

B-PLAN NR. 16 GE "AN DER ACH II" MIT TEILAUFBEBUNG DES B-PLANES NR. 5 GE "AN DER ACH"

GEMEINDE KARLSHULD

GE	TF 2
0,8	1,6
L _{eq} Tag in dB(A)/m ² 61	L _{eq} Nacht in dB(A)/m ² 46
Th = 7,5 m	Fh = 10 m

GE	TF 3
0,8	1,6
L _{eq} Tag in dB(A)/m ² 63	L _{eq} Nacht in dB(A)/m ² 48
Th = 7,5 m	Fh = 10 m

GE	TF 1
0,8	1,6
L _{eq} Tag in dB(A)/m ² 61	L _{eq} Nacht in dB(A)/m ² 46
Th = 7,5 m	Fh = 10 m

1. Planzeichnung

Präambel
Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 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. 16
GE "An der Ach II"
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5
GE "An der Ach"
als
Satzung

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 16.06.2015 und der schalltechnischen Untersuchung des Büros Andreas Köttermar vom 04.11.2014 Nr. 5107 / 2014 - JB. Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.06.2015 ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten
	Art der Nutzung : Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse : 2 als Höchstgrenze
	abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zugelassen)
	Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze über OK Erschließungsstraße : 7,5 m
	Firshöhe in Metern als Höchstgrenze über OK Erschließungsstraße : 10 m
	Grundflächenzahl = 0,8
	Geschossflächenzahl = 1,6
	Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1
	Emissionskontingente Tag in dB(A)/m ² s. Festsetzung durch Text Nr. 6
	Emissionskontingente Nacht in dB(A)/m ² s. Festsetzung durch Text Nr. 6
	Richtungssektor für Zusatzkontingente s. Festsetzung durch Text Nr. 6
	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
	Vorhalteflächen für die Erschließung einer Gebietserweiterung
	Wirtschaftsweg

	öffentliche Grünfläche
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
	Fläche für die Wasserwirtschaft Gewässerentwicklung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	bestehende Gebäude
	räumlicher Geltungsbereich des teilaufgehobenen B-Planes Nr. 5 GE "An der Ach"
	Elektrizitätsfreileitung mit Baubeschränkungsbereich - s.a. Festsetzung durch Text Nr. 2
	Elektrizitätsfreileitung - zu verifizieren
	Maßangaben in Metern
	bestehende Böschungen
	FFH-Gebiet Nr. 7233-373
	Biotop Nr. 7333-1002-001
	Höhenlinien
	Sicker- bzw. Regenrückhaltebecken
	vorgeschlagener Standort für einen Transformatoren

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Baugebiet ist nach § 8 der BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Es dürfen weder übermäßig wasser- noch abwasserintensive Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Andernfalls ist eine genaue Überprüfung der Wasser- und Entsorgung unter Berücksichtigung der produktionsbedingten Anforderungen durchzuführen.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden im gesamten Gebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden im gesamten Gebiet die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.
 - Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Wohnungen dürfen erst erstellt werden, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb errichtet worden ist, oder gleichzeitig errichtet wird.
- Maß der baulichen Nutzung

Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss auf mindestens 377,30 müNN liegen.

Gebäudehöhen im Baubeschränkungsbereich der Hochspannungsleitung sind mit dem Leitungsbetreiber einvernehmlich abzustimmen.

- Gestaltung der Gebäude
- Dachform : Flachdächer und geneigte Dächer
- Dachneigung : max. 35°
- Dachdeckung bei geneigten Dächern:
Trapezblech (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), ziegelrot, rotbraune oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachpfannen sowie Dachbegrünungen
- Die Farbgebung der Außenfassaden sind mit der Gemeinde Karlshuld und dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen abzustimmen. Ein Farbkonzept ist mit dem Bauantrag einzureichen.
- Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m müssen durch vertikale Elemente, wie z. B. Pfeiler, durchgehende Lichtbänder oder Gebäudeversätze (Vor- oder Rücksprünge) gegliedert werden
- Giebelbreiten über 20 m sind unzulässig; werden mehrere Giebel zusammengefasst, so ist die Fassade jeweils am Schnittpunkt der Giebel in der gesamten Wandhöhe zu gliedern (z.B. Versatz)
- Geländeveränderungen
Geländeaufschüttungen sind maximal bis zur Oberkante des angrenzenden Straßenrandes zulässig. Die Anpassung an das natürliche Gelände hat mit Böschungsneigungen max. 1:2 (Höhe/Breite) zu erfolgen.
- Einfriedung
Als Einfriedung sind nur Maschendraht- und Stabtieferzäune mit einer Höhe bis zu 1,80 m zugelassen. Es sind nur Einzelfundamente als Zaunpfosten zugelassen, keine durchgehenden sichtbaren Sockel. Zwischen Einfahrtstor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,00 m einzuhalten.
- Immissionschutz
Auf den Gewerbebetriebsflächen sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum L_{eq} Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum L_{eq} Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zuzüglich der jeweiligen Zusatzkontingente L_{eq} Zus nicht überschreitet:

