

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO** Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Lebensmittel Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl
- WH 8,5 m** Wandhöhe in Metern, als Höchstmaß
- FH 10,0 m** Firsthöhe in Metern, als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze**
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Grundstückszufahrt**

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen - Ortsrandeinzüunung**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Richtungssektoren (RS-A und RS-B) für Zusatzkontingente

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- Darstellung geplanter Supermarkt mit dazugehörigen Stellplätze, Fahrbahnbereichen und sonstigen Anlagen
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü.NN
- Maßzahl in Metern
- Eingemessener Bezugspunkt in m üNN (Höhenkote)
- Sichtfelder

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Anbaufläche Zone (15 m) der Staatsstraße gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrVG (verkürzt in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt)

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude mit Hausnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.135 m² sowie eines weiteren Einzelhandelsbetriebes (z.B. Bäcker) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 65 m².
 - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben als unzulässig festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungsstätten) werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“:

 - Im Sonstigen Sondergebiet beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf im Zugangsbereich der Hauptgebäude eine Höhe von 3,71,60 m üNN nicht überschreiten.
 - Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf gemessen an der Außenseite der Außenwand (roh) von der festgesetzten Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Höhenkote 370,913 m üNN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 10 m bezogen auf die festgesetzte Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Höhenkote 370,913 m üNN) nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
 - Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 - Abweichend zu Festsetzung 2.5 darf die Oberkante der gebäudeunabhängigen Werbeanlage (Werbeplan) eine Höhe von 5,20 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf im Zugangsbereich der Hauptgebäude eine Höhe von 3,71,50 m üNN nicht überschreiten.
- Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf gemessen an der Außenseite der Außenwand (roh) von der festgesetzten Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Höhenkote 370,913 m üNN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten.

- Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 10 m bezogen auf die festgesetzte Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Höhenkote 370,913 m üNN) nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
- Betriebsbezogene bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume (wie z.B. Silos, Behälter etc.) dürfen Höhen bis 12 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche aufweisen.
- Die Oberkante der gebäudeunabhängigen Werbeanlage (Werbeplan) darf eine Höhe von 5,2 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Art. 6 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ findet Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Anwendung. Der Mindestabstand beträgt 3,0 m.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ sind außerhalb der Baugrenzen die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Müllbehälter, Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Märkte erforderliche untergeordnete Anlagen.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes und des Sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ sind jeweils zwei gebäudeunabhängige Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
- Dächer**
- Dächer sind als Flachdächer oder geneigte Dächer auszubilden.
- Die Dachneigung darf maximal 30 Grad betragen.
- Als Dachendeckung sind Dachflisen, Tagziegel oder nicht glänzende Dachflammen in ziegelroter oder anthrazitfarbener Farbtonen sowie Dachbegrünungen zulässig.
- Der Firstverlauf ist über die Gebäudelängsseite auszubilden.
- Fassaden**
- Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
- Werbeanlagen**
- Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht über den First des Gebäudes hinausgehen. Werbeanlagen auf den Dachflächen der Gebäude sind unzulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude sind mit einer Gesamtfläche von maximal 5 % bezogen auf die gesamte Fassadenfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig.
- Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel mit der Dachfläche auszuführen und dürfen lediglich bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 5 Grad aufgeständert werden.
- Einfriedigungen**
- Als bauliche Einfriedigungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel (Mindestens 0,10 m zwischen Unterlage, Zaun und Oberkante Boden) mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- Immissionsschutz**
- Die Fahrgassen von Parkplätzen sind mit einem glatten Bodenbelag auszubilden (z. B. Asphalt oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag).
- Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Flächengröße S [m²]	Emissionskontingent	
		L _{eq,tags} [dB]	L _{eq,nachts} [dB]
GE	3.370	62	47
SO	6.390	52	40

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ausgehend von dem im Plan dargestellten Bezugspunkt, erheben sich die Emissionskontingente L_{eq} im Richtungssektor RS-A um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus}:

Richtungssektor	Richtung	Zusatzkontingent		Bezugspunkt (Angaben in m) Lagestatus ETRS89_UTM32	
		tags	nachts	x	y
1	2	3	4	5	6
RS-A	140° bis 200°	+7	+7	676877	5394707
RS-B	200° bis 335°	+5	+5	676877	5394707

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionspunkte j im Richtungssektor L_{eq,j} durch L_{eq,j} + L_{eq,zus,j} zu ersetzen.

