









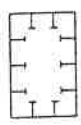
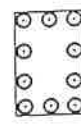



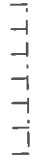




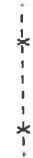
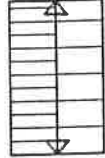




ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

               	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Baugrenze</p> <p>offene Bauweise</p> <p>Wandhöhe</p> <p>Erd- und 1. Obergeschoss, 2. Vollgeschoss als Höchstgrenze.</p> <p>-GRZ- (Grundflächenzahl)</p> <p>-GFZ- (Geschossflächenzahl)</p> <p>Salleldach</p> <p>Dachneigung bei Bürogebäuden, Hallen, Überdachungen</p> <p>Maßzahl</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Pflanzentkürzungen, Bachlauf, Bewuchs durch natürl. Artenauslese u. Dichte</p> <p>Privater Grünstreifen Grunddienbarkeit auf den Freistaat Bayern gesichert gemäß Satzung Nr. 10.8</p> <p>zu pflanzende Bäume gem. Satzung Ziff. 10.5</p> <p>zu pflanzende Sträucher gem. Satzung Ziff. 10.6 und 10.8</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche, Eigenlüfterweg</p> <p>Zaunverlauf zwingend</p>
--	--

B Hinweise

       	<p>bestehende Grundstücksgrenzen</p> <p>bestehende Gebäude Wohnhaus/Nebengebäude</p> <p>Bachlauf</p> <p>Pflanzentkürzungen möglicher Standort</p> <p>alte Grundstücksgrenzen</p> <p>Gebäude Vorschlag mit Hauptfestschriftung</p> <p>Flurnummer</p> <p>Trafostation</p>
--	---

I. Satzung zum Bebauungsplan "Rosinger Weiher"

Bebauungsplan der Gemeinde Königsmoos

Die Gemeinde erläßt aufgrund des § 2 Absatz 1, Satz 1, der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikels 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan "Rosinger Weiher" als Satzung.

1. Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Der Bebauungsplan umfaßt Flächen der Flurnummern 540, 540/2, 541 sowie Teilflächen von Flurnummer 532, 535/2, 536, 539 und 585 der Gemarkung Untermaxfeld. (Teilflächen von 532, 535/2, 536 und 585 für den Ausbau der Brücke über den Zeller Kanal.)
- 1.2 Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet gelten die vom Architekturbüro Mießl ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnungen in den Maßstäben 1 : 5000 und 1 : 1000 in der letzten Fassung vom 30.09.1996, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.
- 1.3 Bestandteil des Bebauungsplanes wird ebenfalls der Bauentwurf zur Rohrbrücke vom Ingenieurbüro Wipfler zum Zeller-Kanal vom 13.12.1995 im Maßstab 1 : 200.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL, I S. 132) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Bebauung ist auf höchstens 2 Vollgeschoße beschränkt, die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,5. Die maximale Geschosflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.
- 3.2 Wohneinheiten, auch für Betriebsleiter, werden nicht zugelassen.

4. Bauweise

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Bei den Hauptgebäuden sind die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen einzuhalten und die Festsetzungen zu beachten.
- 5.2 Die Dachneigung muß bei Büro- Verwaltungsgebäuden und Hallen, sowie Überdachungen 15 ° - 30 ° betragen.
- 5.3 Die Hauptgebäude müssen Satteldächer erhalten, mit mittigem First und gleicher Dachneigung.

Anbauten sind mit Pultdach in gleicher Neigung wie die Hauptgebäude möglich.

- 5.4 Als Wandhöhe (ab Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut) ist maximal zugelassen:
Bei Hallen und Überdachungen: 7,00 m
Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden: 7,00 m
(Bauhöhen und Beschränkungen nach § 12 Luft VG)

Als Geländeoberkante wird das mittlere Straßenniveau genommen.

- 5.5 Die Dacheindeckung ist mit rotem bis rotbraunem Material auszuführen. Ausnahmsweise ist Titanzinkblech zugelassen.
- 5.6 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Giebelseite des Gebäudes maximal 20 m sein darf. Schräg zulaufende Trauf- und Ortgänge sind nicht zugelassen.

