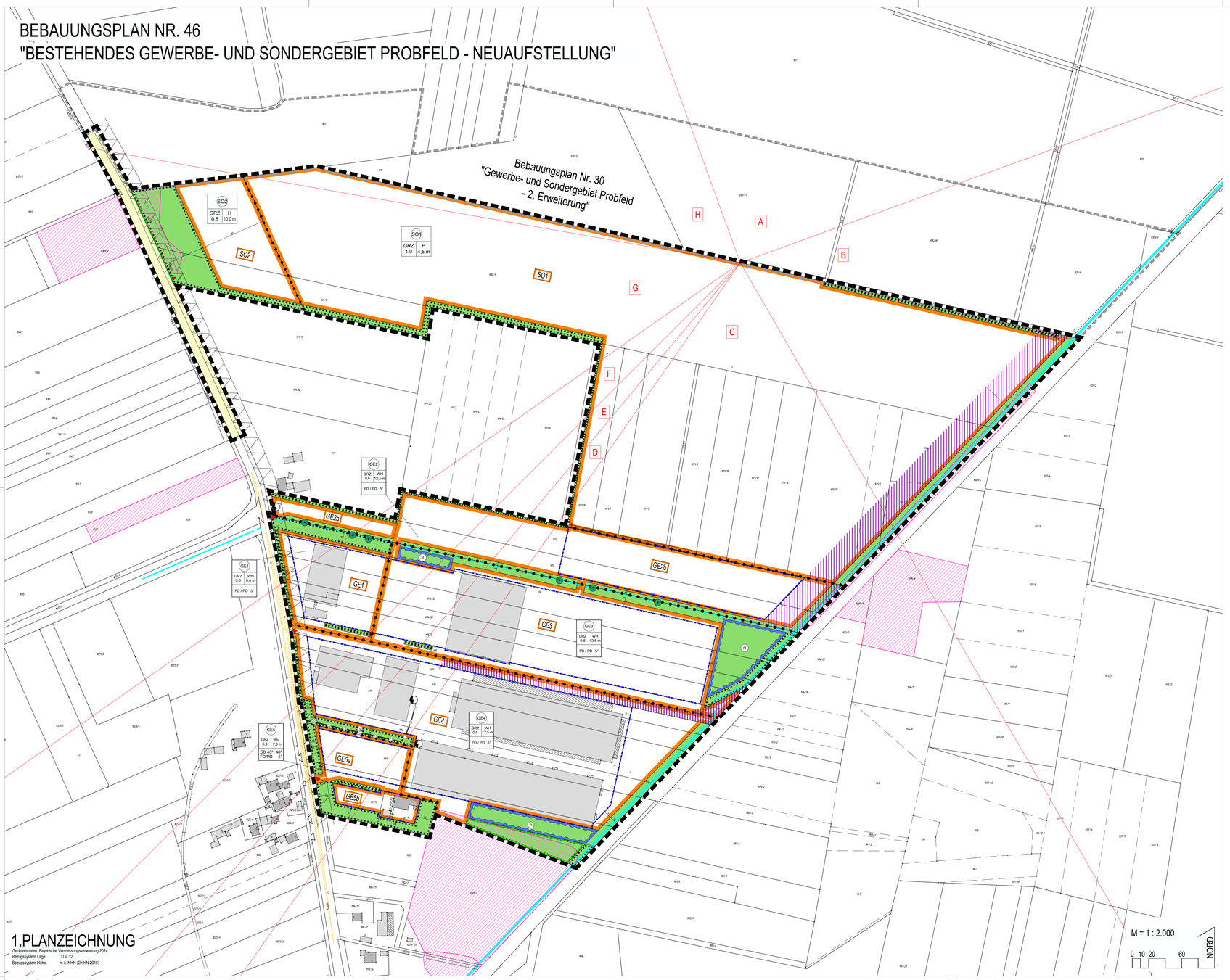
BEBAUUNGSPLAN NR. 46
"BESTEHENDES GEWERBE- UND SONDERGEBIET PROBFELD - NEUAUFSTELLUNG"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 2; 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 jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 46 "Bestehendes Gewerbe- und Sondergebiet Probfeld - Neuaufstellung"

als SATZUNG.

