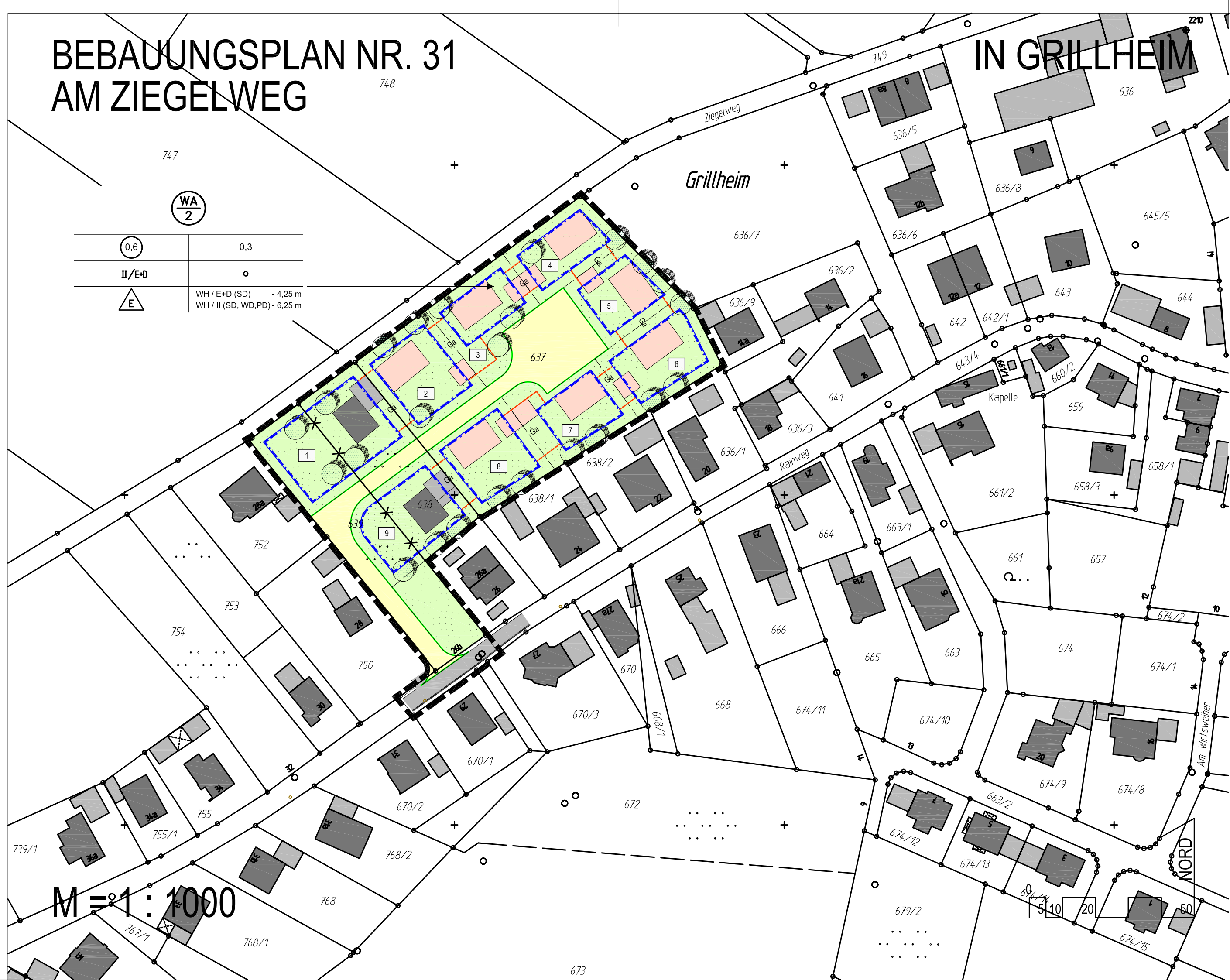


BEBAUUNGSPLAN NR. 31
AM ZIEGELWEG

IN GRILLHEIM



Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 31 "Am Ziegelweg" in Grillheim
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der Nutzung
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

3. Maß der Nutzung
Geschoßflächenzahl = 0,6
Grundflächenzahl = 0,3
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss
ohne Dachausbau das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text

- | | |
|-------------------------------|---|
| WH / E+D (SD) - 4,25 m | Wandhöhe bei E+D (Satteldach) = max. 4,25 m |
| WH / II (SD, WD, PD) - 6,25 m | Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Sattel-, Walm- oder Pultdach, Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,25 m |

4. Bauweise, Baugrenzen
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

- | | |
|--|---|
| | Baugrenze |
| | Bauraum für Garagen / Carports |
| | 5. Öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie |
| | 6. Grünordnung
zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar |

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|--|-------------------------------|
| | entfallende Grundstücksgrenze |
| | geplante Grundstücksgrenze |
| | Flurstücknummer |
| | Parzellennummer |
| | vorhandene Gebäude |
| | Gebäudevorschlag |
| | private Gartenflächen |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5)
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
2. Dächer (Hauptgebäude)
2.1 Dachform: bei E+D gleichgeneigte Satteldächer (SD)
bei II gleicheneigte Sattel-, Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD)
2.2 Dachneigung: bei E+D 38° - 45°
bei II 18° - 28°
2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerggiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte (Negativgauben) werden nicht zugelassen.
2.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel, bzw. Betondachsteine (rot, rotbraun, anthrazit)
3. Garagen
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
4. Nebengebäude
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.
5. Höhenlage und Höhen
5.1 Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 35 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.
5.2 Wandhöhen
bei E+D: SD 4,25 m
bei II: SD, WD, PD 6,25 m
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
Die Firsthöhe bei Pultdächern darf max. 9,0 m betragen.

6. Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Einfriedungen aus Kunststoff werden nicht zugelassen.
Zaunsockel sind mit einer Höhe von max. 0,20 m zulässig.
7. Grünordnung
7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
Mindest - Pflanzqualität : Hochstamm, SLU 18 - 20 cm.
8. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
9. Immissionsschutz
Aussentüren von Wohngebäuden müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 35 dB aufweisen.
Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
3. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
4. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|--|-------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am | |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | |
| 3. Öffentliche Auslegung | am | |
| 4. Satzungsbeschluss | am | |
| 5. Bekanntmachung | am | |
| Karlskron, den | Friedrich Kothmayr
Erster Bürgermeister | |

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am

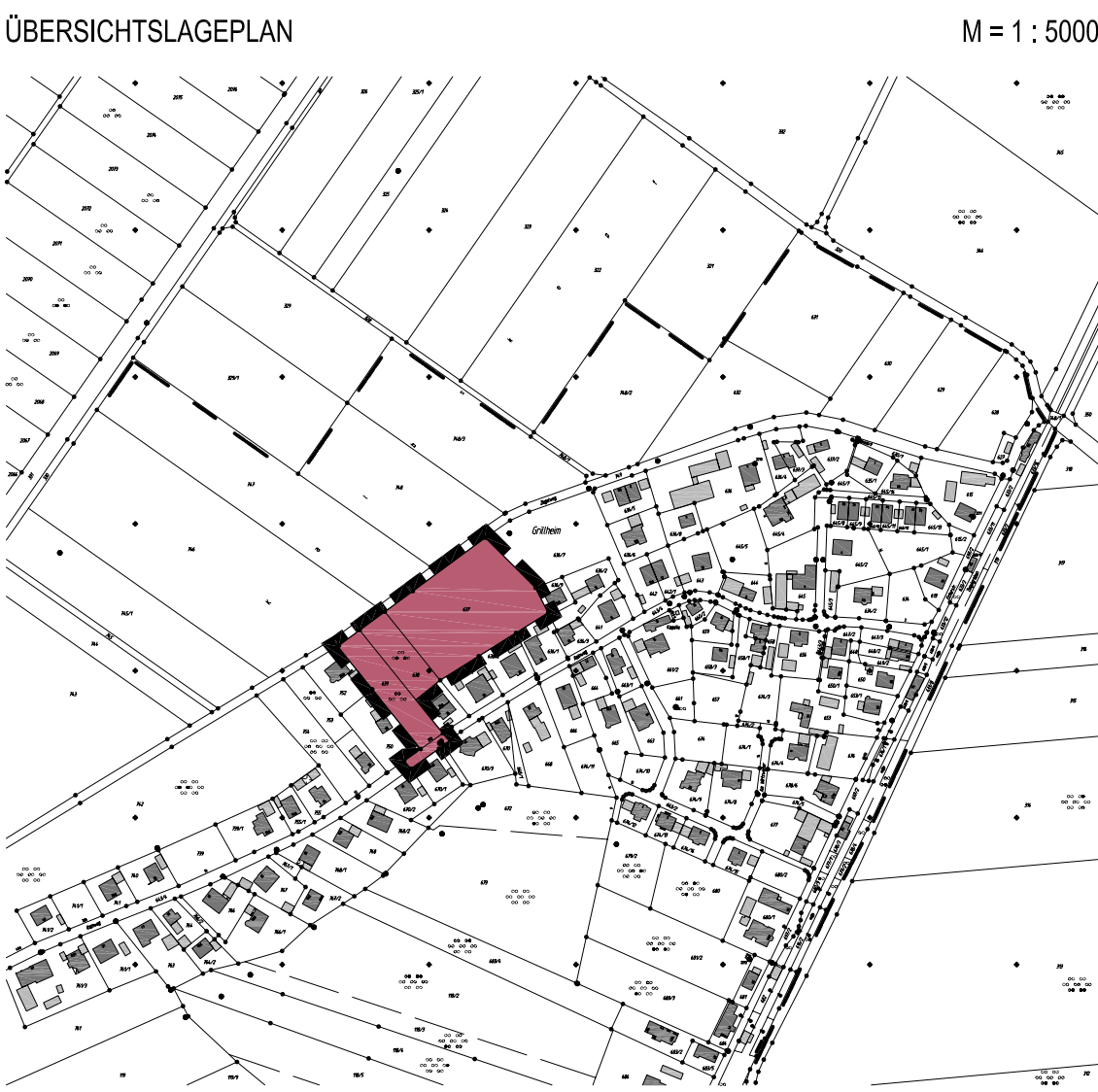
gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Karlskron, den

Friedrich Kothmayr
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSKRON
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP "AM ZIEGELWEG" IN GRILLHEIM



ENTWURFSVERFASSER:
WipflerPLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFÄFFENHOFEN, 27.06.2011
GEÄNDERT, 21.11.2011