PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a 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 die

2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 22 "Industriegebiet an der B13 bei Brautlach"
mit Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 17 "Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach"

als Satzung.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die
zeichnerischen Festsetzungen M = 1:1000, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Planzeichen, die Hinweise durch Text, die schalltechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planung GmbH sowie die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Diese 2. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 "Industriegebiet an der B13 bei Brautlach" sowie dessen 1. Änderung vollständig.

C: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Baugrenze Hauptbaukörper
- Aufzuhebende Baugrenze
- Aufzuhebende Baulinie
- Grenze Geltungsbereich 2. Änderung
- aufzuhebende Grenze des ursprünglichen Geltungsbereichs
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Umgrenzung von privaten Grünflächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß Punkt E.7.6.
- Umgrenzung von privaten Grünflächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Punkt E.7.5.
- Zu pflanzender Laubbaum gemäß Punkt E.7.5.
- 20.00 — Maßangabe in Metern
- Löschwasserhydrant, Standorte in der Lage veränderbar
- Geplante / bestehende Grundstückszufahrt

GI	Industriegebiet
g	geschlossene Bauweise
0,8	GRZ (Grundflächenzahl): 0,8
(1,0)	GFZ (Geschossflächenzahl): 1,0
16.00 m	maximal zulässige Wandhöhe, maximal zulässige Firsthöhe = 16,00 m
III	Geschossentwicklung: maximal 3 Vollgeschosse

D: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Vorgeschlagene Baukörper Betriebsgebäude
- Vorschlag zur Situierung der privaten Stellplätze
- 20.00 — 20 m Bauverbot lt. Bundesfernstraßengesetz FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Zu beseitigende Bebauung
- bestehende Baukörper der Betriebsgebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 74/5 — bestehende Flurstücksnummern
- vorhandener Gehölzbestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- zu entfernender Gehölzbestand

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

1.1. Der Geltungsbereich ist als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

1.2. Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen dürfen nicht näher als 20 m an der zur B 13 verlaufenden Baugrenze errichtet werden. Innerhalb der von Wohnbebauung frei zu haltenden Fläche müssen, soweit dies funktionell und produktionstechnisch möglich ist, Produktions-, Büro- und Werkstattgebäude sowie Nebengebäude zur Schallabschirmung errichtet werden. Ansonsten sind diese Wohnungen auf die lärmabgewandte Westseite zu orientieren.

1.3. Die Zahl der Vollgeschosse darf III (drei) nicht überschreiten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Die in der Planzeichnung angegebenen Höchstwerte für GRZ und GFZ sind einzuhalten.

2.2. Im gesamten Geltungsbereich gilt die geschlossene Bauweise.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

3.1. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. HÖHENENTWICKLUNG

4.1. Die Umfassungswandhöhen sind auf maximal 16,0 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe ist auf 16,0 m festgesetzt.

4.2. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand und der natürlichen Geländeoberfläche im Mittel. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem obersten Abschluss der fertigen Dachhaut und der natürlichen Geländeoberfläche im Mittel.

5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1. Als Dachform sind Flachdächer und gleichgeneigte Satteldächer bis 20° Dachneigung zulässig.

5.2. Als Deckung sind nur Materialien in rotbraun und hellgrau zulässig sowie extensive Dachbegrünungen.

5.3. Außenwände sind als verputzte Flächen auszuführen und in hellen Tönen zu streichen.

5.4. Statt verputzten Außenwänden sind auch großformatige, in hellen Tönen gestrichene Gasbetonelemente oder Blechsandwichelemente in hellen Farben zulässig.

6. ERSCHLIEßUNG DES GRUNDSTÜCKES / WERBEANLAGEN

6.1. Die Erschließung des Baugebietes darf nur über Zufahrten im Westen über die Münchener Straße erfolgen und ist ausschließlich über eine private innere Erschließungsstraße vorzusehen.

6.2. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Bereich der Münchener Straße zulässig. Die Höhe ist auf maximal 3 m über Gelände festgesetzt.

