


Zeichenerklärungen

A) Für die Festsetzung

	Grenze des Geltungsbereiches
---	------------------------------



Art der baulichen Nutzung:

	Gewerbegebiet mit Zulassung des § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO
---	---


Maß der baulichen Nutzung:

II	zwei Vollgeschoße als Höchstmaß für Hallen
III	drei Vollgeschoße als Höchstmaß für Wohn- und Bürogebäude
o	offene Bauweise
GRZ	Grundflächenzahl 0,5
GFZ	Geschoßflächenzahl 1,0



Baulinien, Bauweisen:

	Baugrenze
	Firstrichtung parallel/senkrecht zur Straße





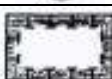

Verkehrsflächen:

	Straßenverkehrsflächen Tempo 30
	Straßenbegrenzungslinie

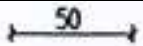



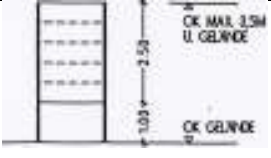
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:

	Straßenbegleitgrün, Parkplatz
	Fuß- und Radweg








Grünordnung:

	öffentliche Grundflächen – Grünanlagen
	private Freiflächen zwingend zu begrünen und zu bepflanzen
	Bäume zu pflanzen
	Pflanzvorschlag für Bäume
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Rigole/Rückhaltebecken

Weitere Festsetzungen:

	Maße in Metern	
	Abgrenzung der Teilflächen für die maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel	
L_w^A	tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A)	
L_w^B	tags 65 dB (A), nachts 50 dB (A)	
	Versorgungsfläche Trafostation	
	Werbeanlage	

B) Für die Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	geplante Grundstücksgrenze
	Freihaltefläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes
	Grundstücksnummern
	Bestand Gewerbe und sonstige Gebäude
	Bebauungsbeispiel

I. Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ingolstädter Straße“

Bebauungsplan der Gemeinde Königsmoos

Die Gemeinde erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 Satz 1 der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Artikels 91 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 „Gewerbegebiet Ingolstädter Straße“ als Satzung.

1. Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Der Bebauungsplan umfasst die Flächen der Flurnummer 179, Gemarkung Untermaxfeld.
- 1.2 Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet gilt die vom Architekturbüro Mießl ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, den Bebauungsplan bildet.

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.
- 2.2 Im Gewerbegebiet werden ausnahmsweise zugelassen, siehe BauNVO § 8 Absatz (3):
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zudem darf die Betriebsleiterwohnung und das Betriebsgrundstück nicht getrennt veräußert werden. Die sonstigen in § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen. Die Wohnungen bzw. Wohnhäuser dürfen nicht vor Errichtung der entsprechenden Betriebsgebäude erstellt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Bebauung für Gewerbe ist auf höchstens 2 Vollgeschoße beschränkt, für Wohngebäude und Büros werden im Höchstfall 3 Vollgeschoße zugelassen (d.h. Erd-, Ober-, und Dachgeschoß).

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,5. Die maximale Geschoßflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

4. Bauweise

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Garagen und Carports sowie im Baugebiet zulässige Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO als Grenzbebauung zulässig, müssen jedoch zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 Meter haben.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Die Firstrichtung muss senkrecht oder parallel zur Straße verlaufen.
- 5.2 Die Dachneigung muss bei Büro-, Verwaltungsgebäuden, Hallen und Überdachungen zwischen 12° und 30° betragen. Die Dachneigung für Betriebsleiterwohnhäuser muss zwischen 30° und 48° 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. Ausnahmsweise sind in Absprache mit der Baubehörde geneigte Pultdächer zulässig.
- 5.4 Als Wandhöhe (ab Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut) ist maximal zugelassen: Bei Hallen und Überdachungen: 7,50 m, bei Büro- und Verwaltungsgebäuden ebenfalls 7,50 m.

Als Geländeoberkante wird das mittlere Straßenniveau vor dem Grundstück genommen (Bauhöhen und Beschränkungen nach § 12 Luft VG).
- 5.5 Die Dacheindeckung ist mit rotem bis rotbraunen Material auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Alublech in naturgrau oder Titanzinkblech zugelassen.
- 5.6 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten, wobei die Giebelseite eines Gebäudes maximal 20 m sein darf. Ist dies nicht der Fall, muss die Baukörperstruktur aus der Addition zweier oder mehrerer Hallen mittels zwischengeschalteter Erschließungsspangen bestehen. 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 (Muster sind rechtzeitig der Genehmigungsbehörde vorzulegen) sowie „gestaltete“ Holzverkleidungen.
- 6.2 Alufassaden, sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- 6.3 Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 20,0 m müssen durch vertikale Elemente, wie z. B. Pfeiler, Lichtbänder, Gebäuderück- bzw. -vorsprünge usw. gegliedert werden.

6.4 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 für gewerblich genutzte Gebäude darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,2 m über der vorhandenen Straßenoberfläche liegen. Für Wohngebäude und Büros darf der Fußboden des Erdgeschosses nicht höher als 60 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen.

8. Stellplätze

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

9. Einfriedung

9.1 Die Einfahrten zu den Grundstücken sind auf eine Breite von bis zu 6 m begrenzt.

9.2 Als zulässige Grundstückseinfriedung wird ein 0,80 bis 2 m hoher Zaun ohne Sockel zugelassen. Dieser kann als Stahl-, Maschendraht- oder senkrechter Holzlatenzaun ausgebildet werden.