2 FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Probfeld" in der Fassung vom 30.03.2004, genehmigt mit Bescheid des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen Nr. 24 vom 12.04.2006, rechtskräftig durch Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 24.04.2006 und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Probfeld – 1. Erweiterung" in der Fassung vom 23.06.2008, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 16.07.2009 jeweils zur Gänze.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 GE — Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

2.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig. Einzelhandelsnutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2.1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2.1.5 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GE 5 nur folgende Nutzungen zulässig:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie
3. Lagerplätze / Abstellflächen für PKW der Betriebsangehörigen

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 SO — Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche für PKW und Fläche zur Produktion von erneuerbaren Energien" festgesetzt.

2.2.1 Im SO 1 sind zulässig:

1. Abstellflächen für PKW
2. Carports mit Solaranlagen
3. Bauwerke und Einrichtungen bis zu jeweils 12 qm Grundfläche, soweit sie für die Sicherheit des Betriebes und den Unterhalt der Lagerflächen für PKW und der Solaranlagen erforderlich sind.
   Die Gesamtfläche aller Bauwerke und Einrichtungen darf 120 qm Grundfläche nicht überschreiten.

2.2.2 Im SO 2 sind zulässig:

1. Abstellflächen für PKW
2. Carports mit Solaranlagen
3. Anlagen und Einrichtungen zur Produktion und Lagerung von Wasserstoff aus gewonnener Solarenergie
4. Anlagen und Einrichtungen zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicher)
5. Bauwerke und Einrichtungen, soweit sie für die Sicherheit des Betriebes und den Unterhalt der Lagerflächen für PKW, der Solaranlagen und der Anlagen und Einrichtungen zur Produktion und Lagerung von Wasserstoff und zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicher) erforderlich sind.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,8 — höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

3.1.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche höchstens bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

3.1.2 Zur Berechnung der zulässigen GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks inklusive der festgesetzten, zu begrünenden Grundstücksanteile heranzuziehen.

3.2 WH 12,5 m — max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 12,50 m

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist zu messen ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut, bzw. der OK Attika.

3.3 H 4,5 m — max. zulässige Höhe baulicher Anlagen H in Meter, z.B. 4,50 m

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen H ist zu messen ab der OK des angrenzenden hergestellten Geländes bis zu mit der OK der baulichen Anlage.

3.4 Als Höhenbezugspunkt wird 372,90 m ü. NHN festgesetzt.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,50 m überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 festgesetzte Baugrenze im GE

4.1.1 Die festgesetzte Baugrenze darf durch Dachüberstände und Vordächer um max. 2,00 m überschritten werden.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand mit einer max. Länge von 260,0 m errichtet werden.

4.4 Im SO ist die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen in der gesamten Sondergebietsfläche mit Ausnahme der zu begrünenden Grundstücksanteile zulässig.

5 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
Im GE dürfen Garagen und Nebengebäuden nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zu begrünenden Grundstücksanteile.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dächer

6.1.1 FD / PD 5° — Für Haupt- und Nebengebäude sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Eindeckungen in robraunen oder hellgrauen Materialien sowie eine extensive Dachbegrünung zulässig. Kupfer-, Zink- oder Bleigedeckte Dachflächen sind nicht zulässig.

6.1.2 SD 40 - 48° — Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 48° zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot oder rotbraun zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten und Überdachungen dürfen auch mit Flachdächern und Pultdächern mit einer Dachneigung von weniger als 12° errichtet werden, jedoch nur, wenn sie mit nicht glänzende Eindeckungen in robraunen oder hellgrauen Materialien oder einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 5 cm Substratauflage eingedeckt werden.

6.1.3 Dachaufbauten sind nur im GE 5 zulässig, sie sind als Dachgauben mit Sattel- oder Pultdach auszuführen.

Die Summe der Breite der Dachgauben je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen. Der First von Dachgauben muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Gauben haben untereinander, sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

6.2 Gebäudegestaltung

6.2.1 Dach- bzw. Wandoberflächen aus Metall-Profilblechen sind nur mit einer deutlich matten, nicht reflektierenden Farbbeschichtung zulässig. Dies wird in der Norm definiert mit einem maximalen Glanzgrad von 10 bis 5 Einheiten bei einem Lichteinfallswinkel von 60°.

6.2.2 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

6.3 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

6.3.1 Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 5° sind nur zulässig, wenn sie sind auf der Dachhaut aufliegend oder in diese integriert, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden.

6.3.2 Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von 5° und drunter zulässig. Ihre Höhe darf die Oberfläche der Dachhaut um nicht mehr als 1,0 m überschreiten; von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens 1,0 m zurückzutreten.

