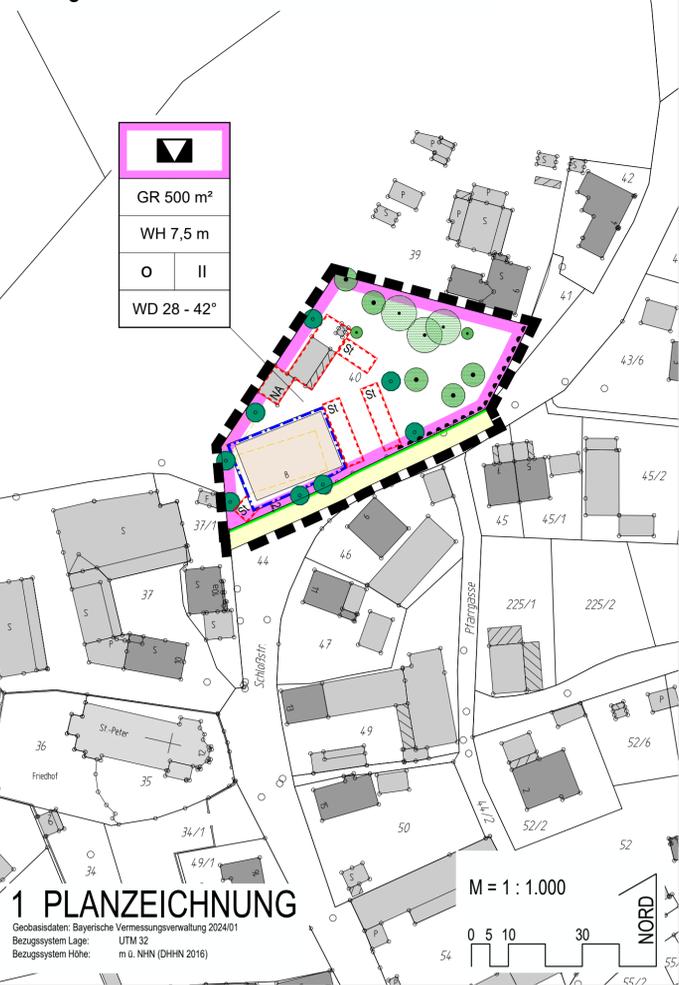


# BEBAUUNGSPLAN NR. 47

## "Dorfgemeinschaftshaus Adelshausen"



### 1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/01  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHHN 2016)

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a; 2; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung BayGO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 47 "Dorfgemeinschaftshaus Adelshausen"

als **Satzung**.

### 2 FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die folgenden kulturellen Zwecken dienen:  
Dorfheim mit Schießstand, Festsaal und Vereinsräumen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - höchstzulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 500 qm (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
  - Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
  - Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)  
 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
  - Als Höhenbezugspunkt wird 387,20 m ü. NN festgesetzt.  
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,25 m über-, bzw. unterschreiten.
  - höchstzulässige Wandhöhen WH in m, z.B. 7,50 m  
Die Wandhöhe ist traufseitig von OK EG RFB, bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Für Garagen und Nebenanlagen wird die zulässige WH auf 5,0 m begrenzt. Diese ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der OK des angrenzenden Geländes bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Außentrepfen, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - Für das Vorhaben sind insgesamt 36 Stellplätze nachzuweisen. 20 Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten, die übrigen Stellplätze dürfen auf anderen Grundstücken in Nahbereich nachgewiesen werden.
  - Flächen für Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.  
Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von jeweils max. 10 qm zulässig; in Summe darf die Fläche von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen max. 50 qm betragen.
  - Flächen für offene Stellplätze  
Offene Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und innerhalb der Flächen für offene Stellplätze zulässig.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
  - Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
  - nur Walmdach mit mittigem First und einer Dachneigung von 28-42° zulässig  
Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-40° sowie begrünte Flachdächer (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig. Untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen werden auch mit Flach- oder Puttdach mit max. 20° Dachneigung zugelassen.
  - Als Dacheindeckungen bei Sattel- und Walmdächern sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, rotbraun oder braun zulässig. Flachdächer sind nur mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig. Pult- und Flachdächer von untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen werden zudem auch mit nicht glänzenden Metallabdeckungen (gegen Metallabtrag beschichtet) sowie mit Eindeckung aus Glas oder extensiver Dachbegrünung zugelassen.
  - Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerch- oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden allgemein zugelassen. Entsprechende Anlagen sind in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach zu errichten.
- Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
  - Das natürliche Gelände ist grundsätzlich so weit wie möglich zu erhalten. Das Gelände des Baugrundstücks 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 Nebenanlagen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen, bzw. Garagenzufahrten bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, bzw. Garagenfußboden zugelassen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nur für die Errichtung von außenliegenden Kellerabgängen und Kellerfenstern zulässig. Durch die Abgrabung darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.
  - Geländeveränderungen sind grundsätzlich als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe zu Breite) auszubilden. Der Böschungsfuß, bzw. die Böschungsoberkante muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Nachbargrundstücken einhalten. Gemeinsame Auffüllungen und Abgrabungen ohne Abstand zu Nachbargrundstücken sind zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig, sie dürfen auch auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gesetzt werden.
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Einfriedungen 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. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos mit mind. 10 cm Bodenfreiheit über der geplanten bzw. hergestellten Geländeoberfläche zu errichten.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
  - Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität (vgl. Festsetzung 13.5) zu pflanzen. Die unter Punkt 10.3 und 10.4 festgesetzten zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.
  - zu erhaltender Laubbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
  - Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB);  
Der Standort ist geringfügig, um bis 5,0 m veränderbar. Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume der unter 10.5 festgesetzten Pflanzliste. Für Pflanzungen im Nahbereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind darüber hinaus auch standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zugelassen.
  - Pflanzliste und Mindestqualität  
Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., SIU 16-18cm):  
Acer campestre Feld-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Alnus glutinosa Schwarz-Erle  
Betula pendula Sand-Birke Carpinus betulus Hainbuche  
Juglans regia Walnuss Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche  
Salix alba Silberweide Sorbus aria Mehlbeere  
Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus torminalis Elsbeere  
Tilia cordata Winter-Linde  
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 3xv, m. DB., SIU 14-16cm)
  - Festgesetzte Pflanzungen nach 10.1 bis 10.4 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 10.4 bis 10.5 in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
  - Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächen von offenen Stellplätzen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kieselege, etc.).
  - Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) einzureichen.
- Artenschutz
  - Maßnahmen zur Vermeidung (Vogelschutz):  
Die Beseitigung von Gehölzen und der Abriss der Gebäude gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelschutzzeit) zulässig.  
Zur Unterstützung der lokalen Vogelpopulation sind 4 Nistkästen unterschiedlicher Größe am angrenzenden Gehölzbestand oder am nicht vom Vorhaben betroffenen Nebengebäude anzubringen.
  - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vogelschutz):  
Für den Verlust von pot. Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Haussperling) sind 2 für diese Art geeignete Nistkästen am angrenzenden Gehölzbestand oder am nicht vom Vorhaben betroffenen Nebengebäude anzubringen.  
Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt der Gehölzbeseitigung bzw. der Baufeldfreimachung funktionsstüchtig sein.