6. Fassadengestaltung

- 6.1 Die Außenwände sind zu verputzen bzw. zu streichen. Zulässig sind auch gegliederte, beschichtete Metallverkleidungen, sowie Holzverkleidungen (Muster sind rechtzeitig der Genehmigungsbehörde vorzulegen). Sämtliche Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.
- 6.2 Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden gilt:
Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, ausgenommen grellen Farben, zu streichen. Der Sockel ist wie die Hauptfassade bzw. nur gering hiervon abgesetzt zu streichen.
- 6.3 Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 20,0 m müssen durch vertikale Elemente, wie z. B. Pfeiler, Lichtbänder usw. gegliedert werden.
- 6.4 Giebelbreiten über 20 m sind unzulässig. Werden mehrere Giebel aneinandergereiht, so ist die Fassade jeweils im Schnittpunkt der Giebel in der gesamten Wandhöhe zu gliedern.

7. Höhenlage der Gebäude

- 7.1 Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,5 m über der vorhandenen Straßenoberfläche liegen. Im Zweifelsfall wird die Erdgeschoß-Fußbodenoberfläche von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

8. Stellplätze/Versiegelung

- 8.1 Zufahrten und Stellflächen sind unversiegelt, bzw. mit Pflaster und großen wasserdurchlässigen Fugen auszuführen.

9. Einfriedung

- 9.1 Als zulässige Grundstückseinfriedung wird ein 1,60 m hoher Stahl- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel festgesetzt. Der Verlauf der Einfriedung hat nach dem Eintrag in der Planzeichnung zu erfolgen.
- 9.2 Mit Grundstückseinfahrtstoren ist ein Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

10. Grünordnung

- 10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume und Baumgruppen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu erhalten.
- 10.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünbereiche dienen als Biotopflächen.
- 10.3 Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte sind im Geltungsbereich folgende Baumarten zu verwenden:

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mB - Stammumfang 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Die privaten Grünstreifen vor und hinter der Einfriedung dürfen nur einmal im Jahr gemäht werden. Die Bäume und Sträucher, die sich durch die natürliche Artenauslese und natürliche Dichte entwickeln, müssen erhalten und gepflegt werden (Grunddienstbarkeit auf Freistaat Bayern).

- 10.4 Für die durch Plansignatur festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, sind Gehölze nachfolgender Liste zu verwenden:

Pflanzliste:

Pflanzqualität der Bäume: Hei 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch

Pflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Malus silvestris	Holzapfel
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix alba	Silberweide

Sträucher:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Coylus avellana	Haselnuß
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rosa arvensis	Feldrose
	Salix cinerea	Aschweide
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Schneeball

Die unter Ziffer 11.1 empfohlenen Pflanzenklärteiche mit Bachlauf sind mit fachlich sinnvollen, Sauerstoffanreichernden, Röhrichten zu bepflanzen (z. B. Pluraemitis communis - Schilf; Thypha latifolia - Rohrkolben usw.).

Die privaten Grünstreifen vor und hinter der Einfriedung dürfen nur einmal im Jahr gemäht werden. Die Bäume und Sträucher, die sich durch die natürliche Artenauslese und natürliche Dichte entwickeln, müssen erhalten und gepflegt werden

- 10.5 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

- 10.6 Nördlich, östlich und westlich zur freien Landschaft, sowie südlich zur Straße wird ein privater Grünstreifen mit 10 m festgesetzt. An der Westseite entlang des südlichen Grundstücksteiles verläuft dieser mit 8 m Abstand zum Geltungsbereich.

Eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern ist nur zu Lasten von Flurstück 539, spätestens mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung, vorzulegen.

Im nördlichen Bereich wird eine Fläche für Pflanzenklärateiche festgesetzt. Dieser ist in den Bereichen, in denen kein natürlicher Aufwuchs mit Sträuchern vorkommt, so zu bepflanzen, daß ein Deckungsgrad der Strauchschicht von 40 % erreicht wird. Der Pflanzabstand sollte 1,5 m x 1,5 m betragen. Die Pflanzenarten sind der unter 10.4 aufgeführten Liste zu entnehmen.

11. Entwässerung

11.1 Abwasserentsorgung

Die Flurnummer 541, Teilflächen von 540 und 540/2 können aus technischen Gründen nicht an die Kläranlage Karlshuld angeschlossen werden. Es ist eine Kläranlage zu errichten. Diese ist im Wasserrechtsverfahren näher zu bestimmen. Es wird jedoch empfohlen, der Errichtung einer Pflanzenkläranlage den Vorzug zu geben.

Sollte jedoch ein technisches Bauwerk zur Ausführung kommen, so muß dieses innerhalb der Bau- oder Lagerflächen errichtet werden. Die Kläranlage ist in einer solchen Größe auszulegen, damit auch die im Südwesten vorhandenen Gewerbebetriebe zu gegebener Zeit angeschlossen werden können.

