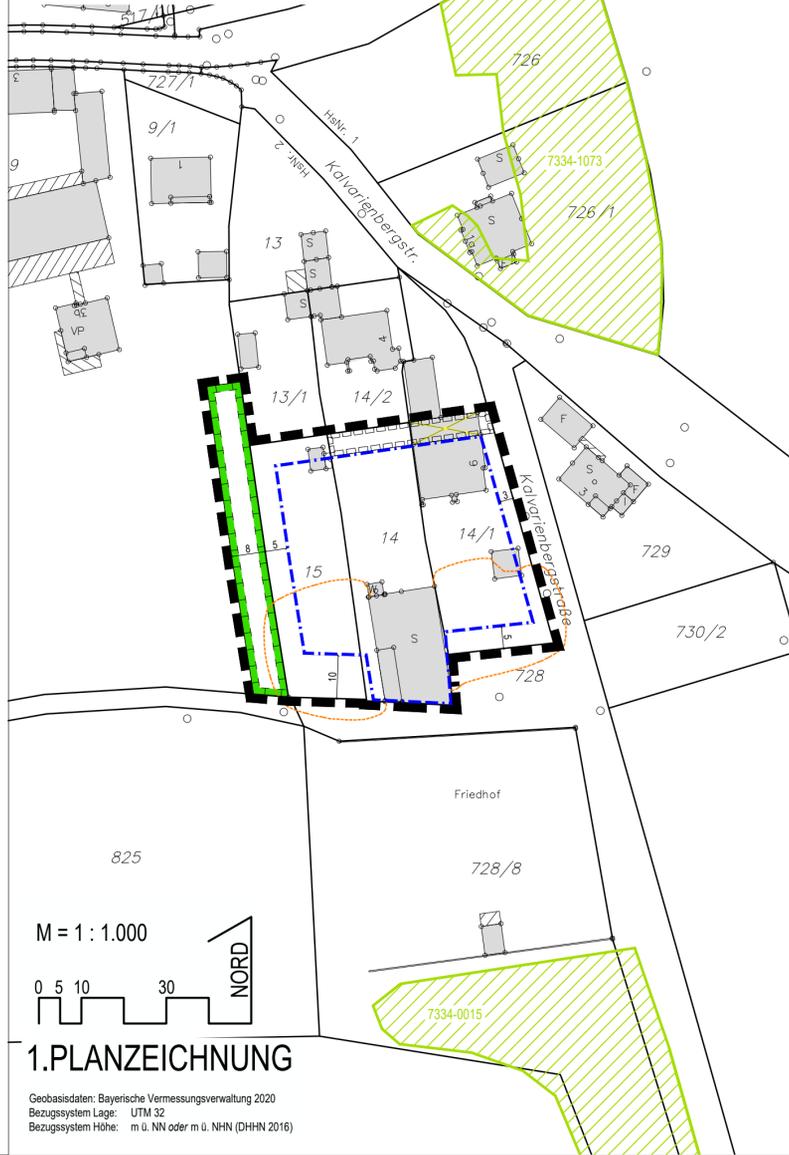


EINBEZIEHUNGSSATZUNG "POBENHAUSEN OST"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NN oder m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 34 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)

Einbeziehungssatzung "Pobenhausen Ost"

als
SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauweise, Baugrenze**
 - Baugrenze
 - Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**
 - HbA max. 12,0 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Meter, hier: 12,0 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen und an jeder Stelle einzuhalten.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Bodenschutz**
Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreineinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

6. Ausgleichsflächen- und maßnahmen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung wird die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Fläche im Umfang von ca. 586 m² auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 9, Gemarkung Pobenhausen, Gemeinde Karlskron, zugeordnet.

Entwicklungsziel: Entwicklung und Ergänzung des mesophilen Gebüsches
 Fremdländische Laub- und Nadelgehölze sind zu entfernen. Die Fläche ist abzumähen bevor die bereits vorhandenen heimischen Sträucher mit Sträucher aus autochthoner Herkunft ergänzt werden.

Artenliste und Mindestqualität:
 Strandraum: 1,50 m² pro Pflanze
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch 3 - 4 Tr., 60 - 100 cm
 Corylus avellana (Haselnuss) Ligustrum vulgare (Liguster)
 Cornus mas (Kornelkirsche) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Crataegus laevigata (Weißdorn) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Prunus spinosa (Schlehe) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Pflege: Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flurstücke Nr. 14 und 15, Gmkg-Pobenhausen, zu belastende Flächen

8. **Immissionsschutz**
 Isophone: Richtlinie MD: 60 dB(A)

Südlich der in der Planzeichnung dargestellten Isophone dürfen keine Immissionsorte (bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) entstehen; Hier kann mittels architektonischer Selbsthilfe (Grundrissorientierung, Gebäudestellung etc.) aber auch mit baulichen Maßnahmen z.B. Laubengänge, Treppenhaus, Festverglasung entgegengewirkt werden.
Hinweis: Weitere Angaben sind der beigefügten schalltechnischen Untersuchung (Ing.-Büro Kottermair, Bericht 7463.1/2021-TK vom 30.07.2021) zu entnehmen.

9. **Sonstige Planzeichen**
 Maßzahl in Metern z. B. 3 m

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen**
 - bestehende Flurstücksgrenze
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksnummer
 - abzubrechendes Gebäude
 - amtlich kartiertes Biotop mit Nr. z. B.

- Denkmalschutz**
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.
- Grenzabstände Bepflanzungen**
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet ist.
- Landwirtschaft**
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- Artenschutz**
Zum Schutz etwaiger Brutvögel dürfen Baumfällungen lediglich außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.2.
- Freiflächengestaltungsplan**
Es sind die Vorgaben der Bayerischer Bauvorlagenverordnung (BayBauVorV) zu beachten. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit vorgesehener Nutzung der nicht bebauten Flächen, dem Nachweis des Versiegelungsgrades und der Maßnahmen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere die Vegetationsplanung und das Pflegekonzept, beizufügen.
- Immissionsschutz**
Die in den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit dieser Satzung 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.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 20.09.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 20.09.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.02.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Karlskron, den

.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

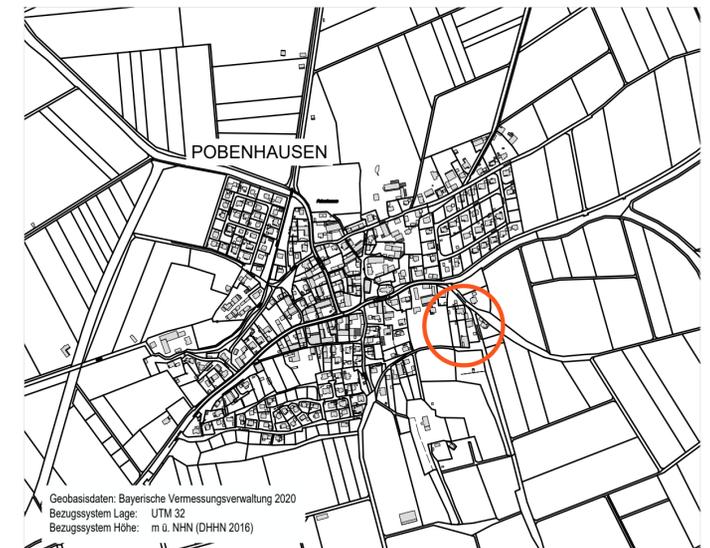
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft 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.

GEMEINDE KARLSKRON LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "POBENHAUSEN OST"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail info@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 23.07.2018
 PPAFFENHOFEN, DEN 22.11.2021
 PPAFFENHOFEN, DEN 07.02.2022