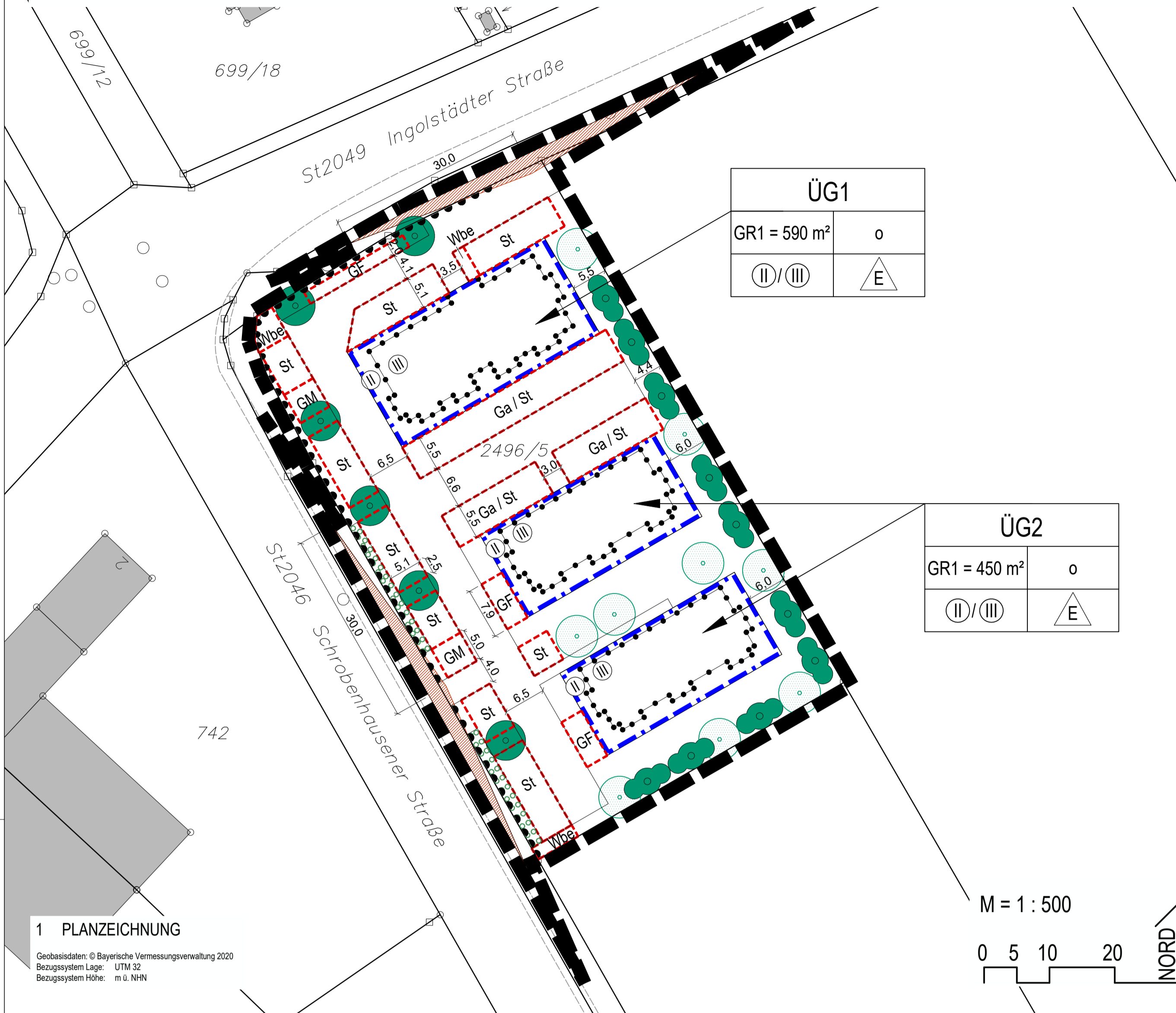


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "WOHN-, GESCHÄFTS- UND GESUNDHEITSPARK STENGELHEIM"



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Königsmoos im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund:

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (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 jeweils gültigen Fassung den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23
"Wohn-, Geschäfts- und Gesundheitspark Stengelheim"**

als **SATZUNG**

- Bestandteil ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Wohn-, Geschäfts- und Gesundheitspark Stengelheim".
- Beigefügt ist die Begründung samt Umweltbericht in der letztgültigen Fassung.