9.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäune, keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

10. Grünordnung

10.1 Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterfläche, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung ohne wasserdichte Verfugung, breite Rasenfuge). Hiervon darf nur abgewichen werden, wenn dies im Genehmigungsverfahren zur Auflage gemacht wird. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für 5 Stellplätze zu pflanzen.

10.2 Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte sind im Geltungsbereich folgende Baumarten zu verwenden:

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v mB – Stammumfang 16 – 18 cm

Alnus glutinosa	Roterle
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche

- 10.3 Öffentliche Grünstreifen und Flächen
Die Bepflanzung ist entsprechend der Plansignatur von der Gemeinde zu erstellen (Artenwahl für die festgesetzten Baumstandorte entsprechend Ziffer 10.2). Bei Gehölzpflanzungen erfolgt die Pflanzenqualität und Artenauswahl entsprechend Ziffer 10.6. Der Flächenanteil für Gehölzpflanzungen sollte im westlichen Grünstreifen mindestens 60% und im nördlichen Pflanzstreifen mindestens 40% betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sollen einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
- 10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Die vorrangige Funktion ist die Aufnahme, Rückhaltung und Reinigung von Oberflächenwasser. Eine naturnahe, landschaftsgerechte Fläche mit Mulden und Senken, offene, extensive Wiesen und Röhrichtflächen. Die Pflege ist von der Entwicklung des Vegetationsbestandes abhängig und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- 10.5 Private Grünstreifen und –flächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Wiesen, Gehölzen und Baumgruppen zu gestalten und zu erhalten. Pro 600 m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum (Pflanzenqualität entsprechend Ziffer 10.2) zu pflanzen. Gehölzpflanzungen (entsprechend Ziffer 10.6) sollten einen Flächenanteil von mindestens 20 % bis 60 % haben. Die privaten Grünstreifen sind vom Eigentümer zu pflegen.
- 10.6 Für die durch Plansignatur festgesetzte Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, sind Gehölze nachfolgender Liste zu verwenden:

Pflanzenqualität der Bäume: Hei 2 x v 150 – 200 cm, h

Pflanzenqualität der Sträucher: 2 x v 60 – 100 cm, h

Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Betula pendula	Sandbirke
	Fraxinus excelsior	Esche
	Salix alba	Silberweide
	Populus tremula	Zitterpappel
	Sträucher:	Cornus sanguinea
Rhamnus cathartica		Kreuzdorn
Rosa arvensis		Feldrose
Lonicera xylosteum		Gemeine Heckenkirsche
Eouonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare		Liguster
Salix cinerea		Aschweide

Sambucus nigra
Corylus avellana
Viburnum opulus

Holunder
Haselnuß
Schneeball

- 10.7 Mit den Unterlagen zur Baugenehmigung, bzw. im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens, ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11. Entwässerung

- 11.1 Abwasserentsorgung
Anschluss an den Vakuumkanal der Gemeinde Königsmoos. Die Verrohrung liegt in der Ingolstädter Straße.
- 11.2 Regenwasser
Regenwasserrückgewinnungsanlage zur Brauchwassernutzung (säubern, Bewässerung der Grünanlagen) werden empfohlen. Der Überlauf darf nicht in den Kanal geführt werden. Hier ist statt dessen ein Anschluss an das Rigolensystem herzustellen. Dieses führt in ein zentrales Überlaufbecken.
- 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.
- Die in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche darf für Sickermulden und Regenrückhalte zwecke genutzt werden. Das Rigolensystem endet in dieser Fläche.
- 11.4 Grundwasserverhältnisse
Keller müssen wasserdicht ausgeführt und insbesondere Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Die Lagerung wassergefährdeter Stoffe ist mittels zugelassener druckfester Lagertanks vorzunehmen.

12. Werbeanlagen

Die Gemeinde errichtet an der Einfahrt zum Gewerbegebiet eine große Werbetafel (siehe Zeichenerklärung) an der jeder Gewerbetreibende eine Tafel befestigen kann.

13. Immissionen

Für die Parzelle des Gewerbegebietes sind in nachfolgender Tabelle die Tag- und Nachtwertobergrenzen für den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. DIN 18005 je qm Fläche aufgeführt. Die maximalen zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel der einzelnen Gewerbeflächen lauten:

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. Solarkollektion 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. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in auf Putzhausanschluss-Kästen an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

4. Grenzabstand

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

5. Wasserversorgung

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

6. Baugrund

Im Bebauungsplanbereich beträgt die Mächtigkeit der Moorschicht ca. 1,0 – 1,5 m. Das Grundwasser steht in ca. 1,0 – 1,50 m unter Gelände an.

7. Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung des Gebietes sowie für die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen werden auf die Grundstückskäufer umgelegt.

8. Verkehrsführung

Die Grundstücke werden über eine öffentliche Straße, die von der St 2049 (Ingolstädter Straße) kommt, erreicht.

9. Emissionen

Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Genau Unterlagen über Art, Menge, Verwendung und Lagerung dieser Stoffe sind der fachkundigen Stelle am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und der Gemeinde Karlshuld – als gemeinsame Betreiber der Kläranlage Karlshuld-Königsmoos – 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.