6.4 Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

7 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden sind parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht überragen.
Werbeanlagen an der Fassade eines Gebäudes müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein. Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf max. 30 qm Fläche zu beschränken. Werbeanlagen in grellen und auffringlichen Farben sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig.
Die Errichtung freistehender Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zu begrünenden Grundstücksanteile zulässig. Ihre zulässige Anzahl wird auf max. zwei Werbetafeln mit einer max. Höhe von 7,0 m über OK Gelände und einer jeweiligen Ansichtsfläche von max. 40 qm sowie auf ma. 5 Werbetafelnen mit einer max. Höhe von von 12,0 m über OK Gelände beschränkt.

8 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur mit einer max. Höhe (einschließlich Sockel) bis zu von 2,20 Metern über OK Gelände und nur mit Kunststoff ummantelten grünen Maschendrahtzaun oder Stabgittermatten zulässig.
Sie müssen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 6,0 m aufweisen.
Zur Böschungsoberkante von Gräben muss ihr Abstand mindestens 5,0 m betragen.

9 Geländeveränderungen

9.1 Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Einhaltung der Festsetzungen Punkt 2 und 3 sowie zur verkehrlichen und technischen Erschließung der Bauvorhaben dienen, gelten als in dem Sinne von Satz 1 erforderlich.

9.2 Abgrabung zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

9.3 Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und Böschungsoberkante müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, es sei denn, gemeinsame Auffüllungen werden bis an die Grundstücksgrenze geführt. Stützmauern sind unzulässig.
Auffüllungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßennieveaus ausgeführt werden. An den Gebäuden sind sie zur Herstellung von Hauszugängen und Zufahrten bis maximal auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.

10 Verkehrsflächen

10.1 Straßenbegrenzungslinie

10.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

10.3 bestehende Grundstückszufahrt

10.4 freizuhaltende Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11 Bahnanlagen

Flächenkorridor für Bahnanlagen

Bis zur formellen Widmung der Flächen für Bahnanlagen dürfen diese Flächen innerhalb des GE und des SO als Abstellflächen für PKW genutzt werden.

12 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr: 25 sowie Abs. 6)

12.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme, bzw. Nutzungsaufnahme der Gebäude und Flächen.

Für alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind Arten der unter den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Nach der Pflanzung sind sie artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

12.2 zu begrünender Grundstücksanteil

Bauliche Anlagen innerhalb der zu begrünenden Grundstücksanteile sind unzulässig. Ausnahme bilden die unter Festsetzung 7 zugelassenenen Werbeanlagen sowie mit Schotterrasen ausgebildete Pflegewege entlang der Gräben sowie Anlagen zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Der zu begrünende Grundstücksanteil ist als kräuterreiche Wiesenfläche (autochthone Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen) anzulegen. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 01.07. erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

12.3 Gehölzbestand

12.3.1 zu erhaltender flächigerlinearer Gehölzbestand

Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand (ausgenommen nicht standortgerechte Nadelgehölze) ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten.

12.3.2 zu erhaltender Laubbaum

12.3.3 Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische, standortgerechte Gehölze (Arten der unter den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste) am Standort spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

13.1 interne Ausgleichsflächen

Die interne Ausgleichsfläche (auf einer Teilfläche der Fl.Nr: 981/5, Gemarkung Pobenhausen) wurde dem Bebauungsplan Nr. 18 „Probfeld" zugeordnet, bereits umgesetzt und dauerhaft dinglich gesichert.

13.2 Externe Ausgleichsfläche A1

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Fl.Nr. 457/39, Gemarkung Karlshuld (Gemeinde Karlshuld), eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 27.669 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 46 "Bestehendes GE und SO Probfeld - Neuaufstellung" zugeordnet.

Plandarstellung, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche sind der Begründung zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist bis Ende 2026 durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.

14. Naturschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1 Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällung
Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums (vom 1. März bis 30. September) ist die Fällung aus Gründen des Vogelschutzes unzulässig.

14.2 Insektenschutz durch Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten darf für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenschonende Lichttechnik eingesetzt werden. Zulässig sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit gerichteter Lichtabstrahlung (Richtcharakteristik). Es sind vollständig gekapselte Leuchtengehäuse zu verwenden, um Streulicht zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Farbtemperatur der eingesetzten Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin betragen.

15 Wasserwirtschaft, Grundwasser- und Bodenschutz

15.1 bestehendes Regenrückhaltebecken

15.2 Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird und, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

15.3 Eine Unterkellerung neu zu errichtenden Gebäude im GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sowie im SO ist unzulässig.