- Maßnahmen zum Fledermausschutz:  
Für den Verlust von potenziellen Fledermaushabitaten im Gebäude sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzhabitate zu schaffen.
- Immissionsschutz  
Durch die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden schützenswerten Bebauungen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf-/Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.
- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Baugrundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich, so kann Niederschlagswasser auch in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- Sonstige Festsetzungen
  - Maßzahl in Metern, z.B. 10 m

### 3 HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
  - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - bestehenden Haupt- und Nebengebäude
  - abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
  - vorgeschlagenes Haupt- und Nebengebäude
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden.  
Bei der Planung von Versicherungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.  
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und die technischen Regeln TRENGW und TRENOS wird hingewiesen.
- 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.
- Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- Das gesamte Baugebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Ingolstadt/Manching. Der Einsatz von Baukränen im Baugebiet bedarf gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVg der Genehmigung durch die militärische Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn).
- 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.
- 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.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Alllastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alllastenverdacht 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.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung anzuschließen. Hausdrainagen dürfen am Mischwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Das Plangebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Es ist aufgrund bindiger Bodenschichten zudem mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen. Kellergeschosse sind daher wasserdicht auszuführen.  
Drüber hinaus ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen, ebenerdige Hauszugänge sowie Öffnungen im Kellergeschoss (z.B. Fenster & Kellerabgänge) sind daher hochwasserangepasst zu errichten. Planungs Hinweise können zum Beispiel der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums Verkehr, Bau und Stadtentwicklung oder dem digitalen Informationsangebot des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz entnommen werden.  
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 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 tieffrequente 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).
- 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.
- Für Hecken- und Strauchpflanzungen werden folgende heimischen Gehölze empfohlen:  
Straucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm):  
Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche  
Corylus avellana Hasel Crataegus laevigata zweigriffliger Weißdorn  
Fraxinus alnus eingrifflicher Weißdorn Fraxinus alnus  
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere  
Rosa arvensis Feld-Rose Rosa canina Hunds-Rose  
Salix caprea Sal-Weide Salix cinerea Grau-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide Sambucus nigra Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

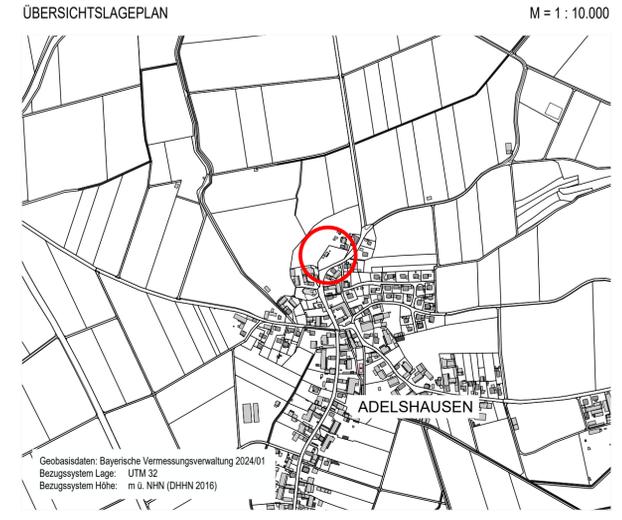
### 4 VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Karlskron, den .....
- .....  
Stefan Kumpf  
Erster Bürgermeister  
.....  
Stefan Kumpf  
Erster Bürgermeister  
.....  
Stefan Kumpf  
Erster Bürgermeister  
.....

## GEMEINDE KARLSKRON LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "DORFGEMEINSCHAFTSHAUS ADELSHAUSEN"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 22.07.2024

## Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de