

I. Planzeichnung M 1:500



Präambel

Die Gemeinde Karlskron im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' ist die Planzeichnung M 1:500 vom 16.04.2018 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' besteht aus: 1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 16.04.2018 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen 2) Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2018 3) V+E Pläne vom 16.04.2018

Gemeinde Karlskron, den _____, Stefan Kumpff, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

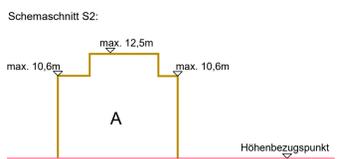
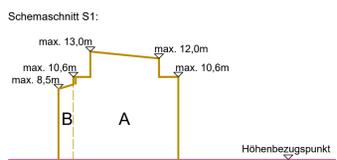
1.1 WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher', gemäß § 4 BauNVO zulässig ist: das Wohnvorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

2.1 GRZ maximal 0,4 Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 GFZ maximal 1,2

2.3 WH Für das Hauptgebäude werden die maximalen Wandhöhen gemäß nachfolgender Schemanschnitte festgesetzt:



Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 5.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für das Baufenster C werden die folgenden maximalen Wandhöhen festgesetzt:

- Bei Putzdach: - max. traufseitige WH 3,5m - max. firstseitige WH 4,5m

Bei Flachdach:

- max. WH 4,0m

Für Nebenanlagen (NA) werden die folgenden maximalen Wandhöhen festgesetzt:

- max. traufseitige WH 3,0m - max. firstseitige WH 4,0m

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Stellflächen und ihre Zufahrten (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3 NA Baugrenze für Nebenanlagen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.4 a abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge gemäß der maximalen Länge der Baufenster

4.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Zufahrt zur Wohnanlage / öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

5.2 Nutzungsartengrenze (§16, Abs. (5) BauNVO hier: unterschiedliche Wandhöhen)

5.3 370,50 m ü NN festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)

5.4 festgesetzter Standort für das Müllhäuschen

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhalt der Gehölze Diese Fläche ist während der Bauzeit komplett durch einen festen Holzzaun zu sperren.

6.2 zu pflanzende Einzelbäume: Laubbäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV, 3.1 und 3.2. Eine lagemaßige Verschiebung bis max. 5,0 m ist erlaubt.

6.3 zu erhaltende Einzelbäume: Laubbäume

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

7.2 Flurstücksnummer

7.3 Bestandsgebäude

7.4 Gehölz, Bestand

7.5 Kanaldeckel mit Nr. und Höhe

7.6 Telekommunikationslinien

7.7 Kabel der Bayerwerk AG

7.8 Wendehammer für Abfallsammelfahrzeuge gemäß der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen

8.0 HINWEISE

- 8.1 Bemaßung
- 8.2 auflösende Grundstücksgrenze
- 8.3 Schnittlinie Schemaschnitt
- 8.4 Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise. Sub-headers: Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ).

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) a abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Nebenanlagen Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezogenen nicht zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

2.1 Dachform und Dachneigung Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: Pultdach, Flachdach Pultdach: 5° - 10° Flachdach: bis 5° Nebenanlagen: Pultdach Pultdach: 5° - 10°

2.2 Dachdeckung

Ziegel in Rot- u. Rot/Brauntönen, Gründach, beschichtete Blechdeckungen in Rot- und Brauntönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.3 Fassadengestaltung

Zulässig sind Putzflächen weiß oder pastellfarben und Holzverkleidungen, naturbelassen oder in einer braunen Holzfarbe gestrichen oder lasiert.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen. Für die altersgerechten Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind mit wasserdruckstabilen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen von max. 0,5 m sind zulässig.

4.2 Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig.

4.3 Absturzsicherung

Die Errichtung von Absturzsicherungen ist zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwässer) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFV/IV) bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TREGW und TRENÖG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Ableitung in ein Gewässer (Donau-/Hauptkanal, Josephenburger Weiher) ist dann unter Einhaltung der Vorgabe der DWA-Richtlinie M 153 und der Technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) grundsätzlich möglich.

Grund- und Schichtwasser

Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

6.0 EINFRIEDUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Allgemein Der Geltungsbereich darf nicht eingezäunt werden.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeines

Die zu begründenden Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Ausgefällene Gehölze sind zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der im Punkt 3.0 ausgewiesenen heimischen Gehölze festgesetzt. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m². Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm Heister, 2xv., 150 - 200 cm Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünt Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt 3.3 bepflanzt werden.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

- Acer platanoides - Berg-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Tilia cordata - Winter-Linde

3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
- Prunus avium, in Sorten - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling

3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

- Corylus avellana - Hasel
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Salix caprea - Kätzchen-Weide
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1a BauGB)

Der zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf wurde mit einer Größe von 2.920 m² berechnet. Die Ausgleichsfläche wird durch eine Abbuchung vom Okokonto des Donaumoos-Zweckverbandes auf der Fl.-Nr. 1188 (vgl. Abb. 1 Lageplan zur Ausgleichsfläche), Gemarkung Karlskron erbracht. Eine vertragliche Vereinbarung bzw. Sicherung hierzu wird erstellt.