Das gereinigte Wasser wird mit einem Bachlauf dem Schornreuter Kanal umgeführt. Die Reinigung von PKW's und LKW's ist im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig.

11.2 Regenwasser

Regenwasserrückgewinnungsanlagen zur Brauchwassernutzung (Säubern, WC-Spülungen usw.) werden festgesetzt.

11.3 Regenwasserversickerung

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück großflächig und oberflächlich zu versickern. Alternativ kann die Versickerung auch über Sickerschächte mit DIN-gerechter Filterschicht erfolgen. Die für die Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Bauwerber zu beantragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Falls die Pflanzenkläranlage in der Ausgleichsfläche nicht errichtet wird, darf diese Fläche auch für Sickermulden und zur Regenrückhaltung benutzt werden.

11.4 Grundwasserverhältnisse

Keller müssen wasserdicht ausgeführt und insbesondere Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist mittels zugelassener druckfester Lagertanks vorzunehmen.

11.5 Gewerbebetriebe

Gewerbebetriebe die nachweislich keine Abwässer erzeugen, werden auch ohne Abwasserbeseitigungsanlagen im Gewerbegebiet genehmigt.

12. Verkehrsführung

Die Grundstücke werden über den öffentlichen Feldweg, der von der KR ND 13 (Zeller Landstraße) abzweigt, erreicht. Das Grundstück mit der Flurnummer 540 wird über das Grundstück mit der Flurnummer 540/2 als Eigentümerweg erschlossen.

Die Einmündung der Straße Flurnummer 535/2, Gemarkung Untermaxfeld in die Kreisstraße ND 13 ist, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, auszubauen. Die Errichtung der Brücke hat unverzüglich zu erfolgen.

13. Immissionsschutz

Immissionsrelevante Arbeiten während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zugelassen, deren flächenhaftes Immissionsverhalten den immissionsrelevanten, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 65 dB (A) m² nicht überschreitet.

Im Bebauungsplangebiet sind die Schallschutzanforderungen der Lärmschutzzone II nach dem Fluglärmgesetz, §§ 5 und 7 der Schallschutzverordnung, zu beachten. Insbesondere sind Aufenthaltsräume bzw. Büroräume durch Massivbauweise oder andere bautechnische Einrichtungen, welche nachweislich das Bauschalldämmmaß von mindestens 45 dB (A) erreichen, vor Fluglärm zu schützen.

Hinweise

1. Baustoffe

Die Verwendung ökologischer und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe ist dringend erwünscht. Die Bauherrn sollten sich entsprechend beraten lassen.

2. Sonnenenergienutzung

Die Installation von Sonnenkollektoren durch die Eigentümer ist erwünscht. Die passive Sonnenenergienutzung soll durch entsprechende Gebäudestellung, Grundrißzonierung usw. beachtet werden. Solarkollektoren oder -zellen sind in Absprache mit dem Bauamt in die Dachflächen einzupassen.

3. Elektrische Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen.

4. Grenzabstand

Auf den Grenzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bäume über 2 m Höhe (gem. Art. 48 AGBGB) wird hingewiesen.

5. Grunddienstbarkeiten

Die Pflege des Pflanzstreifens (siehe 10.5 und 10.6 der Festsetzung) und der Verzicht der Pflanzabstände nach Art. 4 AGBGB ist durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit auf den Freistaat Bayern gesichert. Verzicht auf Pflanzabstände nach Art. 4 AGBGB für öffentliche Grünstreifen (siehe 10.5 und 10.6 der Festsetzung) durch Grunddienstbarkeit gesichert.

6. Wasserversorgung

Die Gemeinde Königsmoos wird durch die zentrale öffentliche Wasserversorgungsanlage der Arnbachgruppe mit Trinkwasser versorgt. Das geplante Baugebiet wird daran angeschlossen.

7. Brandschutz

Hinsichtlich des Brandschutzes ist eine Beteiligung der für den Brand- und Katastrophenschutz zuständigen Stellen erforderlich. Die notwendige Anzahl von Ober- und Unterflurhydranten ist vorzusehen und entsprechend den Richtlinien des DVGV einzubauen.

9. Emissionen

Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Genaue Unterlagen über Art, Menge, Verwendung und Lagerung dieser Stoffe sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 04.11.1993
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat am 04.07.1994
3. Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 BauGB am 26.09.1994
4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB mit Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) vom 04.10.1994 bis 19.10.1994
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.1995 bis 13.11.1995
6. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB am 09.12.1996
7. Genehmigungsverfahren
Das Landratsamt hat mit Bescheid den Bebauungsplan genehmigt vom 28.08.1996 - Nr. 30-610-3/2
8. Bekanntmachung nach § 12 Bau GB am 13. Dez. 1996

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird während der Bekanntmachung nach § 12 BauGB zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Königsmoos zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4 und des § 215 Absatz 1 BauGB wurde hingewiesen.