- 2 FESTSETZUNGEN**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 2.1 **ÜG1**
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (ÜG1) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Im Erdgeschoss sind zulässig:
 - Arzt-, Facharzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen,
 - eine Apotheke,
 - medizinische Labore,
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 - Geschäfts- und Büronutzungen.
 - Oberhalb des Erdgeschosses sind zulässig:
 - Arzt-, Facharzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen,
 - medizinische Labore,
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 - Geschäfts- und Büronutzungen,
 - Wohnungen.
- 2.2 **ÜG2**
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (ÜG2) ist folgende Nutzung zulässig:
Wohngebäude.

- 3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 3.1 **GR1 = 450 m²**
Grundfläche der Hauptgebäude (GR1) zwingend, z.B. GR1 = 450 m², eine Abweichung dieser Festsetzung von ± 3 % ist zulässig.
Bei der Ermittlung der Grundfläche der Hauptgebäude (GR1) sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2) nicht mit zu rechnen.
- 3.1.2 **GR2**
Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2)
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Grundfläche von maximal 2.205 m² aufweisen.
- 3.2 **Zahl der Vollgeschosse** zwingend: zwei (II) Vollgeschosse zwingend / drei (III) Vollgeschosse zwingend
- 3.3 **Höhe der Hauptgebäude**
Oberer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude ist die Oberkante der äußersten Dachhaut bzw. die Oberkante Attika.
- 3.3.1 **Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (ÜG1) sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:**
a) Gebäude mit zwingend II Vollgeschossen: Die Gebäudehöhe darf maximal 386,0 m ü NHN betragen. Der obere Bezugspunkt darf zusätzlich durch Geländer und Brüstungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m überschritten werden.
b) Gebäude mit zwingend III Vollgeschossen: Die Gebäudehöhe darf maximal 390,5 m ü NHN betragen.
- 3.3.2 **Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (ÜG2) sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:**
a) Gebäude mit zwingend II Vollgeschossen: Die Gebäudehöhe darf maximal 385,7 m ü NHN betragen. Der obere Bezugspunkt darf zusätzlich durch Geländer und Brüstungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m überschritten werden.
b) Gebäude mit zwingend III Vollgeschossen: Die Gebäudehöhe darf maximal 389,3 m ü NHN betragen.
- 4 **Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
- 4.1 **Baugrenze**
a) Eingangsüberdachungen, Balkone und deren Überdachung mit einer Tiefe von maximal 3,0 m sowie Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,5 m sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
b) Sichtschutzwände sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses wird die Höhe von Sichtschutzwänden auf maximal 1,8 m begrenzt, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darunterliegenden Geschosses.
c) Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten "Flächen für Garagen und Stellplätze" zulässig.
d) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" zulässig.
e) Freistehende Werbeanlagen sind nur in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten "Flächen für Werbeanlagen" zulässig.

- 4.2 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.3 nur Einzelhäuser zulässig
- 5 **Abstandsflächen**
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.
- 6 **Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7 **Bauliche Gestaltung**
- 7.1 **Dachform/-neigung:** zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Davon ausgenommen sind die unter Pkt. 7.2 der Festsetzungen genannten Dachaufbauten.
- 7.2 **Dachaufbauten:** Lichtkuppeln sowie technisch zwingend erforderliche Anlagen, wie Antennen, Schornsteine, Klima- und Lüftungsanlagen sowie Aggregate werden über die zulässige Gebäudehöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- 7.3 **Dachbegrünung:** Die Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen sind ab einer Grundfläche von 10 m² extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Von der Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für die unter Pkt. 7.2 der Festsetzungen genannten Dachaufbauten, für Brandschutzeinrichtungen sowie für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat 10 cm betragen. Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Gegebenfalls aufkommender Gehölzaufwuchs ist dauerhaft zu beseitigen. Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig.
- 7.4 **Dachterrassenüberdachungen** sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite je Fassadenseite in Anspruch nehmen.
- 8 **Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b des Baugesetzbuchs - BauGB)**
Solaranlagen dürfen auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m über Oberkante der äußeren Dachhaut aufgestellt werden. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt zu errichten.
- 9 **Werbeanlagen**
- 9.1 Werbeanlagen am Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (ÜG1) zulässig und dürfen die Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Fensterglas ist von Werbeanlagen freizuhalten.
- 9.2 Innerhalb der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten "Flächen für Werbeanlagen" sind Werbephylone und Hinweisschilder mit einer Höhe von maximal 6,0 m über Oberkante geplantes Gelände zulässig.
- 9.3 Das Anbringen von Werbeanlagen an Nebengebäuden und -anlagen sowie Einfriedungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte, grelle, blendende oder blinkende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, die in den öffentlichen Straßenraum hinein ausstrahlen.
- 10 **Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur zur Umgrenzung der privaten Wohnungsgärten zulässig. Einfriedungen dürfen eine sichtbare Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Sie sind offen (licht- und luftdurchlässig), ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m über Oberkante geplantes Gelände zu errichten.
Die unter Pkt. 4.1 b) der Festsetzungen genannten Sichtschutzwände sind hiervon ausgenommen.
- 11 **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB)**
- 11.1 **Grünordnung allgemein**
- 11.1.1 Die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 11.1.2 Die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung herzustellen.
- 11.2 **Privates Grün**
- 11.2.1 **zu pflanzender Baum**
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume (regionaltypische Obstsorten)
Standort innerhalb der privaten Wohnungsgärten frei wählbar; die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- 11.2.2 **zu pflanzender Baum, straßenbegleitend**
zulässig sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume
Standort parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche veränderbar; die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- 11.2.3 **zu pflanzender Strauchgruppe**
zulässig sind heimische Sträucher
Standort entlang der Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen veränderbar; die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist zwingend beizubehalten.
Jede Strauchgruppe ist ein- bis zweireihig, bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchem, anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- 11.2.4 **Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchem**
Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchem ist auf der gesamten Länge eine einreihige Strauchhecke, bestehend aus heimischen Sträuchem, zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,0 m zu betragen. Die Anlage einer Schnitthecke ist zulässig.
Mindestqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- 12 **Vorsorgender Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 13 **Geländeveränderungen**
- 13.1 Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für ebenerdige Zugänge sowie für einen höhengleichen Anschluss von Freisitzen und Terrassen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zu landwirtschaftlichen Flächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 1,0 m zu erhalten.
- 13.2 Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- 13.3 Stützmauern sind unzulässig.

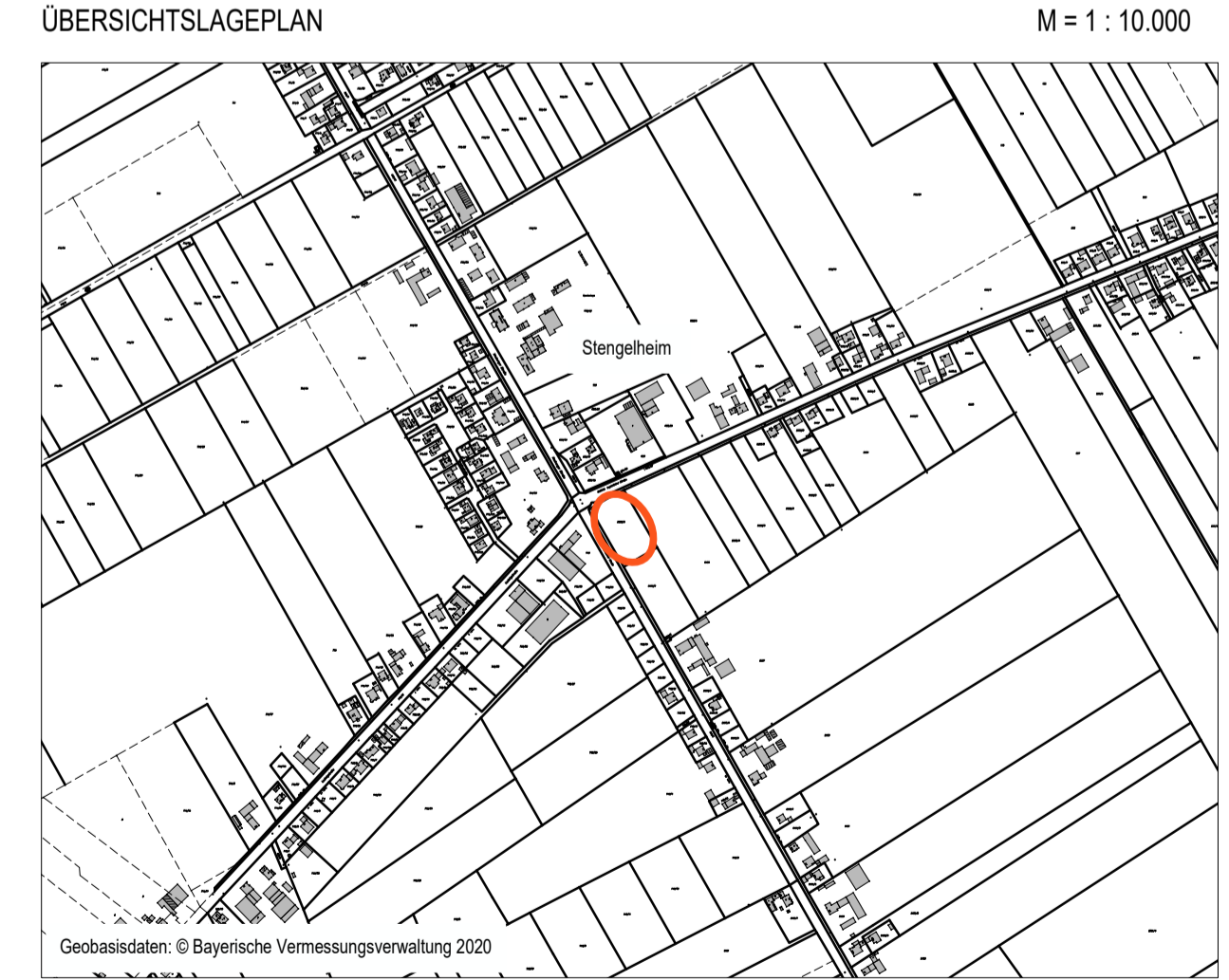
- 14 **Sonstige Planzeichen**
- 14.1 Maßzahl in Metern
- 14.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- 14.3 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Fahrradstellplätze
- 14.4 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Mülltonnenstellflächen
- 14.5 Umgrenzung von Flächen für Werbeanlagen
- 14.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Zahl der Vollgeschosse
- 14.7 freizuhaltende Sichtfelder Radfahrer
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mindestens 2,7 m beträgt.
- 3 HINWEISE**
- 1 **Hinweise durch Planzeichen**
- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7
- Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- aktueller Fahrbahnrand der Staatsstraßen St 2046 und St 2049
- private Erschließungsfläche
- 2 **Altlasten**
Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.
- 3 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4 **Landwirtschaftliche Immissionen**
Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer örtlichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die örtliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dämpfen.
- 5 **Ausgleichsfläche**
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird über das Ökokoonto des Donaamoos-Zweckverbandes eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.480 m² nachgewiesen. Der Nachweis ist vertraglich zu führen. Eigentümer der Fläche ist der Donaamoos-Zweckverband. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen werden durch den Donaamoos-Zweckverband durchgeführt.
- 6 **Grenzabstände Bepflanzung**
Auf die Einhaltung von Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ des AGBG (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) sowie die in Art. 50 genannten Ausnahmen vom Grenzabstand wird hingewiesen.

- 4 VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Königsmoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Königsmoos, den
-
Heinrich Seissler, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Gemeinde Königsmoos, den
-
Heinrich Seissler, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.
- Gemeinde Königsmoos, den
-
Heinrich Seissler, Erster Bürgermeister

GEMEINDE KÖNIGSMOOS LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "WOHN-, GESCHÄFTS- UND GESUNDHEITSPARK STENGELHEIM"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: **Wipfler PLAN** PFAFFENHOFEN, DEN 11.10.2021

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsgenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3039.044