Das Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Einzelfallgenehmigungsverfahren sind die jeweiligen entsprechenden schalltechnischen Nachweise vorzulegen.

- Wasserhaushalt**
- Auf den Grundstücken anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist breitflächig (ggf. mit Rückhaltung) auf dem Grundstück zu versickern.
- Stellplätze sind gepflastert auszuführen.
- Stellplätze**
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ ist je 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz anzulegen.
- Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Anzahl der mindestens notwendigen Stellplätze gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV, Anlage, Ziffer 9, Gewerbliche Anlagen) zu ermitteln.
- Erschließung**
- Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Geländeveränderungen**
- Die für die Anlage des Betriebsgeländes sowie die Erfüllung der wasserrechtlichen Festsetzungen notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zur festgesetzten Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Baugrundstücks zulässig. Zur Anpassung an das natürliche Gelände sind Bohrungen mit einer Neigung von max. 1:1,5 zulässig und Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,5 m zulässig.
- Grünordnung**
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel sind mindestens 15 autochthone Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb des Gewerbegebietes ist je voller 600 m² Grundstücksfläche mindestens 1 autochthone Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind als „Wesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen“ mit Einsatz von Gräsern und Kräutern und auf mind. 30 % der Fläche mit autochthonen Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Art und Mindestpflanzqualität wird entsprechend den Vorgaben in der Artenliste festgesetzt. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu schützen.
- Das Baugrundstück ist entsprechend den Darstellungen, spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode zu begrünen und zu bepflanzen. Für alle Pflanzmaßnahmen dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden, ein entsprechender Nachweis der Baumchule ist bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung**
- Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ auf den Eingriffsgrundstücken Flst.-Nm. 3/3 und 3/4, alle Gemarkung Karlsruhe sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.Nm. 3, 5/2, 3/3/56 und 3/3/57, alle Gemarkung Karlsruhe, besteht ein Ausgleichsbedarf von 5.860 m².
- Zurordnung von Ausgleichsflächen an den Baugebieten gem. § 1 Abs. 3 BauGB:
Als Ausgleichsflächen werden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nm. 3 und 3/3 Gmkg. Karlsruhe mit einer Größe von 1.334 m² zugordnet. Innerhalb der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist eine dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzung hat in Gruppen von 3-5 Gehölzen einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m. Es sind Arten in der Qualität „Strauch 2x verpflanzt 60-100 cm“ der Artenliste zu verwenden. Die Randstreifen neben der Hecke sind als extensiver Krautsaum zu unterhalten und einmal pro Jahr zu mähen (Mähgut ist abzuführen). Die Pflanzung ist vor Vicherbiss zu schützen und dauerhaft als Hecke zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.
- Zurordnung einer externen Ausgleichsflächen gem. § 1 Abs. 3 BauGB:
Als Ausgleichsflächen wird eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1188, Gmkg. Karlsruhe mit einer Größe von 4.526 m² zugordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil des Öko-Kontos des Donaumoos-Zweckverbandes.
- Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf gemessen an der Außenseite der Außenwand (roh) von der festgesetzten Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Höhenkote 370,913 m üNN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten.

HINWEISE

- Denkmalschutz**
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Vierdimensionaler auffindbar, ist verpflichtet, diese untergeordneten Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Merkblatt M 153 zu beachten.
- Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sicherungsmaßnahmen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZW-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenproben zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
- Auffüllungen**
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdausbau, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
- Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.
- Böden**
- Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und § 12 BayBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.
- Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.
- Pflanzungen**
- Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorgenommen werden.
- Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
- Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVWG Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender Leitungen ist das „Merkblatt Baum, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß ABGB Art. 47-50 einzuhalten.
- Artenlisten**
- A) Bäume (Mindestpflanzqualität: autochton, Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14 - 16 cm)
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Prunus padus
Quercus robur
Salix alba „Liempde“
Tilia cordata
Bergahorn
Schwarz-Erle
Birke
Traubeneiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Winter-Linde
- B) Sträucher (Pflanzqualität: autochton, mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)
Berberis vulgaris
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus alba „Sibirica“
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Viburnum opulus
Gewöhnliche Berberitze
Haselnuss
Kornelkirsche
Weißer Hartfrießel
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schneeball

