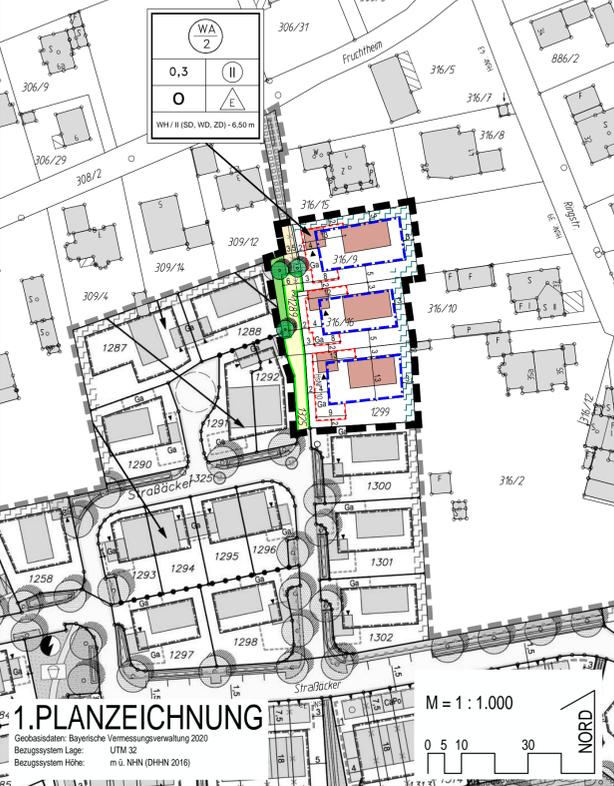


BP NR. 37 "STRASSÄCKER"

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - Wirtschafts-, Fuß- und Radweg mit unverbindlichem Vorschlag zur Wegegestaltung (z.B. Begleitgrün)
- Grünordnung**
 - öffentliche Grünfläche
 - zu pflanzender Baum (Standort veränderbar) z. T. mit Festlegung der Gattung
- Sonstige Planzeichen**
 - Kenzeichnung 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 Flurstücksgrenzen
- aufzuhobende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücknummer z. B. 316/9
- bestehendes Hauptgebäude mit Nebengebäude und Hausnummer
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen- / Carportzufahrt
- Maßzahl in Meter, z.B. 5 m
- Geltungsbereich und Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 37 "Strassäcker" - 1. Änderung

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO
Bei allen Bauparzellen des Baugebietes 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.
- Baugestaltung**
 - Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
 - Dachform:** gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD) sowie Zehldächer für Gebäude mit quadratischer Grundfläche (ZD)
 - Dachneigung:** 10° - 25°
 - Dachaufbauten:** Dachaufbauten, ebenso Dachanschnitte 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.
 - 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.
 - Aneinander gebaute Wohngebäude**
Aneinander gebaute Wohngebäude sind profiligleich mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten. Ein vertikaler und horizontaler Versatz der Fassade und des Firstes von max. 0,5 m wird zugelassen.
- Garagen / Stellplatzbedarf, Nebenanlagen**
 - Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
 - 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.
 - 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.
 - Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Summe der Grundflächen von Garagen / Carports und Nebenanlagen darf je Baugrundstück 60 m² nicht überschreiten.
- Höhenlage und Höhen**
 - Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem dem Hauszugang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.
 - Wandhöhen**
max. 6,50 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.
- Hauseingänge** sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem geplanten Gelände liegen.

