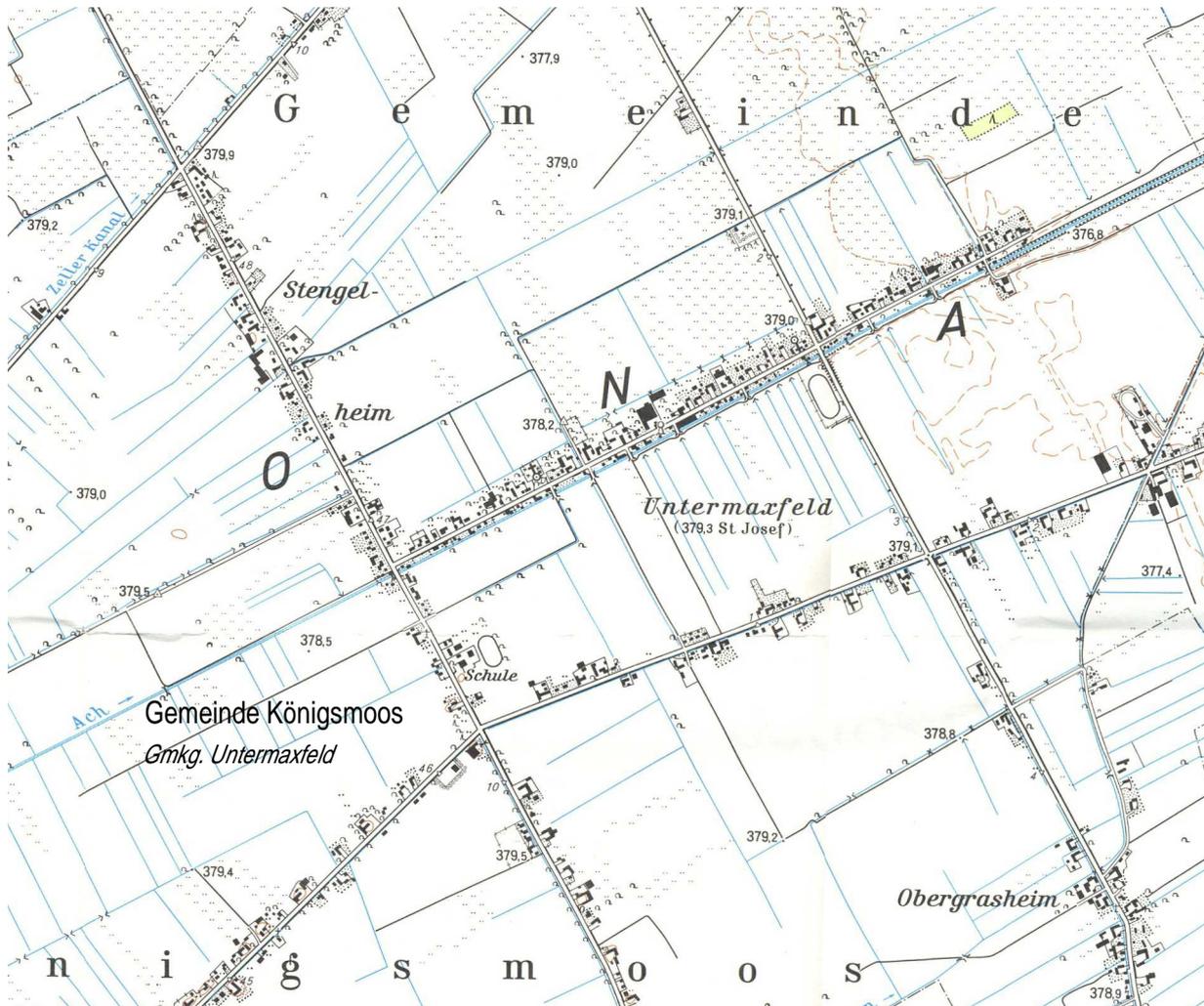


GEMEINDE KÖNIGSMOOS LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET INGOLSTÄDTER STRASSE - 1. ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 25000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3039.012