Abb. 1: Lageplan zur Ausgleichsfläche

8.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Festsetzung aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung

- Der Unteren Naturschutzbehörde ist vor Baubeginn einer ökologische Baubegleitung zu benennen, die die Bauarbeiten kontinuierlich begleitet
- Es ist sicherzustellen, dass während dem Baubetrieb keine Abwässer oder Betriebsstoffe in das Gewässer gelangen
- Die Lage der Baustelleneinrichtung und eventueller Lager- und Maschinenplätze hat außerhalb des sensiblen Uferbereiches zu erfolgen; die Auswahl geeigneter Bereiche hat unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen
- Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist vor der Bauphase ein stabiler Bauzaun zu errichten und während der gesamten Bauzeit zu unterhalten.

9.0 MASSNAHMEN ZUM LANDSCHAFTSBILD

Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume (vgl. Planzeichen Punkt II, 6.3) muss durch einen festen Holzzaun während der Baumaßnahme geschützt werden. Im Bereich der Umgrenzung von „Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhalt“ (vgl. Planzeichen Punkt II, 6.1) darf keine Baustelleneinrichtungen- bzw. Lagerflächen errichtet werden.

V. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Auf die im Geltungsbereich vorkommenden Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) sind zu achten, sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungslösungen sind für fachwerkzeuge Sträucher zu verwenden, Bäume und tiefwurzende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 3 und 6 – sowie zu beachten. Zudem ist das „Merkblatt über Baustandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungslösungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

2.0 LÖSCHWASSER

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Wasserzweckverband der Armbachgruppe bereitgestellt bis max. 96 m³/ha über mind. 2 Stunden (eingesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung stellt, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserloch).

3.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.

4.0 BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube. Nach Auskunft der Gemeinde und auf der Grundlage der im Rahmen des Geotechnischen Berichtes (vgl. Anlage 1) durchgeführten Bohrungen kann davon ausgegangen werden, dass keine Fremdverfüllung stattfindet. Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Sollten trotzdem im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sicherungsvorkehrungen auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenprobenungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

5.0 SCHICHTWASSER

Im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten wurde ein geschlossener Grundwasserspiegel in den Bohrungen festgestellt. Dabei wurde der geringste Grundwasserflurabstand mit 1,20 m eingemessen. Schicht- und Sickerwasserhorizonte sind vorliegend in durchlässigeren Schichten über stauenden Horizonten bis Geländeoberkante nicht auszuschließen. Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung zu beachten. Bei den möglichen, höchsten Schichtwasserständen, die bis Geländeoberkante anstehen können, wird es notwendig, sämtliche, unter Geländeoberkante einbindenden Bauwerksteile (z. B. auch Kabel- oder Leitungsschächte etc.) wasserdicht auszubilden. Dies kann z. B. mit wasserundurchlässigem Beton oder mit bituminösen Abdichtungsmaßnahmen bzw. Kunststoffdichtungsbahnen gemäß DIN 18195 erfolgen.

6.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei den Versickerungsanlagen ist besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die wärmezeitlichen Kiese gegeben ist. Um Schäden von Versickerungen an der bestehenden Bebauung zu verhindern, müssen die Versickerungseinrichtungen einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Bebauung einhalten und sind dementsprechend auszuführen. Auf Grund der möglichen relativ oberflächennahen Grundwasserstände ist bei der Anlage von Versickerungsanlagen ein Notüberlaufsystem in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal rücktaufrei zu erstellen.

7.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

8.0 BODENDECKMÄL

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu gleich drei im Süden gelegenen mesolithischen Freilandstationen. Im Plangebiet muss mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler, insbesondere der mittleren Steinzeit gerechnet werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

ZUGÄNLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



North arrow, scale M 1:500, and logo of the local government.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher'

Gemeinde Karlskron, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Regierungsbezirk Oberbayern

Verfahrensvermerk

- 1. Aufstellungsbeschluss (52 Abs. 1 BauGB) Der Gemeinderat von Karlskron hat in der Sitzung vom 08.05.2017 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorlauf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' in der Fassung vom 08.05.2017 hat in der Zeit vom 21.05.2017 bis 21.06.2017 stattgefunden.
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorlauf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' in der Fassung vom 08.05.2017 hat in der Zeit vom 21.05.2017 bis 21.06.2017 stattgefunden.
- 4. Beteiligungs- und Auslegungsbeschluss Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24.07.2017 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' in der Fassung vom 07.02.2018 erlegt in der Zeit vom 01.03.2018 bis einschließlich 14.03.2018.
- 5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' in der Fassung vom 23.10.2017 erfolgte in der Zeit vom 11.01.2018 bis einschließlich 11.01.2018.
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' in der Fassung vom 23.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 11.01.2018 bis einschließlich 11.01.2018 beteiligt.
- 7. Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) Die erneute öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' in der Fassung vom 07.02.2018 erfolgte in der Zeit vom 01.03.2018 bis einschließlich 14.03.2018.
- 8. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 16.04.2018 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' in der Fassung vom 16.04.2018 als Satzung beschlossen.
- 9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der als Satzung beschlossene Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' wurde am 16.04.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 16.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung WA 'Wohnen am Josephenburger Weiher' mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitstellen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilen. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 21 Abs. 21 BauGB ist hingewiesen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegenstände kann keine Gewähr übernommen werden.

Gemeinde Karlskron, Stefan Kumpff, 1. Bürgermeister