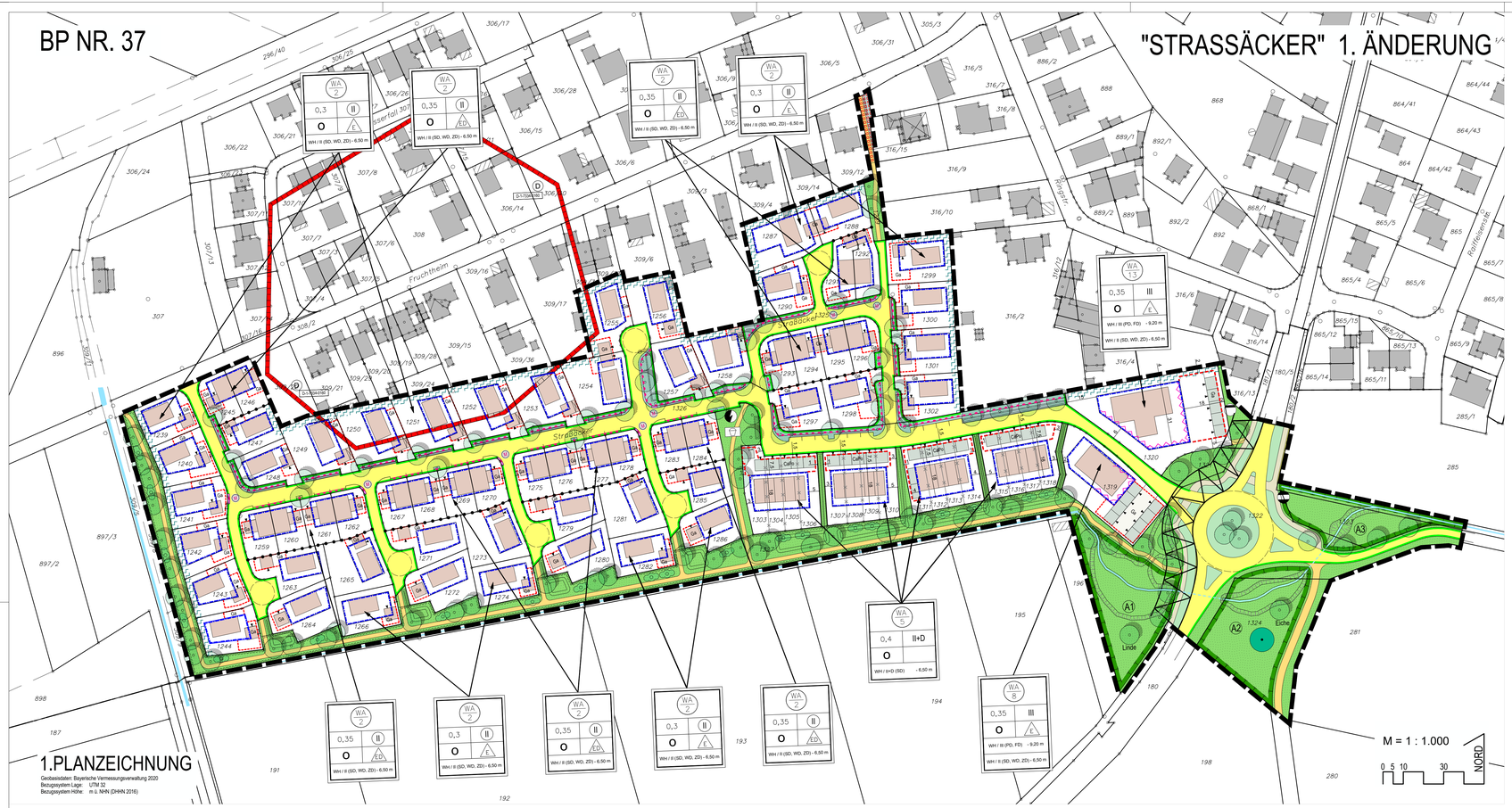
BP NR. 37

"STRASSÄCKER" 1. ÄNDERUNG



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 ; 10 und 13 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 jeweils gültigen Fassung den

als

Bebauungsplan Nr. 37 "Straßäcker" - 1. Änderung

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der jeweils letztgültigen Fassung.
Eine Begründung in der jeweils letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt der Bebauungsplan Nr. 37 "Strassäcker" - 1. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 "Strassäcker" in der Fassung vom 19.11.2018 zur Gänze.