15.4 Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Beilagen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.

Abstellflächen für PKW im SO sind mit Drainasphalt zu befestigen.

16 Immissionsschutz

16.1 SO1 GE4 — Kontingentflächen mit Bezeichnung der Teilfläche, z.B. SO1 und GE4

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
			Tag (06–22 Uhr)*	Nacht (22-06 Uhr)*
Nr. 46 „Bestehendes Gewerbe- und Sondergebiet Probfeld - Neuaufstellung"	GE1	12.780	64	49
	GE2a	2.915	58	43
	GE2b	31.115	65	50
	GE3	47.436	66	50
	GE4	65.524	66	50
	GE5a	6.553	64	49
	GE5b	2.908	55	40
	SO1	217.129	62	47
	SO2	12.277	66	53

* die Angaben der Uhrzeit zu den Tages- und Nachtzeiten sind nur Erläuterungen und nicht Bestandteil der Festsetzung

16.2 Zusatzkontingente für die Richtungssektoren

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G	H
Anfangswinkel	340	70	150	215	219,8	225	235	280
Endewinkel	70	150	215	219,8	225	235	280	340
Zusatzkontingente tags	8	11	2	1	0	1	0	13
Zusatzkontingente nachts	8	11	3	2	0	1	0	13

Der Bezugspunkt BP_{00} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 674583,30 / Y = 5394854,12.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

17 Sonstige Festsetzungen

17.1 10 — Maßzahl, z.B. 10 Meter

17.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

17.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurnummern 971/23 und 971/9

3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

971/12 — bestehende Flurstücksnummer z.B. 971/12

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

bestehender Graben

amtlich kartiertes Biotop

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30 "Gewerbe- und Sondergebiet Probfeld - 2. Erweiterung"

Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der St 2048 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

bestehendes unterirdisches Kabel der Bayernwerk Netz GmbH mit jeweils 0,5 m Schutzstreifen

bestehende Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH

2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3 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 und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

4 Alle Leitungen sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

5 Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden.
Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreiV) und die technischen Regeln TRENGW und TRENOG wird hingewiesen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.
Bei der Planung für eine Einleitung ins Gewässer sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. die Arbeitsblatt DWA-A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) und das Arbeitsblatt DWA- A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.

6 Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

7 Zum Schutz der Umwelt ist auf die Verwendung fossiler Brennstoffe soweit wie möglich zu verzichten.
Die Verwendung regenerativer Brennstoffe und Energiequellen wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere wird die passive und aktive Nutzung der Solarenergie empfohlen. Ebenso wird die Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

8 Im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas und der Wärmeabsorption von Gebäuden sollte bei der Farb- und Materialwahl für Fassaden auf dunkle, wärmeaufnehmende Farben und Materialien verzichtet werden. Stattdessen sind nach Möglichkeit Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion zu verwenden.

9 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

10 Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.

11 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen. Darüber hinaus ist in den Genehmigungsunterlagen die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NHN anzugeben.

12 Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

13 Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

14 Pflanzliste heimische Laubbäume und Sträucher:

Laubbäume:			
Feld-Ahorn	Acer campestre	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula	Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Kirsche	Prunus avium	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher:			
Kornelkirsche	Cornus mas	Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrif. Weißdorn	Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eucnymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus spinosa
Purpur-Weide	Salix purpurea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
sowie Wildrosen in Arten			

15 Immissionsschutz

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlskron, Hauptstraße 34, 85123 Karlskron, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

16 Nach Möglichkeit sind Gehölze der bestehenden Ortsrandeingrünung nach deren Entfernung in die neue Ortsrandeingrünung zu versetzen.

17 Auf den erforderlichen Schutz von Mutterboden gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.

18 Die Verwendung synthetischer Reinigungsmittel für die Reinigung von Solarmodulen ist unzulässig.

19 Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, sowie mit Steinschlag durch die Verwendung von Maschinen mit rotierenden Werkzeugen, zu rechnen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2024 hat in der Zeit vom 30.08.2024 bis 04.10.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2024 hat in der Zeit vom 30.08.2024 bis 04.10.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis 29.09.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis 29.09.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.11.2025 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
   Karlskron, den .....

   .....
   Stefan Kumpf
   Erster Bürgermeister — Siegel

8. 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 in der Gemeinde 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 — Siegel

GEMEINDE KARLSKRON
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 46
"BESTEHENDES GEWERBE- UND SONDERGEBIET PROBFELD - NEUAUFSTELLUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 25.000

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhof