



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO)
- des Art. 41 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den
Bebauungsplan Nr. 34 "Am Linnerberg Ost" als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenz des Räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.2 Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.1 GRZ 0,3 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
3.2 Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.
3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)
3.4 festgesetzter Höhenbezugspunkt je Baureaum in m ü. NNH, z.B. 398,3

Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um jeweils max. 0,30 m über- oder unterschreiten. Im Falle der zugewiesenen Freilegung (vgl. Planzeichen Festsetzung 9.2) und der Nutzung des Untergeschosses im WA 2 (unabhängig davon, ob das Untergeschoss ein Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss ist), darf die Oberkante des Untergeschoss - Rohfußbodens (OK UG RFB) den festgesetzten Höhenbezugspunkt um jeweils max. 0,30 m über- oder unterschreiten.

Die sichtbare Wandhöhe von Gebäuden, gemessen am tiefsten, unmittelbar am Gebäude anliegenden Punkt des Geländes (hergestelltes Gelände), darf die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe WH um max. 0,3 m überschreiten.
Für Garagen und Nebenanlagen wird die zulässige WH auf 3,0 m begrenzt. Diese ist traufseitig in Außenwände zu messen, ab der OK des angrenzenden Geländes bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur OK Attika. Abweichend davon werden im WA 2 Garagen mit einer traufseitigen WH von max. 6,0 m zugelassen; allerdings nur, wenn sie mit begrüntem Flachdach errichtet werden und die bergseitige WH 3,0 m nicht überschreitet.

- 3.5 WH 6,80 m höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,80 m
4. Abstandsflächen
4.1 Die Geltung der allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO wird angeordnet.
4.2 Abweichend der allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO werden im WA 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 5,0 m und einer max. Länge von 8 m an der Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen zugelassen.
5. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
5.1 es wird die offene Bauweise festgesetzt
5.2 es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
5.3 es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
5.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Balkone um bis zu 1,10 m überschritten werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.
6. Mindestgrundstücksgröße Als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung werden 600 qm, für eine Doppelhausbebauung 700 qm (mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
7.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Der Stauraum vor Garagen und Carports kann nicht angerechnet werden.
7.2 Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
7.3 Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Innerhalb der festgesetzten Ortsrandbegrenzung (Festsetzung 13.3) ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig.

- 7.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO haben zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu öffentlichen Grünflächen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 2,0 m zu halten. Wiesenflächen für Carports und Carports mit geringeren Abständen zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu öffentlichen Grünflächen festgesetzt, so sind diese Grenzen maßgebend. Vor Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
7.5 Die Gesamtgröße von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO pro Baugrundstück wird auf max. 20 m² begrenzt.
8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
8.1 Greife Fassadenansätze sind nicht zulässig.
8.2 einziehende Hauptfirstrichtung
8.3 Zulässige Dachformen:
SD gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit mittigem First
WD gleichgeneigte, Walmächer mit mittigem First
ZD Zeltdächer
PD begrünte Pultdächer (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm)
FD begrünte Flachdächer (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm)
8.4 Zulässige Dachneigung:
< 10° max. 10° Dachneigung zulässig
10-18° Dachneigung von 10-18° zulässig
18-25° Dachneigung von 18-25° zulässig
8.5 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie die des Hauptgebäudes auszuführen. Darüber hinaus werden sie mit begrüntem Flachdach oder begrüntem Pultdach (bis max. 10° Dachneigung) zugelassen.
8.6 Zulässige Dacheindeckungen und Dachfarben bei geneigten Dächern: als Dacheindeckungen bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, braun, grau und anthrazit zulässig. Flach- und Pultdächer sind grundsätzlich nur mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig. Flach- und Pultdächer von untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind zudem auch mit nicht glänzenden Metallendeckungen (gegen Metallabtrag beschichtet) in den in Satz 1 genannten Farben, mit Glasdächern und mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
8.7 Dachaufbauten und Dachschritte: Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerch- oder Quergiebel sowie Dachschritte sind unzulässig.
8.8 Solar- und Photovoltaikanlagen: Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern sind allgemein zulässig. Entsprechende Anlagen sind in grundsätzlich in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach zu errichten. Bei begrüntem Flach- und Pultdächern sind eine Aufständigkeit und abweichende Neigungswinkel der Anlagen zulässig. Ihre Oberkante darf die Oberfläche der Dachhaut/ die Oberkante der Dachhaut/ die Oberkante der Substratauflage sowie die höchstzulässige Wandhöhe gem. Festsetzung 3.5 um max. 0,8 m überragen. Von der Außenwand des Gebäudes haben aufgeständerte Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
8.9 Aneinander gebaute Wohngebäude / Doppelhäuser: Aneinander gebaute Wohngebäude und Doppelhäuser sind profiligleich mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten. Ein horizontaler Versatz der Fassade und des Firstes von max. 0,5 m wird zugelassen.
9. Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
9.1 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich so weit wie möglich zu erhalten. Das Gelände der Baugrundstücke darf dem Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen angeglichen werden. Darüber hinaus werden an den Hauptgebäuden sowie an den Garagen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen, bzw. von Garagenzufahrten bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, bzw. OK Garagenfußboden zugelassen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellerkellern sind grundsätzlich unzulässig; Lichtschächte für Kellerfenster bis zu einer Tiefe von max. 0,70 m vor der Fassade werden zugelassen.
9.2 Geländeveränderungen sind grundsätzlich als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe zu Breite) auszubilden. Der Böschungfuß, bzw. die Böschungsoberkante muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Nachbargrundstücken und öffentlichen Grünflächen einhalten. Gemeinsame Auffüllungen und Abgrabungen ohne Abstand zu Nachbargrundstücken sind zulässig. Darüber hinaus sind zur Herstellung von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten Auffüllungen und Abgrabungen bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.
10. Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstückflächen vor Stützmauern sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Sollten für die Herstellung von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten notwendige Anhöhen oder Abgrabungen auf Nachbargrundstücken nicht zugelassen werden, dürfen Stützmauern mit einer max. der Auffüllung / Abgrabung entsprechenden Höhe an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente Zäune (z.B. Holzstaketten, Stabgitter, Maschendraht, ohne Verkleidungen und Sichtschutzmatten) zulässig. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens werden Einfriedungen auch mit einer max. Höhe von 1,80 m über Gelände zugelassen. Vollständig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauerwerk, etc. sind unzulässig. Zäune sind sozokkell mit mind. 10 cm Bodenfreiheit über der geplanten bzw. hergestellten Geländeoberfläche zu errichten.
12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
12.1 öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Straßenraumbegrünung, öffentliche Stellplätze, G = Gehweg)
12.2 Straßenbegrenzungslinie
12.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
12.4 landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
13. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
13.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
13.2 Je 300 m² angelegene private Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubb Baum oder Obstbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität (vgl. Festsetzung 13.4) zu pflanzen. Die unter Punkt 13.3 festgesetzten zu pflanzenden Bäume innerhalb der Ortsrandbegrenzung können hierauf angerechnet werden.