- Geländeveränderungen**
Das Gelände privater Baugrundstücke darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden, d.h. bis auf dieses Niveau aufgeführt werden. Die Auffüllungen dürfen bis an die Grundstücksgrenzen herangeführt werden. Sollten hierfür notwendige Anbohrungen 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. 7 (sonstige Planzeichen) entspr. gekennzeichneten Bereichen müssen Stützmauern zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,5 m, Böschungskante 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.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege** sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasensteinen u.s.w.).
- Wasserwirtschaft**
Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst oberflächlich zu versickern, s.a. Hinweis durch Text Nr. 13 zur Niederschlagswasserversickerung. Das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist oberflächlich auf den öffentlichen Grundstücksflächen zu versickern.
- 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.
- Grünordnung**
Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode.
Weitere, über die nachfolgenden Festsetzungen hinausgehende Baum- und Strauchpflanzungen sind ausdrücklich zulässig.
- Private Grünflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angelegene Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verjapnt, Stammumfang 14-16 cm
- Private offene PKW-Stellplätze**
Private offene PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Dabei ist für 5 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbau in einem mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verjapnt, Stammumfang 14-16 cm
- 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 verjapnt, Stammumfang 14-16 cm
- Verkehrsräume**
In Verkehrsflächen sind neben heimischen Laubbäumen und Obstbäumen auch standortgerechte und klimaresistente fremdländische Laubbäume zulässig.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verjapnt, Stammumfang 14-16 cm
- Außerkrattreten**
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans tritt innerhalb des Geltungsbereichs der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Straßäcker 1. Änderung“, in der Fassung vom 29.03.2021, außer Kraft.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Bodenverunreinigungen und Auffüllmaterialien**
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg - Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden. Sie sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenabbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" vom 15.06.2015 zu beachten.
- Kellergeschosse** sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wasserdicht auszuführen.
Öffnungen im Kellergeschoss (z.B. Fenster & Kellerabgänge) sind hochwasserangepasst zu errichten.
Planungshinweise können zum Beispiel der Hochwasserschutzziel des Bundesministeriums Verkehr, Bau und Stadtentwicklung oder dem digitalen Informationsangebot des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz entnommen werden.
Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
- Das anfallende Schmutzwasser wird im Vakuumsystem der Kläranlage zugeführt. Bauvorhaben sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Anschlüsse von Hausdrainagen an den Abwasserkanal sind unzulässig.
- Regenerative Energiequellen und Regenwassernutzung**
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so wird darauf hingewiesen, dass diese tieffrequente Geräusche emittieren, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schall-Leistungspegel von 50dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamt für Umwelt).
Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen ausdrücklich den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 wird hingewiesen.
- Müllentsorgung / Entleerung von Abfallgefäßen**
Die Abfallgefäße der Baugrundstücke FL.Nr. 1299, 316/9 und 316/16 sind zur Entleerung auf den eigens hierfür ausgebildeten Flächen im Straßenraum der Haupterschließungsstraße bereitzustellen.
- Baum- und Gehölzpflanzungen**
Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen, Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 ABGBG wird hingewiesen.
- Baufeldrämung**
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe wird eine Gehölzbeseitigung und Baufeldrämung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. Oktober bis Februar empfohlen.
Sollte die Gehölzbeseitigung oder das Räumung des Baufeldes außerhalb des o. g. Zeitraumes, d. h. zwischen März und September erfolgen, so wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen werden müssen, welche vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländeformen, Einfriedigungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbeseitigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwurfsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserverwertung einzureichen.
- Hinweise zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist gem. Festsetzung durch Text Nr. 8 oberflächlich zu versickern.
Es ist ausschließlich eine oberflächennahe Versickerung über flache Mulden oder eine breitflächige Versickerung möglich. Versickerung über Riegeln oder Schächte ist auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

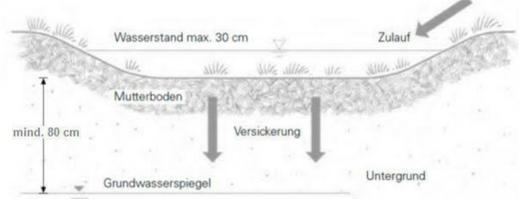


Abb. Schematische Sickermulde

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

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

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

14. Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen

Laubbäume:	Acer campestre	Sträucher:	Cornus mas
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Haseulst	Corylus avellana
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Zweigf. Weißdorn	Crataegus laevigata
Sand-Birke	Betula pendula	Engfrüher 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	

- Das gesamte Baugebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Ingolstadt/Manching. Der Einsatz von Baukränen im Baugebiet bedarf gem. § 15 LV.M. § 12 LuftVG der Genehmigung durch die militärische Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I 4, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn).
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2022 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 14.03.2022 bis 14.04.2022 beteiligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 öffentlich ausgelegt.

- Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2022 als Satzung beschlossen.

- Ausgefertigt
Karlskron, den

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

- 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 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.

Karlskron, den

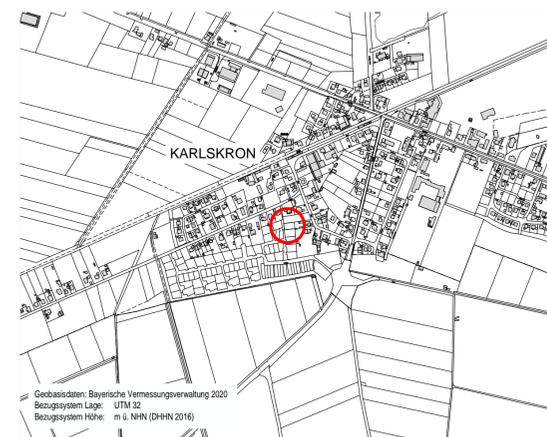
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSKRON LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 37 "STRASSÄCKER"

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, GEÄNDERT, DEN 21.02.2022 DEN 16.05.2022

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail info@wipflerplan.de