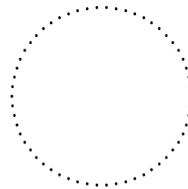
PFAFFENHOFEN, DEN 05.11.2012
GEÄNDERT, DEN 02.12.2013
GEÄNDERT, DEN 12.01.2015
GEÄNDERT, DEN 04.05.2015

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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

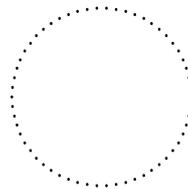


Siegel

7. Ausgefertigt

Königsmoos, den 15.06.2015

.....
Heinrich Seißler
Erster Bürgermeister

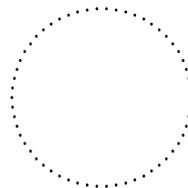


Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.06.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Königsmoos, den 15.06.2015

.....
Heinrich Seißler
Erster Bürgermeister



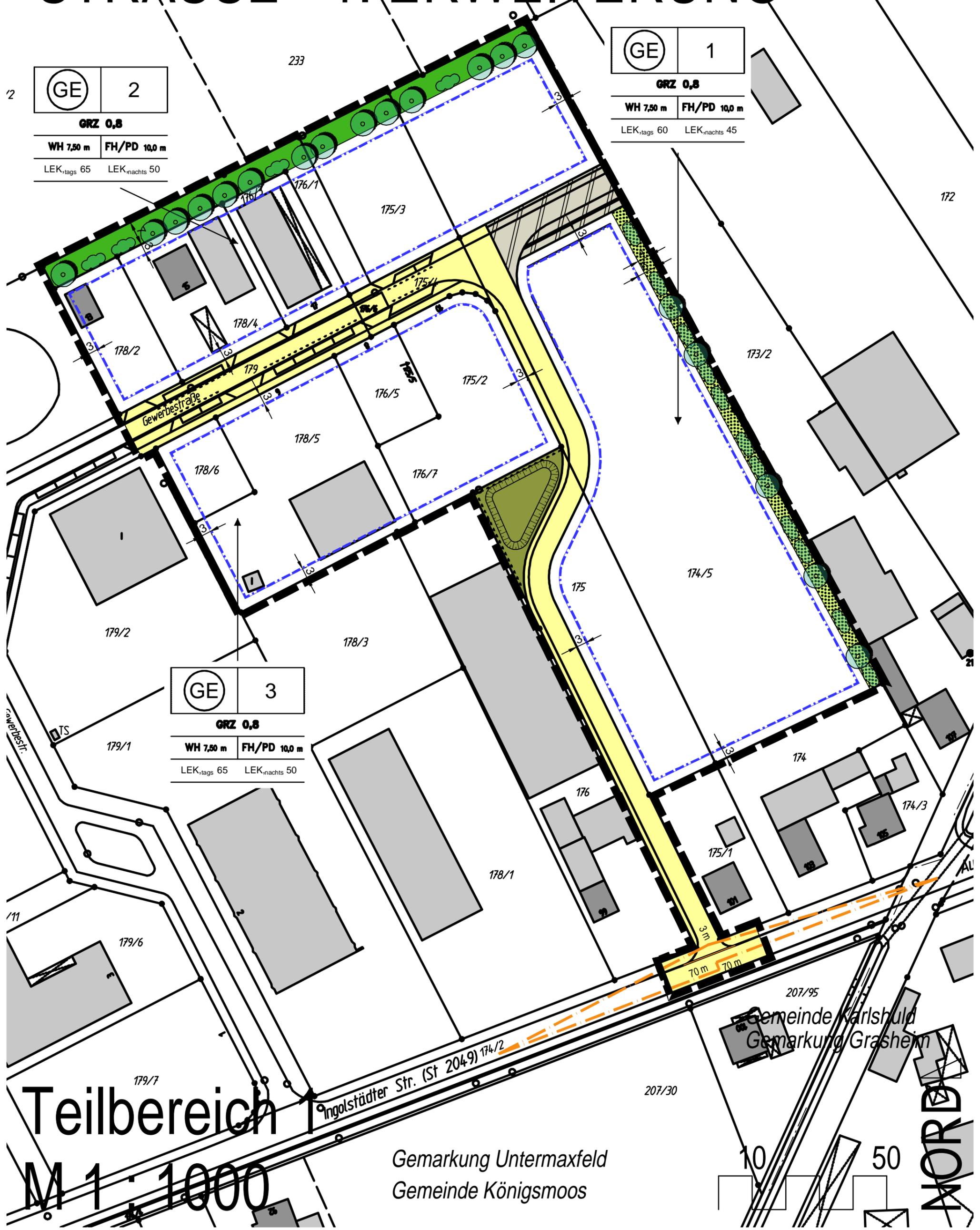
Siegel

GEWERBEGEBIET INGOLSTÄDTER STRASSE - 1. ERWEITERUNG

GE	2
GRZ 0,8	
WH 7,50 m	FH/PD 10,0 m
LEK _{tags} 65	LEK _{nachts} 50

GE	1
GRZ 0,8	
WH 7,50 m	FH/PD 10,0 m
LEK _{tags} 60	LEK _{nachts} 45

GE	3
GRZ 0,8	
WH 7,50 m	FH/PD 10,0 m
LEK _{tags} 65	LEK _{nachts} 50



Teilbereich

M 1 : 1000

Gemarkung Untermaxfeld
Gemeinde Königsmoos

Gemeinde Karlsfeld
Gemarkung Grasheim

NORD

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

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung



Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

3. Maß der Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8

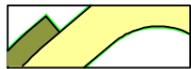
WH 7,50 m traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 7,50 m

FH/PD 10,0 m Firsthöhe bei Pultdächern als Höchstmaß z.B. 10,0m

4. Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

5. Verkehrsflächen



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



keine Grundstückszufahrt vom gekennzeichneten Bereich aus

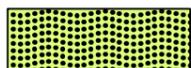


Anbindeflächen zur möglichen Baugebietersweiterung

6. Grünordnung



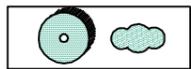
öffentliche Grünfläche



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_{tags} 60 LEK_{nachts} 45 Emissionskontingente tags / nachts
 in dB(A) z.B. 60 / 45

10. 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)

Teilfläche	Fläche [m ²]	LEK,tags	LEK,nachts
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.

11. 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.

12. Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen

12.1 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.

12.2 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 Böschungsneigung ist im Bereich der Außenböschung mit 1:5, im Bereich der Innenböschung mit 1:10 auszubilden. Das Aushubmaterial ist abzufahren.

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, Standraum je Gehölz max. 1,5 m².

Die Fläche wird mit kräuterreichem Extensivgrünland angesät.

Die Pflege der Grünlandflächen 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 abzufahren. Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