- 13.3 Ortsrandbegrenzung - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und abwechslungsreich mit heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 13.4 zu bepflanzen. Je angelegene 20 m Länge der Ortsrandbegrenzung ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum sowie eine Gruppe von mindestens 15 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Flächen zur Ortsrandbegrenzung sowie das Abstellen und Lagern von Materialien und Stoffen (z.B. Holzlegern, Erdsubstanz, etc.) ist unzulässig.
13.4 Pflanzliste und Mindestqualität
Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3kv, m. DB, SU 16-18cm):
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Juglans regia Walnus
Quercus petraea Trauben-Eiche
Salix alba Silberweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 3kv, m. DB, SU 14-16cm)
Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm):
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa arvensis Feld-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus
Spitz-Ahorn
Schwarz-Erle
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Mahlbeere
Elsbeere
Kornelkirsche
zweigiffliger Weißdorn
Faulbaum
Gewöhnliche Heckenkirsche
Alpen-Johannisbeere
Hunds-Rose
Grau-Weide
Holunder
Gemeiner Schneeball
13.5 Festgesetzte Pflanzungen nach 13.1 bis 13.3 sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen 13.2 bis 13.4 in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
13.6 Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
13.7 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücke- und Garagenzufahrten sowie Hauszugängen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kiestiefe, etc.).
13.8 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Oberflächenhaltungssplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächeneinfriedungen (Materialien) einzureichen.
14. Öffentliche Grün
14.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Anlage von Wegen mit wassergebundenen Decken und Mäulen zur Sicherung von Oberflächenwasser ist allgemein zulässig. Darüber hinaus ist die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes (vgl. 15.1) und eines Regenrückhaltebeckens (vgl. 15.1) mit den hierfür erforderlichen Gebäuden und Anlagen in den mit Planzeichen Fests. 14.2 und 15.1 gekennzeichneten Bereichen zulässig.
14.2 öffentlicher Spielplatz
14.3 Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Der Standort ist um bis 10,0 m veränderbar.
Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume der unter 13.4 festgesetzten Pflanzliste und Mindestqualität. Für Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind darüber hinaus auch standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zugelassen.
14.4 Fläche zur Pflanzung einer Wildgehölzhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und abwechslungsreich mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste der Festsetzung Nr. 13.4 zu bepflanzen. Neben den planzeichenrisch festgesetzten, zu pflanzenden Laubbäumen sind die Flächen auf mindestens 60 % mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen (Baumanteil 5%) im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm
Mindestpflanzqualität Laubbäume: Heister 2kv, ohne Ballen, 200 - 250
14.5 Fläche zur Anlage einer Blumenwiese mit Einzelbaumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anlage einer Blumenwiese durch Ansaat mit gebietsgemäßen Wildpflanzenanzug (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattregion); Saatmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke 2 g/m².
Pflanzung von drei Einzelbäumen gem. planzenrischer Festsetzungen 14.3, festgesetzte Art: Stieleiche - Quercus robur, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4kv, m. DB, SU 20-25cm
Die Wiese ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Das Mähgut ist abzuführen. Mähdung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrar-gasanlagen sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
14.6 Festgesetzte Pflanzungen nach 14.1 bis 14.5 sind spätestens in der der Herstellung der Erschließungsstraße folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen 14.1 bis 14.5 in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
15. Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
15.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier: Rückhaltebecken
16. Sonstige Festsetzungen
16.1 Fläche mit einzutragendem Leitungsrecht zugunsten der Bauparzellen 18a, 19, 20 und 21
16.2 Fläche einzutragendem Leitungsrecht zugunsten der Bauparzelle 14a und 14b
16.3 Maßzahl in Metern z.B. 5,0 m
16.3 Abgrenzungen von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Landschaftsschutzgebiet "Polnhölz" (LSG-0041201)
2. amtlich kartiertes Biotop mit Nummer, z.B. 7334-1074

