Salix fragilis – Bruchweide, Salix purpurea – Purpurweide. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Verpflanzter Strauch ohne Ballen, 150-200 cm. Die Verwendung von vor Ort gewonnenen Setzstangen mit einem Mindestdurchmesser von 5 cm und einer Länge von 3 m ist ebenfalls zulässig. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

6.5 Für Zu- und Abfahrten dürfen die Grün-/Pflanzstreifen max. zweimal in einer Breite von max. 6,0 m unterbrochen werden. Um die Funktion der Versickerungsmulde vollflächig zu erhalten, sollten Zufahrten entsprechend gestaltet sein (z.B. Verrohrung).

6.6 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 BayBO

7.1 Solaranlagen

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 Aufstandung) zu errichten. Bei Flachdächern ist eine Aufstandung von Solaranlagen zulässig, sie müssen jedoch um die Höhe des Aufbaus von der Dachkante zurückversetzt sein.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind in offener, transparenter Bauweise zulässig. Stützmauern und geschlossene Zaunelemente, wie z.B. Gabionen sind nicht zulässig. Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel, sondern mit Punktfundamenten zu errichten. Der Abstand zwischen UK Zaun und OK Gelände hat mindestens 10 -15 cm zu betragen. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2 m betragen. Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Einfriedung nur auf der Innenseite des Grundstückes zulässig.

8. Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Der naturschutzfachliche Ausgleich wird extern erbracht.

8.1.1 Der Ausgleich wird auf einer bestehende Ökokontofläche der Gemeinde Königsmoos erbracht. Auf Flurnummer 669/3 (Gemarkung Untermaxfeld) wurde eine Wiese intensiver Nutzung in artenreichen Extensivgrünland mit zwei integrierten, mährbaren Geländeseigaben umgewandelt. Die Fläche soll maximal dreimal 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.

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)