Bez. der Teilfläche	Flächengröße	L _{eq} Tag	L _{eq} Nacht
TF 1	12.086 m ²	61 dB(A)/m ²	46 dB(A)/m ²
TF 2	19.630 m ²	61 dB(A)/m ²	46 dB(A)/m ²
TF 3	7.336 m ²	63 dB(A)/m ²	48 dB(A)/m ²

Für die vorgenannten drei Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} für die im Lageplan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente L_{eq} Zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht	Sektorenwinkel von Norden im Uhrzeigersinn
A (Nordwest)	4 dB(A)	4 dB(A)	243° bis 8°
B (Nordost)	5 dB(A)	5 dB(A)	8° bis 64°

Bezugspunkt im GK-System X = 446348,91 Y = 5384799,32

Auf den Gewerbebetriebsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes, die unterstehende Anlage zu dieser Festsetzung (Immissionsorte) zu entnehmen sind, die jeweils zutreffenden Orientierungsverhältnisse einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente L_{eq} errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingente L_{eq} der jeweiligen Teilflächen zuzüglich der jeweiligen Zusatzkontingente L_{eq} Zus. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

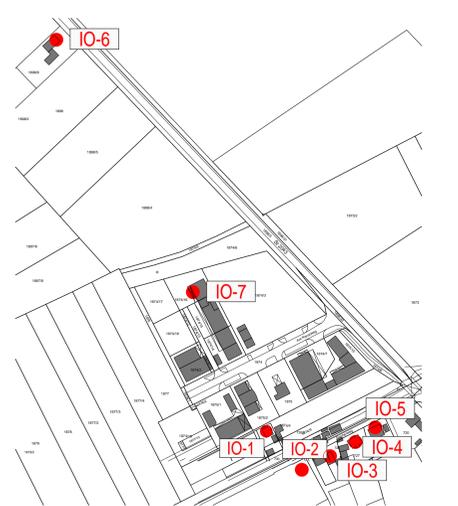
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist mit der Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachweist. Im Einzelfall kann nach Zustimmung durch die Untere Immissionsschutzbehörde auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet werden.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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 Emissionskontingente inkl. ggf. Zusatzkontingente ergebenden Immissionskontingente.

Hinweis zu Wohnungen:
Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbebetriebsflächen TF 1 bis TF 3 ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen bzw. Betriebe am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.
Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind derart anzuordnen und bautechnisch entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen, dass benachbarte Betriebe nicht eingeschränkt werden. Dies ist vor allem durch eine beispielsweise günstige Lage auf dem Betriebsgrundstück und die Orientierung der Räume und Lüftungsöffnungen sicherzustellen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Forderung ist neben dem bautechnischen Schallschutznachweis auch eine schalltechnische Untersuchung notwendig, die bzgl. der umliegenden Betriebe bzw. Flächen den Nachweis führt, dass diese durch die geplante Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht eingeschränkt werden.
Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Anlage zur Festsetzung Nr. 6 - Immissionsorte