Königsmoos, den **13. Dez. 1996**


1. Bürgermeister



II. Begründung

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Rosinger Weiher" der Gemeinde Königsmoos

1. Gewerbegebiet "Rosinger Weiher" für die Gemeinde Königsmoos, Ortsteil Rosing, Gemarkung Untermaxfeld.
2. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke Flurnummern 540, 540/2, 541, sowie Teilflächen von Flurnummern 532, 535/2, 536, 539 und 585. Die Überplanung des Gebietes wurde notwendig, da die Firmen Golling und Rema Anträge auf gewerbliche Nutzung stellten (Werkstatt mit Bürogebäude bzw. Bauschutt-Recycling-Anlage). Die aus den Anträgen resultierende Problematik wird durch einen neuen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan geregelt. In diesem, zum Ortsteil Rosing gehörenden Bereich sind bereits zwei Gewerbebetriebe ansässig. Der Flächennutzungsplan wird durch die Bayerische Landessiedlung (BLS) München erstellt (Entwurf vom April 1993, Bürgerbeteiligung durch die Gemeinde: August 1993).
3. Ziel der Planung ist, Gewerbeflächen zu schaffen, die sich ökologisch, ökonomisch wie auch grünordnerisch ins Donaumoos eingliedern.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der dringenden Deckung des Bedarfes an gewerblichen Flächen. Die Fa. Rema (jetzt Fa. Reichardt), hat ihren Betrieb schon aufgenommen, wurde aber durch das Landratsamt Neuburg wieder gestoppt. Die Firmen Reichardt und Martin benötigen im Moment in erster Linie Lagerflächen. Es fällt kein Abwasser an.
5. Das Gebiet "Rosinger Weiher" umfaßt ca. 2,3 ha. Die Grundstücke werden über den öffentlichen Feldweg, der von der KR ND 13 (Zeller Landstraße) abzweigt, erreicht. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau der Brücke über den Zeller-Kanal notwendig. Das Grundstück mit der Flurnummer 540 wird über das Grundstück mit der Flurnummer 540/2 erschlossen. Südlich der Zufahrtsstraße liegen das Betonwerk TBI und das Kieswerk Martin mit seinen Baggerseen. Östlich liegen naturierte Baggerseen, nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
6. Das Gebiet wird nach § 9 BauGB und § 8 BauNV als Gewerbegebiet festgesetzt. GRZ 0,5 und GFZ von 1,0 bei maximal 2 Geschoßen dürfen nicht überschritten werden. Es soll offene Bauweise gelten.
7. Öffentliche Erschließung
Stromversorgung durch die Isar-Amperwerke, Kosten nach Satzung.
Wasserversorgung durch die Arnbachgrupe, Kosten nach Wassersatzung der ATSG.
Müllentsorgung durch den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Getrennterfassung nach Bayerischem Abfallgesetz.

8. Die sonstige Erschließung wird privat durch die Firmen Reichardt und Martin vorgenommen. Die Erschließungsmaßnahmen umfassen die Zufahrt zur Flurnummer 540 (zum Gelände der Firma Reichardt) und eine Pflanzenkläranlage mit Eichen im nördlichen Teil des Baugebietes.

9. Abwasserbeseitigung

Bei den Firmen Reichardt und Martin fällt zur Zeit kein Abwasser an. Da der Gemeindeteil Rosing noch nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen ist, müssen bei anfallendem Abwasser Maßnahme zur Beseitigung ergriffen werden.

Ein Anschluß an ein Vakuumrohrsystem ist zur Zeit nicht praktikabel, da die nächste Pumpstation zu weit entfernt ist und eine neue in der Nähe nur mit erheblichem Kostenaufwand erstellt werden könnte. Eine Pflanzenklärteichanlage in entsprechender Größe ist mit ihrer Reinigungsleistung gleichwertig wie eine technische Kläranlage, fügt sich aber viel selbstverständlicher ins ökologisch sensibel Donaumoos.

10. Kosten zu Lasten der Gemeinde fallen nicht an (siehe Erschließungsvertrag der Firmen Reichardt und Martin).

Sandizell, 30.09.1996

Peter Mießl, Architekt



Königsmoos, 13. Dez. 1996

1. Bürgermeister