2. Art der baulichen Nutzung

WA 2: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig

WA 5: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
je Wohngebäude sind max. 5 Wohneinheiten zulässig

WA 8: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
je Wohngebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig

WA 13: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
je Wohngebäude sind max. 13 Wohneinheiten zulässig

Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Wohngebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

0,4 max. zulässige Grundflächenzahl z.B. 0,4
Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.
Im WA 5, WA 8 und WA 13 darf die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,65 überschritten werden.

II zwei Vollgeschosse zwingend

II+D drei Vollgeschosse als Höchstmaß, das dritte Vollgeschoss ist nur durch Ausbau des Dachgeschosses zulässig

III drei Vollgeschosse als Höchstmaß, das oberste Vollgeschoss ist hierbei als "Terrassengeschoss" auszubilden. Das "Terrassengeschoss" darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken und ist gestalterisch vom darunterliegenden zweiten Vollgeschoss deutlich abzusetzen, entweder durch allseitiges Einrücken der Außenwände um mind. 0,6 m oder durch die Verwendung eines deutlich optisch anderen Fassadenmaterials (z.B. Holzverschalung)

WH I (SD, WO, ZD) - 6,50 m Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen und Satteldach / Walmdach / Zeltdach = max. 6,50 - traufseitig gemessen

WH I II+D (SD) - 6,50 m Wandhöhe bei drei Vollgeschossen mit als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) = max. 6,50 - traufseitig gemessen

WH I III (PD, FD) - 9,20 m Wandhöhe bei drei Vollgeschossen mit Terrassengeschoss und Pult- oder Flachdach = max. 9,20

4. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

E,ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Ga Bauraum für Garagen / Carports

Ga/Cp Bauraum für Carports sowie Nebengebäude und Anlagen, die der Energieversorgung der Gebäude dienen. Als Carport gelten überdachte Stellplätze die mindestens straßen- bzw. zufahrtsseitig immerwährend geöffnet (d.h. nicht verschließbar) sind.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Begleitgrün)

Wirtschafts-, Fuß- und Radweg mit unverbindlichem Vorschlag zur Wegegestaltung (z.B. Begleitgrün)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

anbaufreie Zone von 15,0 m ab Fahrbahnrand an der Staatsstraße

6. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Kinderspielplatz

A1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Ausgleichsfläche

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Xy zu pflanzender Baum (Standort veränderbar) z. T. mit Festlegung der Gattung

zu erhaltender Baum

zu pflanzende Hecke (Standort und Aufteilung veränderbar)

7. Immissionsschutz

Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Festsetzung durch Text Nr. 9)

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung von 1,5 m tiefen Bereichen (gemessen von der Grundstücksgrenze) in denen Stützmauern einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 1,5 m einhalten müssen

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gemarkungsgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

316/2 Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Gebäudevorschlag

vorgeschlagene Garagen- / Carportzufahrt

Einrichtungen zur Regelung des Wasserabflusses in öffent. Grünflächen

bestehender, bzw. verlegter Entwässerungsgraben (offen / verrohrt) in öffentl. Grünflächen oder öffentl. Verkehrsflächen

Abstellflächen für Müllbehältnisse / Abfallgefäße

vorgeschlagener Standort für eine Gasdruckregelstation

vorgeschlagener Standort für eine Transformatorenstation

vorgeschlagener Standort für eine Abwasserpumpstation

Flächen mit grunddienstlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der FI.Nr. 316/15