12.3 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 abzufahren.

Die Pflege der Seigen erfolgt zur Gehölzfreihaltung, wobei Mahd vor dem 15.06 des Kalenderjahres unzulässig ist. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

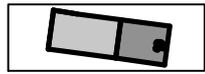
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



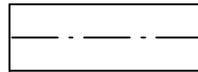
bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



bestehende Gebäude



Gemeindegrenze



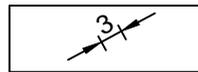
Vorschlag zur Strassenraumgestaltung



Sichtflächen - siehe auch Hinweise durch Text



Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 2



Maßangabe in Metern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. 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 vorgesehenen 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 Bereitschaftspersonen 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 innenstadtrelevantem Sortiment im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

2. Abstandsflächen

Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

3. Baukörper

Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

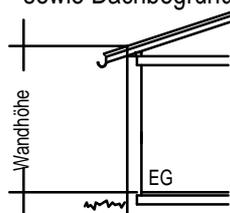
4. Dächer

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 Dachpfannen sowie Dachbegrünungen

5. Höhen



Die Wandhöhe ist von OK-EG Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

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.

6. Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
7. Grünordnung
 - 7.1 Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode. Festgesetzte Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
 - 7.2 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 m² 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.
 - 7.3 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 m² mind. ein Laubbaum, 30% der Flächen mit Sträuchern, Standraum je Strauch max. 1,5 m². 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 Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, 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 Gesamtfläche mit heimischen Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) zu bepflanzen, Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 1,5 m², 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
8. Geländeänderungen
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.
9. Wasserwirtschaft
 - 9.1 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 - 9.2 Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht auf den Strassengrund abgeleitet werden.
 - 9.3 Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern.
Für den Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Regelwerke u.a. NWFreiV, 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 m³ ausgeglichen.