- Immissionen**
- Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
- Erschließung**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
- Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben.
- Bei zwingender Anordnung durch das Staatliche Bauamt Ingolstadt ist eine Linksabbiegespur bzw. eine Aufstellfläche anzulegen. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Kommune und dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt zu treffen, die die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung regelt.
- Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Staatsstraße nicht zugeführt werden.
- Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Altlasten**
- Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind umgehend zu informieren, wenn im Zuge der Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Bei der weiteren Vorgehensweise sind dann die Vorgaben des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen und des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt zu berücksichtigen.
- Vorschriften und Normen**
- DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Karlsruhe, Hauptstraße 34, 95123 Karlsruhe, Zimmer XY während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Anbauverbotzone Staatsstraße
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotzone der Staatsstraße ST 2049 (Abschnitt Hauptstraße). Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Ingolstadt (Staatlichen Bauamt Ingolstadt) müssen Stellplätze einen Abstand von mindestens 10 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einhalten. Für die Errichtung von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbeplan) innerhalb der Anbauverbotzone kann eine Ausnahme genehmigt werden.

- Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind umgehend zu informieren, wenn im Zuge der Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Bei der weiteren Vorgehensweise sind dann die Vorgaben des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen und des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt zu berücksichtigen.
- Vorschriften und Normen**
- DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Karlsruhe, Hauptstraße 34, 95123 Karlsruhe, Zimmer XY während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Anbauverbotzone Staatsstraße
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotzone der Staatsstraße ST 2049 (Abschnitt Hauptstraße). Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Ingolstadt (Staatlichen Bauamt Ingolstadt) müssen Stellplätze einen Abstand von mindestens 10 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einhalten. Für die Errichtung von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbeplan) innerhalb der Anbauverbotzone kann eine Ausnahme genehmigt werden.

SATZUNG

Die Gemeinde Karlsruhe erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 31.11.2019 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.11.2019 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- Textlichen Festsetzungen

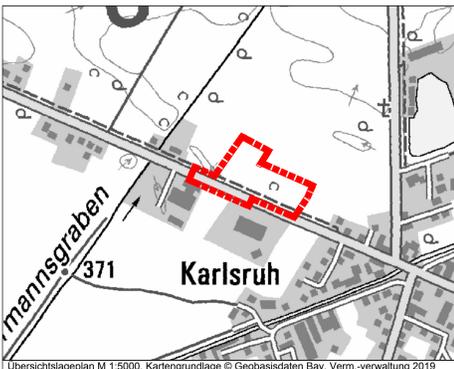
§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsruhe hat in der Sitzung vom 21.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 04.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 04.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 06.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2019 bis 26.07.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 06.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2019 bis 26.07.2019 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 19.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2019 bis 30.10.2019 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 19.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2019 bis 29.10.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Karlsruhe hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.2019 den Bebauungsplan GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.11.2019 als Satzung beschlossen.

- Karlsruhe, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)
- 9) Aufgefertigt
- Karlsruhe, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)
- 10) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Karlsruhe, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)



Gemeinde Karlsruhe
Hauptstraße 34
85123 Karlsruhe

Bebauungsplan GE/SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Format:	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	14.08.2019	11.11.2019	952-4
TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekt PartG mbH Matthias Freyhuber, Stadtplaner Andreas Hecht, Stadtplaner		Planfassung: Unterschrift des Planers:	
Beauftragte: Lena Beyrich Matthias Freyhuber		TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten	
Planwurzel Nr. 34 94010 Neuburg Antraggeber Neuburg PR 286 ÜSt-Nr.: 08139894/07		Tel. (0911) 99878-0 Fax (0911) 99878-14 info@tb-markert.de http://www.tb-markert.de	