Maßangaben in Metern, z.B. 1 m

Bodendenkmal mit Aktennummer, z.B. D-1-7334-0160
Freilandstation des Mesolithikums
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO, jedoch nicht für Wohngebäude, Carports und Nebenanlagen im Bereich des WA 5. Diese dürfen hier innerhalb der Baugrenzen ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.
Ausgenommen von den allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 der BayBO sind zudem auch Garagen und Carports auf den Fl. Nrn.1291, 1292, 1319 und 1320, hier finden gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Sätze 1 und 2 des Art 6. Abs. 5 BayBO keine Anwendung - d.h. die betreffenden Garagen und Carports dürfen hier in den ersbpr. Bauräumen mit einer Gesamtlänge größer 9 m ohne Abstand an die Grundstücksgrenze gesetzt werden.
Im Bereich der Fl. Nrn. 1254, 1255, 1256, 1258, 1299 und 1320 werden zudem Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,0 m ohne eigene Abstandsflächen zugelassen.
Bei allen übrigen Bauparzellen des Baugebiets gilt, dass zur Bemessung der Wandhöhen von Grenzgaragen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO die Höhenlage der Geländeoberfläche dem der Grenzgarage oder der Nebenanlage nächstgelegenen Straßenniveau entspricht.

2. Baugestaltung

2.1 Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

2.2 Dachform: bei I gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD) sowie Zeltdächer für Gebäude mit quadratischer Grundfläche (ZD)
bei II+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First (SD)
bei III Pult- und begrünte Flachdächer (PD, FD)

2.3 Dachneigung: bei I 10° - 25°
bei II+D 34° - 38°
bei III 2° - 15°

2.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten, ebenso Dacheinschnitte werden grundsätzlich nicht zugelassen.
Hiervon abweichend werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zugelassen.
Entsprechende Anlagen sind in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach zu errichten.
Bei einer Dachneigung von mindestens 34° wird die Errichtung von Dachgauben zugelassen.
Dachgauben dürfen mit einer max. Breite von 2,0 m errichtet werden. Sie haben einen Mindestabstand von 2,5 m untereinander, sowie von 1,20 m zum Ortgang und zum Hauptfirst einzuhalten.
Die Summe der Breite der Dachgauben je Dachseite darf max. 45 % der Breite der Dachseite betragen.
Dachgauben sind mit Flachdach oder Pultdach mit einer max. Neigung von 8° auszubilden.

2.5 Dachdeckung: Für geneigte Dächer sind ausschließlich naturrote / rotbraune sowie anthrazit / graufarbene (nicht gesinterte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Metalldeckungen in gleicher Farbgebung werden ebenfalls zugelassen.

2.6 Aneinander gebaute Wohngebäude / Doppelhäuser:
Aneinander gebaute Wohngebäude und Doppelhäuser sind profilgleich mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.
Ein vertikaler und horizontaler Versatz der Fassade und des Firstes von max. 0,5 m wird zugelassen.

3. Garagen / Stellplatzbedarf, Nebenanlagen

3.1 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Begrünte Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen.
Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen im WA 5, WA 8 und WA 13 dürfen ausschließlich als begrünte Flachdächer ausgebildet werden.

3.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze, im Bereich von Carportzufahrten grundsätzlich ein mind. 3,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7 zu gestalten ist. Im WA5 darf der Stauraum vor Carportzufahrten auf 1,5 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze verkürzt werden, wenn die Carports an mindestens drei Seiten offen, also ohne sichtverwehrende Umfassungswände, errichtet werden.

3.4 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

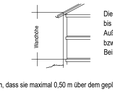
3.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Im WA 2 darf die Summe der Grundflächen von Garagen / Carports und Nebenanlagen je Baugrundstück 60 m² nicht überschreiten.

4. Höhenlage und Höhen

4.1 Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem dem Hauszugang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.

4.2 Wandhöhen

bei I	:	max. 6,50 m
bei II+D	:	max. 6,50 m
bei III	:	max. 9,20 m



Die Wandhöhe ist traufseitig von OK EG RFB bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. OK Attika zu messen.
Bei Pultdächern ist die Wandhöhe firstseitig zu messen.

4.3 Hauseinlänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem geplanten Gelände liegen.

5. Geländeveränderungen
Das Gelände privater Baugrundstücke darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden, d.h. bis auf dieses Niveau aufgefüllt werden. Die Auffüllungen dürfen bis an die Grundstücksgrenzen herangeführt werden.
Sollten hierfür notwendige Anbötschungen auf Nachbargrundstücken nicht zugelassen werden, dürfen Stützmauern mit einer max. der Auffüllung entspr. Höhe auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

In den durch Festsetzung durch Planzeichen Nr. 8 (sonstige Planzeichen) entspr. gekennzeichneten Bereichen müssen Stützmauern zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,5 m, Böschungsfüße einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die betreffenden Stützmauern sind vorzupflanzen.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

6. Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

7. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasensteinen u.s.w.).

8. Wasserwirtschaft
Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst oberflächennah zu versickern, s.a. Hinweis durch Text Nr. 16 zur Niederschlagswasserversickerung.

Abweichend hiervon darf auf den Baugrundstücken im WA 5 anfallendes Niederschlagswasser oberflächig auf die nördlich angrenzende Straßenfläche abgeleitet bzw. in die Sickermulden in den südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden. Hierfür dürfen die betreffenden Grundstücke, abweichend von der Festsetzung d. Text Nr. 5 (Geländeveränderungen, um bis zu 0,30 m über das direkt angrenzende Straßenniveau aufgefüllt werden.

Das anfallenden Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist oberflächennah auf den öffentlichen Grundstücksflächen zu versickern.

9. Immissionsschutz
An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2018-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind.

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Eine besondere Form der Lüftung bei teilgeöffnetem Fenster und unter Berücksichtigung des Schallschutzes stellt das sog. „Hilferufy-Fenster" dar. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Für die künftigen Einzelbauvorhaben ist vor Baubeginn und insbesondere für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.

10. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und Wärmepumpen, unzulässig.
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

11. Grünordnung

Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der Nutzungsaufnahme forgenden Pflanzperiode.
Weitere, über die nachfolgenden Festsetzungen hinausgehende Baum- und Strauchpflanzungen sind ausdrücklich zulässig.

11.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

11.2 Private offene PKW-Stellplätze
Private offene PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Dabei ist für 5 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum in einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

11.3 Öffentliche Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (am Ortsrand)
Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind insgesamt mindestens 35 Bäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäume der Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland` oder Obstbäume zulässig. Der bei Nutzbeginn notwendige Sichtheitsraum zur bestehenden Elektrizitätsfreileitung ist einzuhalten.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Zudem sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen insgesamt mindestens 150 m zwei- bis dreireihige Hecken aus heimischen Sträuchern der Herkunftsregion 6.1 `Alpen und Alpenvorland` in Teilabschnitten mit einer Mindestlänge von 5 m zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m².
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

Die unbepflanzten und unbefestigten Grünflächen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland` anzusäen. Das Mähgut ist vollständig abzutransportieren und abzufahren. Alternativ zur Mahd können die Wiesenflächen am Ortsrand auch beweidet werden.

11.4 Öffentliche Grünflächen, sonstige (im Baugebiet)
Im Bereich der sonstigen öffentlichen Grünflächen im Baugebiet außerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen oder Obstbäume zulässig.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

11.5 Verkehrsgrün
In Verkehrsflächen sind neben heimischen Laubbäumen und Obstbäumen auch standortgerechte und klimaresistente fremdländische Laubbäume zulässig.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12. Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

12.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Geltungsbereich
Die durch Planzeichen festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche" sind den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet.

Die Herstellung der unten genannten Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungs- bzw. Pflanzplan auszuarbeiten und vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zudem ist der Nachweis der Baumschule bzgl. der autochthonen Gehölze der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Teilfläche A1 - westlich Kreisverkehr, Gesamtfläche der Teilfläche 2.099 m2

Entwicklungsziel: extensives Grünland mit Gräben und Mulden zur Regelung des Wasserabflusses

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen der Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland` oder Obstbäume zulässig (Linde = Tilia cordata oder Tilia platyphyllos; sonstige Bäume siehe Pflanzliste).
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)

Der neue Graben im Bereich der Ausgleichsfläche ist mit einer unregelmäßigen Uferböschung zwischen ca. 1:2 und 1:5 naturnah zu gestalten. Zudem sind naturnah gestaltete Mulden zur Regelung des Wasserabflusses zulässig.

