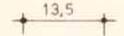
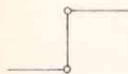


## Zeichenerklärung

### A) Für die Festsetzungen

GE	Gewerbegebiet gemäß § 2 des Textteils
1,0	Geschoßflächenzahl, höchstzulässige
0,8	Grundflächenzahl, höchstzulässige
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Fuß- und Radweg
	Straßenverkehrsgrün
	Straßenbegrenzungslinie
	Maßzahlen in Meter
	Bordsteinradius in Meter
	Fläche für Versorgungsanlagen; Trafostation
	Wasserfläche
	Sichtdreiecke mit Maßangabe
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 6 Abs. 4 Nr. 4 des Textteils
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubwald gem. § 6 Abs. 5 des Textteils
	Bäume zu pflanzen gem. § 6 Abs. 4 Nr. 3 des Textteils
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 6 Abs. 3 des Textteils
	Fläche mit besonderer Gestaltung der Oberfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Lärmschutzzone Ci
	Lärmschutzzone C

B) Für die Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag zur Teilung der Grundstücke



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Elektrofneileitung



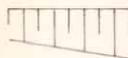
Vorhandener Einzelbaum



Vorhandene Baumgruppe



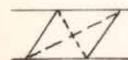
Vorhandene Sträucher



Böschungen

560

Flurstücksnummer



Brücke

Aufteilung der Straßenfläche:



Grünstreifen



Fahrbahn



Grünstreifen



Fuß- und Radweg

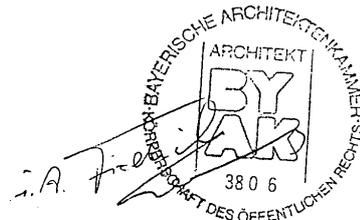
---

G E M E I N D E  
K A R L S K R O N

---

1.) Textteil  
zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet an der B 13  
bei Brautlach"



Augsburg, den 31.07.1989, 04.02.1991, 08.07.1991, 02.12.1991  
in der Fassung vom 17.02.1992

---

**Büro für Stadtplanung**  
Maximilian und Claudia Meinel    Werdenfelser Str. 27d  
8900 Augsburg - Hochzoll    Telefon 0821 / 62008

---

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Nr. 10, des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I und des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) erläßt die Gemeinde Karlskron, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, gem. § 10 BauGB folgenden Bebauungsplan/Teil Grünordnungsplan Nr. 17

"Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach" als

#### S A T Z U N G

##### § 1 Bestandteile des Bebauungsplans

Für das Gebiet "Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach" gilt

- a) die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27d, 8900 Augsburg am 31.07.1989 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.02.1992,
- b) die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27d, 8900 Augsburg am 31.07.1989 ausgearbeitete Grünordnungsplanzeichnung in der Fassung vom 08.07.1991

die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 17.02.1992.

##### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.

1763), geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), geändert am 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) festgesetzt. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

(2) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen erst errichtet werden, wenn der entsprechende Gewerbebetrieb errichtet worden ist. Zulässige Wohngebäude dürfen auf den Baugrundstücken nicht näher als 20 m an der, parallel zu B 13 verlaufenden Baugrenze, errichtet werden. Innerhalb der von Wohnbebauung frei zu haltenden Fläche müssen, soweit dies funktionell und aus produktionstechnischen Gründen möglich ist, Produktions- Büro- und Werkstattgebäude sowie Nebengebäude zur Schallabschirmung errichtet werden. Die Zahl der Vollgeschosse darf II (zwei) nicht überschreiten.

(3) Abwasserintensive und rauchintensive Betriebe können im Baugebiet nicht zugelassen werden.

#### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

#### **§ 4 Bauweise**

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Wenn das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen nicht überschritten wird, dürfen Baukörper länger als 50 m gebaut werden.

## § 5 Gestaltung der Gebäude

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern oder Shed-dächern und einer Dachneigung von 15°-20° zu bauen. Bei technisch bedingter Ausführung als Flachdach (z.B. übergroße Spannweiten) sind die Dächer flächig zu begrünen.

(2) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur Dachdeckungs-materialien in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

(3) Die Traufhöhe (TH) darf nur maximal 8,0 m über natürlichem Gelände liegen.

(4) Die Gesamthöhe von baulichen Anlagen darf eine Höhe von 10 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten, wenn dies aus funktionellen oder technischen Gründen nicht zwingend erforderlich ist.

(5) Bei Anlage von Laderampen darf die Sockelhöhe der Gebäude auf Laderampenoberkante angehoben werden.