- Grünordnung
 - Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Lager- oder Stellplätze bzw. Fahrflächen verwendet werden, sind nach landschaftsgestaltenspezifischen Gesichtspunkten zu gestalten. Entlang der seitlichen und vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke sind 2 m breite private Grünflächen anzulegen. Diese sind mit heimischen Gehölzen der Liste 8.7 auf mind. 20% der Fläche zu bepflanzen. Die straßenseitig angelegten Streifen dürfen durch Zufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 10 m unterbrochen werden.
 - Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern und sickerfähig zu halten. Dabei ist nach jeweils vier Stellplätzen mindestens ein Baum auf einem mind. 0,80 m breiten Grünstreifen anzuordnen.
 - Alle öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme, bzw. der Baumaßnahmen anzulegen, spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode. Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten.
 - Dem Bauantrag ist ein Freilichengestaltungplan, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, beizulegen.
 - Auf den öffentlichen Grünflächen am Nordrand außerhalb der Ausgleichsfläche ist auf 50 % der Länge eine zweireihige Heckenpflanzung durchzuführen, die eine Pflanzbreite von 2 m und eine Entwicklungsbreite von 4 m erhält. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Liste 7.6 zu wählen. Im Baubeschränkungsbereich der elektrischen Freileitung sind nur Strauchpflanzungen zulässig, die im Aufwuchs auf 3 m vertikalen Abstand zu den Leiteseilen zu begrenzen sind. Außerhalb des Baubeschränkungsbereichs sind 10% Heister der Heckenpflanzung beizumischen.
 - Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur folgende aufgeführte heimische Bäume und Sträucher in folgenden Mindestqualitäten zulässig:
Bäume: 3 x x v., mit Ballen, STU 14/16, Sträucher: 2 x x v., Heister 100-150
Bäume: Spitzahorn, Feldahorn, Hänbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Steleiche
Heister: Acer platanoides, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus robur
Acer campestre, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Sorbus aria
Sträucher: Haselnuss, Kornelkirsche, Hartiegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Gemeine Schneebäll, Faulbaum, Wildrosen in Arten
Cornus avellana, Cornus mas, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Viburnum opulus, Frangula alnus
- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen
 - Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen. Hierzu werden öffentliche Grünflächen wie folgt zugeordnet: am Südrand des Planungsbereiches 6.426 m², im Westen 1.268 m² und im Norden 746 m².
 - Die Ausgleichsflächen im Westen und Süden sind im Anschluss an die Bauflächen mit einer dreireihigen Bepflanzung mit einer Pflanzbreite von mindestens 4 m und einer Entwicklungsbreite von 8 m auf 50 % der Länge der Grünflächen vorgesehen werden. Der Anteil Baumpflanzen (Heister) zu Heckenpflanzen beträgt 10 %. Außerhalb der Pflanzbreite sind sie mit autochthonem standortgerechten Saalgut mit 20% Kräuteranteil anzupflanzen. Entsprechend begrünete Versickerungsmulden bzw. Regenrückhaltebecken sind mit Böschungsneigungen maximal 1:5 (Höhe/Breite) zulässig. Für die Pflanzungen sind Heister und Sträucher der Liste 7.6 zu verwenden.
 - In der nördlichen Ausgleichsfläche sind Pflanzungen analog Festsetzungen durch Text Nr. 8.2 herzustellen, jedoch ausschließlich aus Straucharten. Der Aufwuchs ist auf 3 m vertikalen Abstand zu den Leiteseilen der elektrischen Freileitung zu begrenzen.
 - Die Ansaaten der Ausgleichsflächen außerhalb der Sickermulden sind durch zweimaliges Mähen je Jahr nicht vor dem 15.06. zu pflegen. Mäharbeit ist abzufahren. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind hier unzulässig.
 - Weiter wird externer Ausgleich bzw. Ersatz auf den Flächen des Zweckverbandes Donauamoo am Haus im Moos im Umfang von 1,54 ha geleistet. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung getroffen.

- Belange der Wasserwirtschaft
 - Keller sind bis mind. zu einer Höhe von 377,30 müNN wasserdicht auszuführen. Gas- und Heizbehälter unterhalb dieser Höhe gegen Auftrieb zu sichern.
 - Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.
 - Evtl. vorhandene Drainagen zur Ach sind wieder vorfluttauglich zu machen.
 - Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem Grundstück breitflächig, oberflächlich zu versickern. Das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen öffentlichen Flächen ist zu versickern. Abwasserintensive Betriebe können nicht angesiedelt werden.
- Genehmigungsfreistellung
Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen oder gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen (ca. 1 m unter Geländeoberkante). In Nassjahren und bei andauernden Niederschlägen ist mit geländegleichen maximalen Grundwasserständen zu rechnen.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schoner Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.
- Sollten im Bereich des Baubeschränkungsbereichs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Im Bereich des Baubeschränkungsbereichs der elektrischen Freileitung kann zum Eintrag von Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Eisfall von Leiteseilen kommen.
- Die Stell- und Lagerflächen der einzelnen Betriebsgrundstücke sollen in einer wasserdrichten Bauweise ausgeführt werden.
- Gemäß dem einfachen Bebauungsplan der Gemeinde Karlshuld sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.
Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den 'Richtzahlen für den Stellplatzbedarf' gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren (MABl. 1978 S. 181).

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.09.2014 die Aufstellung der Bebauungspläne beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2014 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2014 hat in der Zeit vom 24.11.2014 bis 07.01.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2014 hat in der Zeit vom 05.12.2014 bis 07.01.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2015 bis 05.06.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2015 bis 05.06.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.06.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2015 als Sitzung beschlossen.
Karlshuld, den
Karl Seile
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
Karlshuld, den
Karl Seile
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Karlshuld, den
Karl Seile
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSHULD LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

B-PLAN NR. 16 GEWERBEGEBIET "AN DER ACH II" MIT TEILAUFBEBUNG DES B-PLANES NR. 5 GEWERBEGEBIET "AN DER ACH"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungstechnische
Erschließungsträger
Hoherwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 21.10.2014
GEÄNDERT, DEN 24.02.2015
GEÄNDERT, DEN 16.06.2015