Die zu begründenden Flächen sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland` (Kräuteranteil mind. 50%) anzusäen. Während der ersten 3 Jahre nach der Aussaat hat eine dreimalige Mahd und an dem 4. Jahr eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06 zu erfolgen. Jeweils ca. 25 % der Wiesenflächen sowie 50% der Graben- und Muldenflächen sind wechselnd ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzutransportieren und abzufahren. Alternativ zur Mahd können die Flächen auch beweidet werden. Düngereinsatz ist unzulässig.

Teilfläche A2 - südlich Kreisverkehr, Gesamtfläche der Teilfläche 2.148 m2

Entwicklungsziel: extensives Grünland mit Gräben und Mulden zur Regelung des Wasserabflusses

Der in der Planzeichnung dargestellte Bestandsbaum ist zu erhalten.
Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen sind ggf. durch einen Schutzzaun zu vermeiden.

Der in der Planzeichnung dargestellte Baum (Eiche = Quercus petraea oder Quercus robur; Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland`) ist zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Der neue Graben im Bereich der Ausgleichsfläche ist mit einer unregelmäßigen Uferböschung zwischen ca. 1:2 und 1:5 naturnah zu gestalten. Zudem sind naturnah gestaltete Mulden zur Regelung des Wasserabflusses zulässig.

Die bestehenden befestigten Wegeflächen im Bereich der Ausgleichsfläche sind zurückzubauen und zusammen mit den Graben- und Muldenflächen mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland` (Kräuteranteil mind. 50%) anzusäen. Während der ersten 3 Jahre nach der Aussaat hat eine dreimalige Mahd und ab dem 4. Jahr eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06 zu erfolgen. Jeweils ca. 25 % der Wiesenflächen sowie 50% der Graben- und Muldenflächen sind wechselnd ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzutransportieren und abzufahren. Alternativ zur Mahd können die Flächen auch beweidet werden. Düngereinsatz ist unzulässig.

Teilfläche A3 - östlich Kreisverkehr, Gesamtfläche der Teilfläche 1.387 m2

Entwicklungsziel: extensives Grünland mit Gräben und Mulden zur Regelung des Wasserabflusses

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen der Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland` oder Obstbäume zulässig (siehe Pflanzliste).
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)

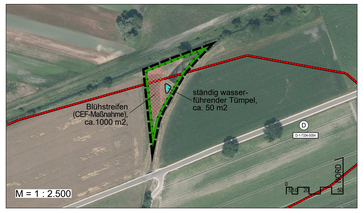
Der neue Graben im Bereich der Ausgleichsfläche ist mit einer unregelmäßigen Uferböschung zwischen ca. 1:2 und 1:5 naturnah zu gestalten. Zudem sind naturnah gestaltete Mulden zur Regelung des Wasserabflusses zulässig.

Die bestehenden befestigten Wegeflächen im Bereich der Ausgleichsfläche sind zurückzubauen und zusammen mit den Graben- und Muldenflächen mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland` (Kräuteranteil mind. 50%) anzusäen. Während der ersten 3 Jahre nach der Aussaat hat eine dreimalige Mahd und ab dem 4. Jahr eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06 zu erfolgen. Jeweils ca. 25 % der Wiesenflächen sowie 50% der Graben- und Muldenflächen sind wechselnd ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzutransportieren und abzufahren. Alternativ zur Mahd können die Flächen auch beweidet werden. Düngereinsatz ist unzulässig.

12.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen außerhalb Geltungsbereich

Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung sind neben den Ausgleichsflächen im Geltungsbereich noch weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig, welche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet werden.

Flur-Nr. 408, Gemarkung Pobenhausen, Gemeinde Karlskron, Gesamtfläche 2.245 m2



Die Herstellung der o.g. Ausgleichsfläche hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Eingriff, d. h. der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erfolgen. Deren Funktionsfähigkeit muss dann gewährleistet sein, da hier auch eine CEF-Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, d. h. eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG umzusetzen ist.

Einwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland mit Blühstreifen und ständig wasserführendem Tümpel

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist auf ca. 1000 m2 ein Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu entwickeln.
Die Fläche des Blühstreifens ist zur Erstanlage umzubrechen, fachgerecht vorzubereiten und mit Saatgut der Herkunftsregion `Alpen und Alpenvorland` (ohne Kulturpflanzen und Leguminosen; Gräseranteil max. 30%) anzusäen.
Jährlich sind abwechselnd 50% des Blühstreifens ab August bis Oktober zu mähen (Schnitthöhe 10 cm) und das Mähgut abzufahren.

