

GE	TF 1	GE	TF 2	GE	TF 3
L_{eq} Tag in dB(A) 57	L_{eq} Nacht in dB(A) 42	L_{eq} Tag in dB(A) 57	L_{eq} Nacht in dB(A) 42	L_{eq} Tag in dB(A) 60	L_{eq} Nacht in dB(A) 45
GRZ 0,8	WH 7,50 m	GRZ 0,8	WH 7,50 m	GRZ 0,8	WH 7,50 m

Gemeinde Karlskron
Gemarkung Karlskron

1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron beschließt aufgrund
- der §§ 1a, 1b, 9 und 10 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 gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Hauptstraße - West I"

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 06.07.2015 ist beigefügt.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.07.2015 ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung**
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung**
GRZ 0,8
WH 7,50 m
Grundflächenzahl z.B. 0,8
Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 7,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
erweiterte Baugrenzen bei verkürzter Anbauverbotszone eine Verkürzung der Anbauverbotszone an der Staatsstraße kann nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt vorgenommen werden

- Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie
Anbauverbotszone - 20 m
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünordnung**
private Grünfläche zur Eingrünung des Gewerbegebietes
öffentliche Grünfläche
- Immissionsschutz**
 L_{eq} Tag in dB(A) 57
 L_{eq} Nacht in dB(A) 42
Emissionskontingente Tag / Nacht in dB(A) z.B. 57 dB(A) / 42 dB(A)
s. Festsetzung durch Text Nr. 10
Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 2
Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen
Richtungssektor für Zusatzkontingente s. Festsetzung durch Text Nr. 10
- Grunddienstbarkeiten**
mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Gebäudevorschlag
- Flurstücknummer
- Maßangabe in Metern
- Elektrische Freileitung
- Elektrische Freileitung, zu beseitigen
- Elektrische Leitung, erdverleitet, geplant
- Elektrische Trafostation, geplant
- mögliche Ausbildung einer Linksabbiegespur
- Immissionsort nach Schalltechnischem Gutachten Büro Kottmarier 4853,2/2014-RK z.B. Immissionsort 8
- Sichtdreieck, von jeglichen Sichthindernissen mit Höhen zwischen 0,8 und 3,0 m freizuhalten
- Anpflanzungen, siehe Festsetzung durch Text Nr. 11.2

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**
Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 2 und 3 für das Baugebiet vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, Einzelhandelsbetriebe werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 1 für das Baugebiet vorgesehenen Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 2 allgemein zugelassen.
- Abstandslinien**
Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
- Baukörper**
Fassadenmaterialien und -ansicht sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
- Dächer**
4.1 Dachform: Flachdächer und geneigte Dächer
4.2 Dachneigung: max. 30°
4.3 Dachdeckung: Trapezblech (beschichtet mit Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden) oder nicht glänzende Dachplatten; zulässige Farbtöne ziegelrot oder anthrazitfarben; sowie Dachbegrünungen
- Höhen**
Wandhöhe
EG
Die Wandhöhe ist von OK-EG Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
Betriebsnotwendige bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume (wie z.B. Silos, Behälter etc.) dürfen Höhen bis 12 m aufweisen.
Höhentage der Gebäude
Die Höhenlage des fertigen Fußbodens für gewerblich genutzte Gebäude darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,10 m über der nächstgelegenen vorhandenen Strassenoberfläche der Erschließungsstraße liegen. Für Betriebsleiterwohngebäude und Büros darf der fertige Fußboden des Erdgeschosses nicht höher als 0,45 m über der dem Gebäudezugang nächstgelegenen vorhandenen Strassenoberfläche der Erschließungsstraße liegen.
- Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Garagenzufahrten**
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2049 (Hauptstraße) sind nicht zulässig.
Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
- Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- Geländeveränderungen**
Die für die Anlage des Betriebsgeländes sowie die Erfüllung der wasserwirtschaftlichen Festsetzungen notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zur Oberkante des am Baugrundstück angrenzenden Straßenverlaufes der Erschließungsstraße zulässig.
Zur Anpassung an das natürliche Gelände sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Länge) zulässig.
- Wasserwirtschaft**
9.1 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
9.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden.
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.**
Der hierfür erforderliche Bodenaustausch bzw. Auffüllungen bis zu der unter textlicher Festsetzung Nr. 8 getroffenen Höhenbegrenzung sind zulässig.
Ein Entwässerungskonzept ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
- Immissionsschutz**
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Name	Flächengröße	L_{eq} tag	L_{eq} nachts
TF 1	3.995,4 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
TF 2	5.799,7 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
TF 3	4.254,0 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)

Für die kontingierten Flächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{ek,zus}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag und Nacht	Sektorenwinkel von Norden im Uhrzeigersinn
A (IO-1)	10 dB(A)	256,3° bis 318,7°
B (IO-2)	2 dB(A)	318,7° bis 343,9°
C (IO-3)	0 dB(A)	343,9° bis 35,8°
D (IO-4)	8 dB(A)	35,8° bis 88,2°
E (IO-5)	9 dB(A)	88,2° bis 110,8°
F (IO-6)	10 dB(A)	110,8° bis 126,4°
G (IO-7, IO-8, IO-9)	7 dB(A)	126,4° bis 256,3°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{ek,zus}$ durch $L_{ek,zus} + L_{ek,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{eq} der von Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{eq} einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem(n) Betriebsgrundstück(en) ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen auf der Gewerbegebietfläche TF-1 ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmwirkungen der benachbarten Immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.
Für die Teilfläche TF-2 gilt dies ebenfalls, jedoch dürfen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber erst nach einem Mindestabstand von 10 Meter zur städtischen Linie (Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7 - Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen) errichtet werden.