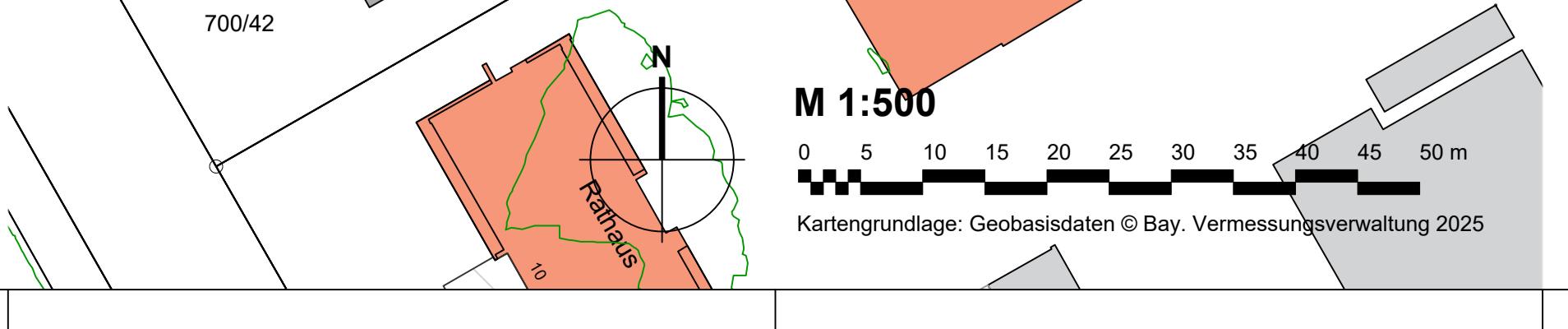
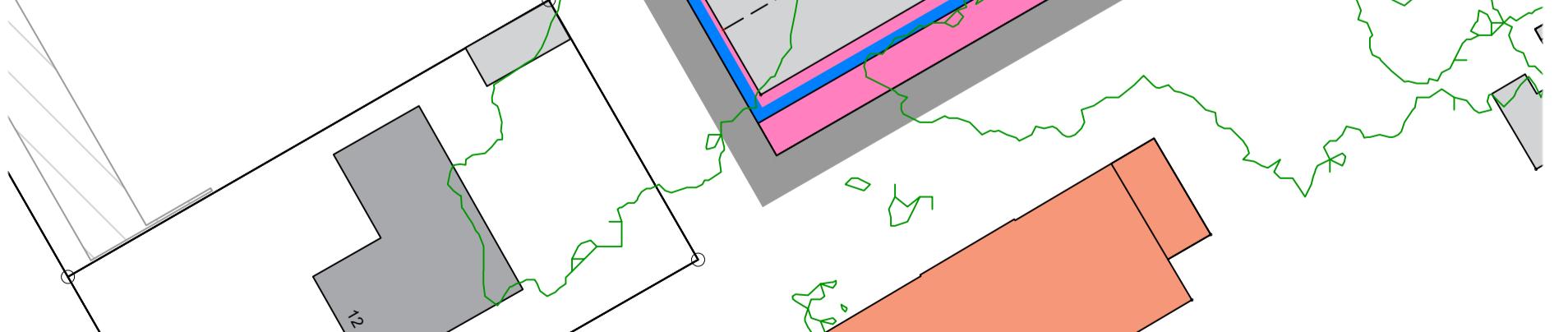
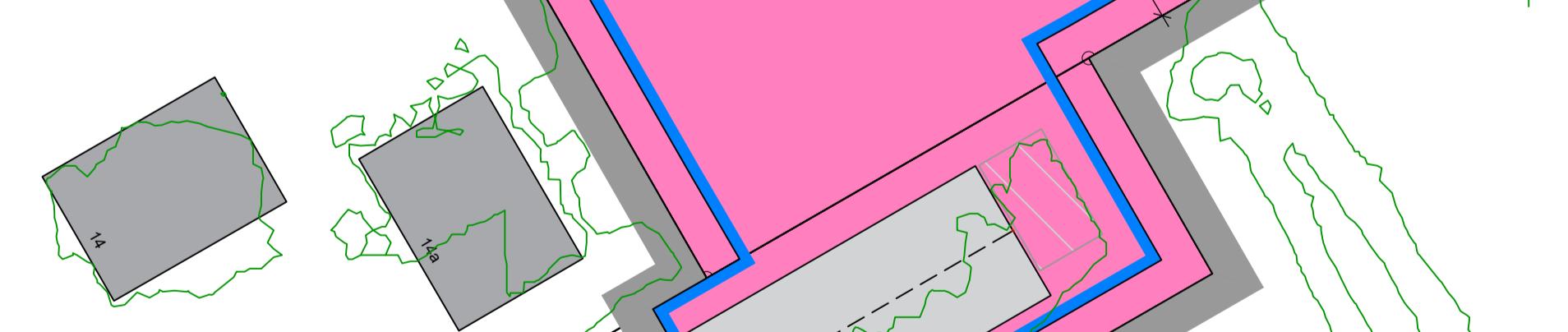
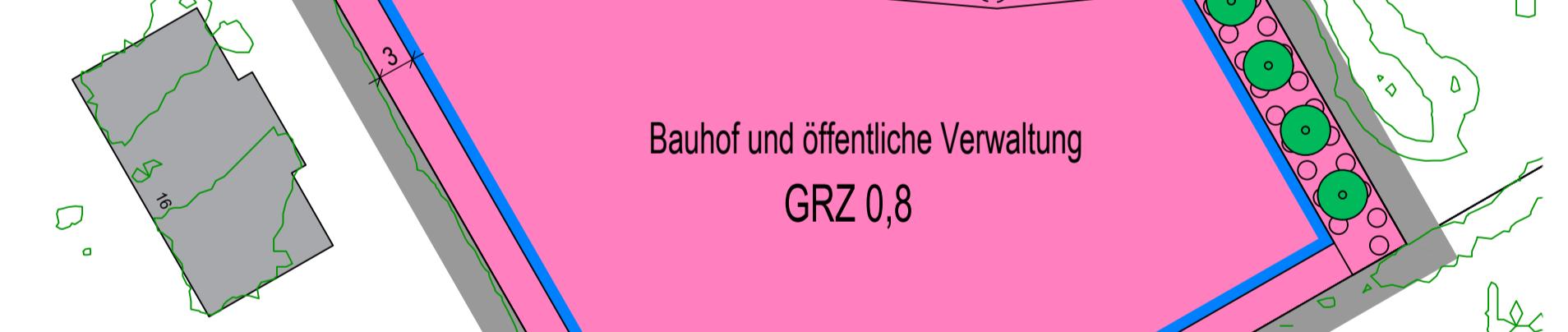
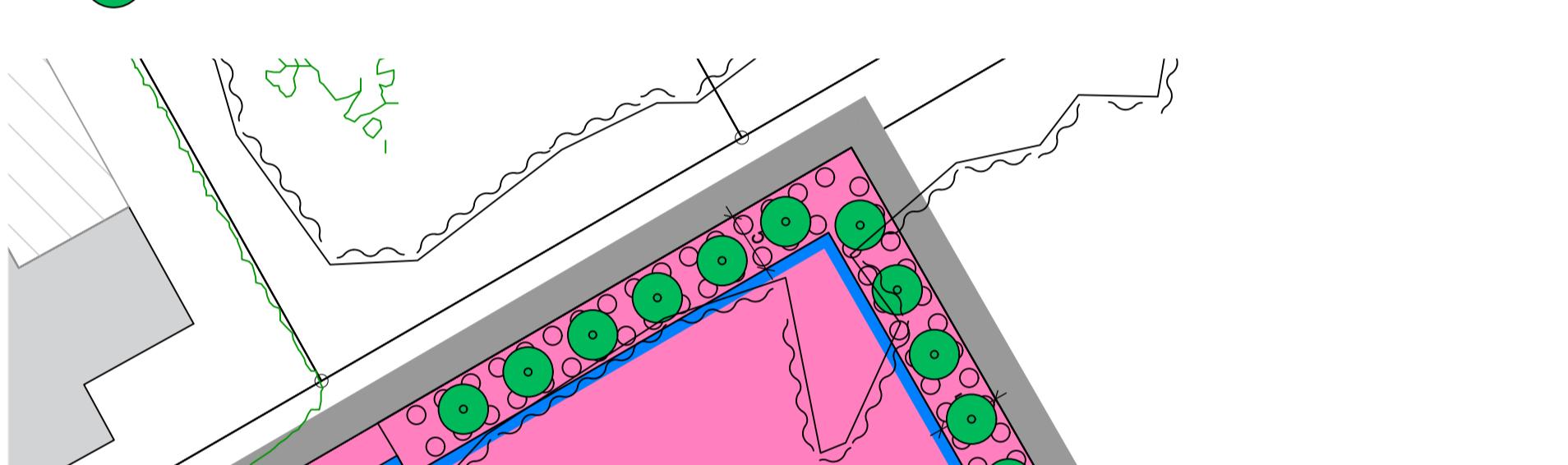
4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

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)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume (Standortvorschlag)



15. Sonstige Planzeichen

0,8 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hochwassergefährdene Flächen HQ extrem

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Hochwassergefährdene Flächen HQ extrem: Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (vgl. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG).

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 bereift 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 bereift.
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 wasserrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von un durchlässigen Befestigungen Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn 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.

VERFAHRENSSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Königsmoos hat in der Sitzung vom 28.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhofgelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhören für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bauhofgelände“ in der Fassung vom 28.07.2025 hat in der Zeit vom 01.08.2025 bis 15.09.2025 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 28.07.2025 hat in der Zeit vom 01.08.2025 bis 15.09.2025 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Bauhofgelände“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 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 Zugangsmöglichkeiten im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal 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

(1. Bürgermeister Heinrich Seißler)

7) Ausgefertigt

Königsmoos, den

(1. Bürgermeister Heinrich Seißler)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Bauhofgelände“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedem 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	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
A1	01.12.2025	01.12.2025	1657 - BP - 2
Planfassung:			
Unterschrift des Planers:			

Entwurf

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