Außerhalb des o. g. Blühstreifen ist auf einer Fläche von ca. 50 m2 ein ständig wasserführender Tümpel anzulegen und naturnah mit einer möglichst flachen Böschungsneigung zu modellieren. In mindestens einem Teilabschnitt ist die Böschungsneigung mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden. Auf die Lage in einem Bodendenkmal wird hingewiesen (vgl. Hinweise durch Text, 10.).

Der vorhandene Gehölzaufwuchs (Bäume und Sträucher) auf der Ausgleichsfläche sowie nach Möglichkeit und Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer auch in deren direkten Umfeld (bis zu maximal 50 m Abstand) ist zu entfernen. Die Neupflanzung von Gehölzen auf der Ausgleichsfläche ist unzulässig.

Zur Pflege und Unterbindung von Gehölzaufwuchs sind die Flächen der Ausgleichsfläche einmal pro Jahr nach dem 01.06 zu mähen und aufkommende Gehölze im Winterhalbjahr motormanuell zu entfernen. 50% der Wiesenflächen, Gräben und Uferböschungen sind dabei wechselnd ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzutransportieren und abzufahren. Alternativ zur Mahd können die Flächen auch beweidet werden.

Dünger- und Pestizideinsatz ist unzulässig.

Sollte das Entwicklungsziel gefährdet sein, ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde die Pflege anzupassen.

Der restliche Kompensationsbedarf von 11.220 m2 wird auf externen Flächen des Zweckverbandes Donaumoos geleistet. Hierzu wird vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen eine vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung getroffen und die entsprechenden Flächen den Eingriffen durch den Bebauungsplan textlich zugeordnet.

13. Außerkrafttreten

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 37 „Straßäcker", in der Fassung vom 19.11.2018, rechtskräftig seit 09.10.2019, außer Kraft.

16. Hinweise zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist gem. Festsetzung durch Text Nr. 8 oberflächennah zu versickern.

Es ist ausschließlich eine oberflächennahe Versickerung über flache Mulden oder eine breitflächige Versickerung möglich. Versickerung über Rigolen oder Schächte ist auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

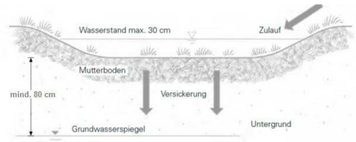


Abb. Schematische Sickermulde

Die Versickerungseinrichtungen sind nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt 153 zu bemessen und nachzuweisen. Abweichend zum Regelwerk ist ein Grundwasserflurabstand von mindestens 80 cm einzuhalten. Im Bereich der Sickereinrichtungen sind entsprechende Geländeauffüllungen vorzusehen.

Oberflächige Zuleitungen zu den Versickerungseinrichtungen können beispielsweise über gepflasterte Rinnen oder geschlossene Kastenrinnen realisiert werden.

Versickerungseinrichtungen können beispielsweise als flache, begrünte Mulden, Pflanzbeete oder als sanfte Eintiefung in den Gartenflächen ausgestaltet werden.

Begrünte Dachflächen stellen eigenen Retentionsraum zur Verfügung, so können die Sickereinrichtungen entsprechend der Bemessungsansätze aus dem DWA-A Arbeitsblatt 138 verkleinert werden.

17. Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen

Laubbäume:		Sträucher:	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus avellana
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Zweigrif. Weißdorn	Crataegus laevigata
Sand-Birke	Betula pendula	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus	Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Wild-Kirsche	Prunus avium	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Schlehe	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur	Faulbaum	Rhamnus frangula
Silber-Weide	Salix alba	Purpur-Weide	Salix purpurea
Mehlbeere	Sorbus aria	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Winter-Linde	Tilia cordata	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Obstbäume in Sorten und andere		Wildrosen in Arten und andere	

18. Das gesamte Baugebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Ingolstadt/Manching.
Der Einsatz von Baukränen im Baugebiet bedarf gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG der Genehmigung durch die militärische Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn).

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 01.02.2021