6.3. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur eben an der Außenwand befestigt werden und dürfen nur unwesentlich hervortreten. In der Höhe sind diese auf maximal 12,0 Meter über Gelände, und in ihrer Fläche auf maximal 5% der jeweiligen Fassadenfläche festgesetzt.

6.4. Alle Werbeanlagen dürfen lediglich angestrahlt werden. Leuchtreklamen, Laufschrift, Laseranlagen, Projektionen usw. sind nicht gestattet.

7. GRÜNORDNUNG

7.1. Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Zerstörung oder Vergeudung geschützt werden.

7.2. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus, DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke und DIN 18300 - Erdarbeiten beachtet werden.

7.3. Für die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Der Gehölzbestand in diesen Flächen ist in seiner gesamten Fläche zu erhalten, zu pflegen und in die neu zu erstellende Rahmenpflanzung einzubinden. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.4. Für die Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Die festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens in der auf die Rohbau-Fertigstellung folgenden Pflanzperiode auszuführen.

7.5. Zu pflanzende Laubbäume der Wuchsklasse I (WK I):
a) Die Arten sind entsprechend der Pflanzliste, Punkt 7.7., auszuwählen.
b) Die Standorte der festgesetzten Laubbäume entlang der Münchener Straße müssen einen Mindesabstand von 1,5 m und einen maximalen Abstand von 5,0 m zum öffentlichen Grund hin aufweisen. Der Pflanzabstand zueinander darf 15 m nicht überschreiten.
c) Der Standort der festgesetzten Bäume darf gegenüber der Planzeichnung um maximal 2 m abweichen.
d) Als Mindestfläche für Baumscheiben gelten 10 m². Die Oberflächen sind als Grün- bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Baumscheiben dürfen nicht befestigt werden.

7.6. Rahmende Schutzpflanzung:
a) Für die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze aus den Pflanzlisten, Punkt 7.7 bis 7.9., auszuwählen.
b) Die Mindestbreite der Pflanzstreifen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzten Flächen müssen zu mindestens 80% ihrer Fläche bepflanzt sein. Für die Pflanzdichte gelten folgende Mindestwerte:
- pro 50 m² der festgesetzten Fläche ist ein Laubbaum der WK I oder zwei Bäume der WK II zu pflanzen.
- pro 2 m² der zu bepflanzenden Fläche ist ein Strauch gem. der Pflanzliste zu pflanzen.

7.7. Pflanzliste Bäume der Wuchsklasse I,
Mindestpflanzqualität: HST, 3 x verpflanzt,
STU mind. 12 bis 14 cm:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula verrucosa	Sand-Birke
Salix alba	Baumweide

7.8. Pflanzliste Bäume der Wuchsklasse II,
Mindestpflanzqualität: HST, 2 x verpflanzt,
STU mind. 8 bis 10 cm:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche

7.9. Pflanzliste Sträucher: Mindestpflanzqualität: 5-7 Triebe, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm:

Coryllus avellana	Hasel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Weide	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere

7.10. Befestigte Flächen:
Die Befestigung von Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Kalkschotterdecken oder Schotterrasen auszuführen. Die interne Erschließungsstraße kann mit Asphaltbelag ausgeführt werden, sofern das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Sickermulden im Grünstreifen eingeleitet wird.

B: LAGEPLAN M = 1:5000

8. EINFRIEDUNGEN

8.1. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, zu Grünstreifen oder zum Außenbereich hin sowie bei einer Grundstücksteilung zwischen den Grundstücken sind als Maschendrahtzäune mit Beton- oder Stahlsäulen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m auszuführen. Sockel sind nur an der Grenze zur öffentlichen Straßenfläche zulässig und dürfen nicht höher als 10 cm sein.

8.2. Bei einer Grundstücksteilung ist je zu den seitlichen Nachbargrenzen ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Für die Pflanzdichte und Artenwahl gelten die Festsetzungen des Punktes E.7.6. (rahmende Schutzpflanzung).