(6) Außenwände sind als verputzte Flächen auszuführen. Sie sind in hellen Farbtönen zu streichen. Statt Mauerwerk können auch großformatige Gasbetonelemente verwendet werden, die unverputzt ebenfalls in hellen Farbtönen zu streichen sind.

(7) Wohngebäude sind grundsätzlich mit Satteldächern mit einer Neigung von 30 - 46 Grad, roter Ziegeldeckung und verputzten Aussenwänden mit hellem Farbtönen zu errichten. Sie dürfen höchstens zwei Vollgeschosse erhalten.

(8) Ausnahmsweise ist eine andere Bauweise und eine andere Gestaltung zulässig, wenn das Wohngebäude mit den Büro-, Produktions- und Werkstattgebäude eine erkennbare gestalterische Einheit bildet.

## § 6 Grünordnung

(1) Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

(2) Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 -Grundsätze des Landschaftsbaus-, DIN 18915 -Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke- und DIN 18300 -Erdarbeiten- beachtet werden.

(3) Für die Flächen für das Pflanzgebot, Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, gilt

1. die in der Grünordnungsplanzeichnung durch Signatur festgesetzte Umgrenzung von Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur Gehölze der Pflanzliste 1 zulässig.
2. die Breite der flächenhaften Neuanpflanzungen wird durch Maßangabe in der Planzeichnung festgesetzt.
3. die Fläche mit Pflanzgebot muß mindestens zu 50% bepflanzt sein. Für die Pflanzdichte gelten folgende Mindestwerte: pro 250 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 und pro 2 m<sup>2</sup> ein Strauch der Pflanzliste 1.
4. der Gehölzbestand in der durch Signatur der Grünordnungsplanzeichnung festgesetzten Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern muß erhalten und gepflegt werden. Die Uferböschung sowie Bachsohle darf nicht befestigt werden.

(4) Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt

1. die Anpflanzungen müssen bei Durchführung der Baumaßnahmen vorgenommen werden.
2. im Sichtdreieck sind nur Einzelbäume mit einem Kronenanatz über 2,80 m zulässig.
3. Zu pflanzende Laubbäume der Wuchsklasse I
  - a) Für die in der Grünordnungsplanzeichnung durch Signatur festgesetzten Einzelbaumstandorte sind für die Wuchsklasse I nur Gehölze der Pflanzliste 2 zulässig.

- b) Der Standort der Gehölze im Verkehrsgrün kann sich um maximal 2 m verschieben. Der Pflanzabstand der Gehölze darf 40 m nicht überschreiten.
- c) Der Standort der Gehölze auf privater Fläche muß einen Mindestabstand von 1,5 m und einen maximalen Abstand von 5 m zur Gehweghinterkante einhalten. Pro Zufahrt / Ausfahrt muß ein Laubbaum gepflanzt werden.
- d) Als Mindestfläche für Baumscheiben gelten 10 m<sup>2</sup>. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.

#### 4. Rahmende Schutzpflanzung

- a) Für die in der Grünordnungsplanzeichnung durch Signatur festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem und öffentlichem Grund sind nur Gehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten.
  - b) Die Breite der flächenhaften Anpflanzung wird durch Maßangabe in der Planzeichnung festgesetzt.  
Die Fläche mit Pflanzgebot muß pro Grundstücksfläche mindestens zu 80% bepflanzt sein. Für die Pflanzdichte der flächenhaften Anpflanzung gelten folgende Mindestwerte:
    - pro 50 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche muß ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gepflanzt werden.
    - pro 2 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche ein Strauch.
5. Bei Grundstücksflächen über 4300 m<sup>2</sup> müssen zusätzlich zu den Festsetzungen des § 6 Abs. 4 des Textteiles 10% der Grundstücksfläche als Pflanzfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Der Nachweis muß in Form eines Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag bei der Gemeinde vorgelegt werden.

[[5]] Für Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubwald gilt

1. für die in der Grünordnungsplanzeichnung durch Signatur festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubwald, sind nur Gehölze der Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu unterhalten.
2. für die Verteilung der Gehölzarten gelten folgende Festsetzungen:
  - Gehölze der Wuchsklasse I, 10% bis 20% Anteil
  - Gehölze der Wuchsklasse II, 30% bis 40% Anteil
  - Sträucher 40% bis 60% Anteil
3. für die Pflanzdichte der flächenhaften Anpflanzungen gelten folgende Werte:
  - Bäume der Wuchsklasse I im Abstand von 6 x 6 Meter.
  - Bäume der Wuchsklasse II im Abstand von 3 x 3 Meter.
  - Sträucher im Abstand von 2 x 2 Meter.