4. HINWEISE

- 1. Flurkarte (Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)
1.1 Flurstücksgrenze
1.2 Flurstücksnummer, z.B. 225/11
1.3 aufzuhende Flurstücksgrenze
1.4 Bestandsgebäude mit Hausnummer
2. Sonstige Hinweise durch Planzeichen
2.1 Höhenschichtlinie des vorhandenen Ugeländes in m ü. NNH, z. B. 397 m ü. NNH
2.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2.3 vorgeschlagene Parzellennummer
2.4 vorgeschlagenes Haupt- und Nebengebäude
2.5 Fläche für Regenwasserzisternen und Revisionsschächte auf den Baugrundstücken (nicht mit Gebäuden überbaut)
2.6 40 m-Pufferzone um das Landschaftsschutzgebiet "Polnhölz"
2.7 Vorschlag Weg mit wassergebundener Decke in öffentl. Grünfläche
2.8 Vorschlag Mäule zur Sicherung vor Oberflächenwasser in öffentl. Grünfläche
2.9 Höhen der geplanten Straßenachse in m ü. NNH (Erschließungsplanung)

- 3. Die Planzeichnung ist für Maßstabarbeiten nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltreue Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
5. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lüft-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
7. Das gesamte Baugelände befindet sich im Bauzustandbereich des militärischen Flugplatzes Ingolstadt/Manching. Der Einsatz von Baukräfen im Baugelände bedarf gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG der Genehmigung durch die militärische Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Refrat 1, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn).
8. Bei geplanten Baumpflanzungen in 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.
9. Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
10. 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.
11. Alle Vorhaben sind vor Bezug auf die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Mischwasserkanal anzuschließen. Hausdrainagen dürfen am Mischwasserkanal nicht angeschlossen werden.
12. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
13. Das Flangebiet liegt teilweise im wasserselektiven Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch Über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, teilweise hohe Wasserabfluss in trocken trockenen Tälern oder teilweise hoch anstehendem Grundwasser. Es ist aufgrund bindiger Bodenschutzes zudem mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen. Kellergeschosse sind daher wasserdicht auszuführen.
Darüber hinaus ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen, ebenerdige Hauszugänge sowie Öffnungen im Keller-geschoss (z.B. Fenster & Kellerabgänge) sind daher wasserangepasst zu errichten.
Planungshinweise können zum Beispiel der Wasserwirtschaftsamt des Bundesministeriums Verkehr, Bau und Stadtentwicklung oder dem digitalen Informationsangebot des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz entnommen werden.

- Heizbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
14. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so wird darauf hingewiesen, dass diese leistungsfähige Geräusche emittieren, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schall-Leistungspegel von 50dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamt für Umwelt).
15. Regenwasserumsetzung
Regenwasserumsetzung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen ausdrücklich den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

5. VERFAHRENSVERMERKE

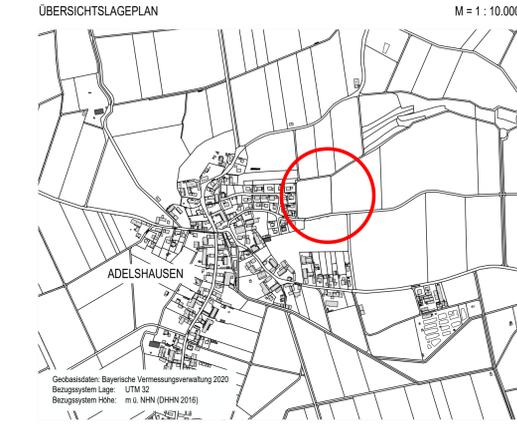
- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 27.08.2018 bis 26.09.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 27.08.2018 bis 26.09.2018 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2022 bis 16.09.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2022 bis 16.09.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 11.11.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2022 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 11.11.2022 erneut beteiligt.
8. Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2022 als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt
Karlskron, den .....

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister
Siegel

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister
Siegel

GEMEINDE KARLSKRON
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 34 "AM LINNERBERG OST"



ENTWURFSVERFASSER:
Pfaffenhofen, Geändert, DEN 23.07.2018, DEN 11.07.2022, DEN 17.10.2022
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Baugenieur
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5048-0
Fax: 08441 5048-29
Mail: info@wipfler-plan.de
Proj. Nr.: 3038.095