Innerhalb der Teilfläche TF-3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter unzulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind derart anzuordnen und bautechnisch entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen, dass benachbarte Betriebe nicht eingeschränkt werden.
Dies ist vor allem durch eine günstige Lage auf dem Betriebsgrundstück und die Orientierung der Räume und Lüftungsröffnungen sicherzustellen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Forderungen ist für alle Bauvorhaben neben dem bautechnischen Schallschutznachweis auch eine schalltechnische Untersuchung notwendig, die bzgl. der umliegenden Betriebe bzw. Flächen den Nachweis führt, dass diese durch die geplante Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht eingeschränkt werden.
Bei Einverständnis der Unteren Immissionsschutzbehörde kann auf diese Nachweise ausnahmsweise verzichtet werden.

- Grünordnung**
11.1 Private Grünflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen.
Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen, 30 % hiervon mit Sträuchern.
Pro 500 m² Bruttogrundstückfläche (d.h. bezogen auf das Gesamtgrundstück) ist mindestens ein Baum der unterstehenden Pflanzliste 1 - Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Nach textlichen Festsetzungen Nr. 11.2 bzw. 11.4 festgesetzte Bäume werden angerechnet.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsvorlage vorzulegen.
- Private Grünflächen zur Eingrünung des Gewerbegebietes**
Die entsprechend durch Planzeichen (Nr. 6 Grünordnung) gekennzeichneten Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflegen.
Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen; pro 100 m² mindestens ein Baum, 60 % der jeweiligen Grundstückslänge mit einer dreireihigen Hecke.
- Pflanzauswahl**
Pflanzliste 1 - Bäume
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Pflanzliste 2 - Sträucher und Heister
Acer campestre Feldahorn
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Faltbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus cathartica Krauzdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa spec. Heckenrose
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Stellplätze**
Stellplätze neu zu erstellende Pkw-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengrunderde, wassergebundene Decken o.ä. zu erstellen.
Genehmigte Stellplätze sind nach je 10 Stellplätzen mit einer mind. 2 m breiten Grünfläche zu unterbrechen. Die entspr. Grünfläche ist mit einem Baum zu bepflanzen.
- Eingriffsregelung**
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung werden aus dem Ökotopt der Gemeinde Karlskron folgende Flächenrisiken folgender Flächenrisiko zugerechnet:
Flur-Nr. Gemarkung zugeordnete Fläche
527 Pöbenhausen 1.877 m²
477 Pöbenhausen 1.146 m²
473 Pöbenhausen 9.123 m²
2599 Pöbenhausen 778 m²
- Genehmigungsfreiheit**
Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen oder gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen.
Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdächtigkeiten bzw. ein konkreter Altlastverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu ermitteln, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Wegen der besonderen Siedlungsgünstigkeit sowie der Denkmäldichte im unmittelbaren Umfeld sind im Planungsbereich Bodenkundliche Untersuchungen zu veranlassen.
Bodenentwürfe aller Art dürfen daher gem. Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Regenerative Energiequellen**
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
Ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie sowie der Einsatz von besonders effizienten Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien ist anzustreben.
- Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
- Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei der Pflanzung an Grundstücksgrenzen und entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken wird hingewiesen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk AG. Bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung sowie im Maschenbereich sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Diese sind mit dem Leitungsbetreiber vor Baubeginn abzustimmen.
- Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe wird eine Baulandfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. des Jahres empfohlen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2014 rechtskräftig bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2014 hat in der Zeit vom 08.12.2014 bis 16.01.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2014 hat in der Zeit vom 08.12.2014 bis 16.01.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2015 bis 08.09.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2015 bis 08.09.2015 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.07.2015 als Satzung beschlossen.

Karlskron, den

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Karlskron, den

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

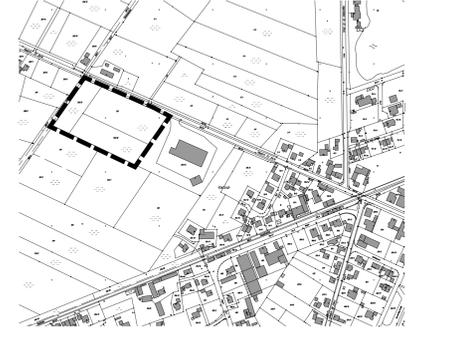
Karlskron, den

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE KARLSKRON
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGBIET HAUPTSTRASSE - WEST I

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 03.11.2014
GEÄNDERT, DEN 06.07.2015

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungstechniker
Erschließungsingenieur

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: wipflerplan.de