[[6]] Parkplatzflächen

1. Bei öffentlichen und privaten Parkplätzen, sowie Gemeinschaftsstellplätzen sind für mindestens je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumscheibe muß mindestens eine Stellplatzfläche betragen.
2. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheibe ist nicht zulässig.
3. Die Befestigung der Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecken oder Schotterrasen auszuführen. Dachabwässer sind grundsätzlich im Untergrund zu versickern.

[[7]] Lagerflächen

Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecken oder Schotterrasen zu befestigen. Dies gilt nicht bei Lagerung von umweltschädlichen Materialien.

☐ Mindestpflanzqualität

1. Pflanzliste 1:

- Bäume der Wuchsklasse I: Hochstamm oder Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm
- Bäume der Wuchsklasse II: Hochstamm oder Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8 bis 10 cm
- Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 80 cm

2. Pflanzliste 2:

- Laubbäume Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm.
- Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm.

3. Pflanzliste 3:

- Bäume der Wuchsklasse I und II: Jungpflanzen.
- Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 80 cm.

☐ Pflanzlisten

1. Pflanzliste 1

Bäume der Wuchsklasse I

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula verrucosa	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Baumweide
Acer platanoides	Spitzahorn
Pyrus communis	Holzbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Populus tremula	Zitterpappel
Alnus incana	Grauerle

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus bentlus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus - Arten	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wildbrombeere

2. Pflanzliste 2

Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Apfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus - Arten	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wildbrombeere

3. Pflanzliste 3

Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Fraxinus excelsior	
"Westhoff`s Glorie"	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordate	Winterlinde
Fagus silvatica	Rotbuche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus petraea	Traubeneiche

Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Apfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus incana	Grauerle

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche

§ 7 Erschließung der Grundstücke

Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über die innere Erschließungsstraße vorzusehen. Die vorgesehene direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die B 13 soll so erfolgen, daß aus der Richtung Ingolstadt eine Rechtsabbiegespur von der B 13 in das Gewerbegebiet - und nach Richtung Reichertshofen / Augsburg eine Rechtseinbiegespur aus dem Gewerbegebiet in die B 13 - geschaffen wird. Der Verkehr vom Gewerbegebiet nach Norden hat über die bestehende Zufahrt zur B 13 (Aretin Straße) zu erfolgen, ebenso der Verkehr auf der B 13 aus Richtung Reichertshofen / Augsburg in das Gewerbegebiet.

## § 8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Grünstreifen sowie zum Außenbereich hin sind als Maschendrahtzäune mit Beton- oder Stahlsäulen bis zu einer Höhe von 1,80 m auszuführen. Sockel sind nur zur öffentlichen Straßenfläche hin zulässig und dürfen nicht höher als 10 cm sein.

(2) Zäune zwischen den Grundstücken sind mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Sockel sind nicht zulässig.

(3) Zu den seitlichen Nachbargrenzen ist ein 3 Meter breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Für die Pflanzdichte und Artenwahl gelten die Festsetzungen des § 6 Abs. 4 Nr. 4 (Rahmende Schutzpflanzung) des Textteiles.

## § 9 Immissionsschutz

(1) Innerhalb des Gewerbegebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs einen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB(A) pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(2) In der Zeit von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr sind gewerbliche Arbeiten im Geltungsbereich des Gewerbegebiets nicht zulässig.

(3) Die Bauausführung der Büro- und Aufenthaltsräume sowie der Wohnungen ist für die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen ect.) entsprechend den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm") vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 ("Schalldämmung von Fenstern") genannte Anhaltswerte für Innengeräuschpegel sicherstellt. Die schützenswerten Teile von Gebäuden (z.B. Wohnungen der Betriebsinhaber) sollen durch Stellung der Betriebsgebäude vor der Lärmbelastung der B 13 und der Bahnlinie abgeschirmt werden.

**§ 10 Bewehrungsvorschrift**

Mit Geldbuße bis zu DM 100 000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 5 Gestaltung der Gebäude, § 6 Grünordnung, § 7 Erschließung der Grundstücke, § 8 Einfriedungen und § 9 Immissionsschutz.

**§ 11 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Karlskron, den ..15. April 1992..

*Walter*  
1. Bürgermeister

.....  
1. Bürgermeister