9. IMMISSIONSSCHUTZ

9.1. In der Industriegebietsfläche sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten den nachfolgend angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA}" nicht überschreiten:
Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (kurz L_{WA}")
tagsüber/nachts 70 dB(A) / 55 dB(A)
Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
Hinweis: Der Genehmigungsbehörde bleibt es allerdings vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten oder die Begutachtung auch auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen.

9.2. Bauteile, die Büroräume, Wohnungen oder sonstige Aufenthaltsräume umschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von 40 db aufweisen. Die Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse IV entsprechen.

9.3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Industriegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Industriebetrieben führt.
Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerten zum Lärmschutz (TA-Lärm, VDI Richtlinie 2058, Blatt 1) genannten Immissionswerte nachweist.

9.4. Bei Büroräumen muss nachgewiesen werden, dass der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht überschreitet.

9.5. Die Berechnung der sich aus dem L_{WA}" - Werten ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionen ist nach der DIN ISO 9613-2 (Oktober 1999) vorzunehmen.

10. WASSERWIRTSCHAFT

10.1. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeit aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Niederschlagswasser von Dachflächen ist ebenso wie Oberflächenwasser von Stellflächen und Fahrgassen in den Grünflächen breitflächig über belebten Oberboden zu versickern.

10.2. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

11. INKRAFTTRETEN

11.1. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft. Der vorangegangene Bebauungsplan Nr. 22 und die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 verlieren damit ihre Gültigkeit. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 17 behält seine Gültikeit mit Ausnahme des entfallenen Teiles des Geltungsbereiches.

F. HINWEISE DURCH TEXT

1. HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT

1.1. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Baugrund gelangen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf das verwendete Auffüllmaterial während der Bauphase zu beachten.

1.2. Sollten im Zuge der Bauausführung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Neuburg - Schrobenhausen zu informieren und das weitere Vorgehen mit diesen abzustimmen.

1.3. Erforderliche Grundwasserabsenkungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt zu beantragen.

2. SONSTIGE HINWEISE, BODENDENKMÄLER

2.1. Die Planzeichnung ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2.2. Während der Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.3. Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukranes notwendig werden, so ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Genehmigung ist vom Bauherren mindestens drei Wochen vor Baubeginn bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 19.03.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet an der B 13 bei Brautlach" sowie die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gerwerbegebiet an der B 13 bei Brautlach" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß (§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 02.05.2018 bis 04.06.2018 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 23.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 02.05.2018 bis 04.06.2018 beteiligt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.07.2018 den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2018 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbschluss gefasst.

5. Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2018 wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß (§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB) vom 29.10.2018 bis 23.11.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 22.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BayBO)
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, § 4 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2018 bis 23.11.2018 erneut beteiligt.

7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2018 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2018 als Satzung beschlossen.

8. Ausgefertigt:

Karlskron, den __.__.____ _____
Stefan Kumpf (1. Bürgermeister)

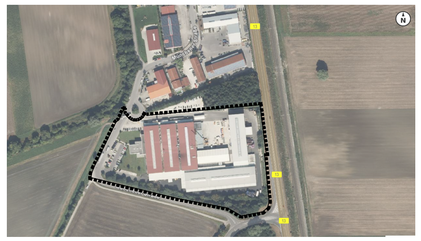
9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss vom 10.12.2018 wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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 wurde hingewiesen.

Karlskron, den __.__.____ _____
Stefan Kumpf (1. Bürgermeister)

A: PLANZEICHNUNG M = 1:1000

GEMEINDE KARLSKRON

2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 22
"INDUSTRIEGEBIET AN DER B13 BEI BRAUTLACH"
inklusive Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 17
"GEWERBEGEBIET AN DER B13 BEI BRAUTLACH"



Fassung vom 10.12.2018

Entwurfsverfasser:

gerlsbeck architekten gmbh
Gerlsbeck Architekten GmbH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern
Telefon 0 84 41/59 11 o. 1 85 85 - Telefax 8 14 85 - e-mail: info@gerlsbeck.com