

Die Gemeinde Karlskron erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes BBauG, des Art. 23 der Gemeindeordnung GO für den Freistaat Bayern des Art 91 der Bayerischen Bauordnung BayBo, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "An der Ingolstädter Straße" in der Gemeinde Karlskron vom als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes BBauG in Kraft.

Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland ist teilweise als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und teilweise als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Von den nach § 8 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung zulässigen Anlagen sind Gewerbegebiete nur gestattet, wenn es sich um nicht wesentlich störende Betriebe handelt.

- 2.
- | | |
|------|--|
| II | Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, Dachneigung 15 - 30°, Maximale Umfassungswandhöhe 6,2 m zulässige Sockelhöhe 0,30 m. Bei ergeschoßiger Bauweise ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig |
| 0,50 | Grundflächenzahl |
| 1,00 | Geschoßflächenzahl |

3. Im Dorfgebiet sind zulässig:

- | | |
|-------|---|
| I + D | 2 Vollgeschosse (Erd und ausbaubares Dachgeschos) max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m, Dachneigung 35 - 45° |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| 0,7 | Geschoßflächenzahl |

Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden des Erdgeschos.

4. Gilt nur für das Gewerbegebiet:

- Es sind nur Satteldächer mit roter bis rotbrauner Eindeckung zugelassen.
- Als Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Außer Stellplätzen dürfen innerhalb der vorgesehenen Grünstreifen mit Bepflanzung keine Gerätehütten, sowie nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben und dergleichen errichtet werden.

- d) Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zu der Staatsstraße dürfen von den einzelnen Grundstücken nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Einfriedungen entlang der Staatsstraße sind ohne Tür und Tor zurichten und müssen einen Abstand von mind. 1,0 m vom Rad- und Gehweg haben.






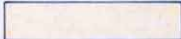







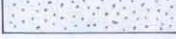
5. Gilt nur für das Dorfgebiet:

- a) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig: Die Dacheindeckung ist mit roten ausnahmsweise rotbraunen Dacheindeckungsmaterial auszuführen. Großformatige Wellasbestzementplatten sind nicht zulässig.
- b) Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite 2m länger als die Giebelseite des Hauses sein muß. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfählern (Mauerpfählern oder Holzstützen) versehen werden. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Schräg zulaufende Ortgänge und Traufgänge sind nicht zugelassen.
- c) Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Gesamthöhe von 1,0 m (einschließlich Sockel von max. 0,30 m) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.
- d) Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,0 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden. Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschl. Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.
- e) Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung und Abstand zur Straße einheitlich zu gestalten.
- f) Garagen einschließlich Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- g) Garagen die unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes liegen und deren Traufe parallel zur Grenze verläuft, müssen einen Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

6. Gilt für das Gewerbegebiet und das Dorfgebiet:

- a) Alle Gebäude müssen einen Außenputz oder eine Holzverkleidung erhalten; im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Asbestzementverkleidungen - Material- und Farbwahl im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde - zugelassen.
- b) Die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche und die privaten Grünflächen sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Baugrundstück im Dorfgebiet ist dabei ein Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen und im Gewerbegebiet mindestens alle 6 bis 8 m.
Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten: Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütche, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Stieleiche, Hainbuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).
In den der Planzeichnung gekennzeichneten Randbereichen des Baugebietes ist auf durchgehende, geschnittene Hecken aus Nadelhölzern (z. B. Thufa) zu verzichten.
- c) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstücks nicht möglich ist.
- d) Auf der Bauparzelle 3 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Wohnungen in der südlichen Hälfte des Grundstücks zu situieren. Es ist lediglich ein Wohnhaus E+D zulässig.

Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung (Satteldach)
	Maßangaben in Metern
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Gewerbegebiet
	Dorfgebiet
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
	Kurvenhalbmesser
	private Grünfläche
	Trennungslinie von GE und MD
	öffentliche Grünfläche








Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien an anzeigefreien Anlagen ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 0,80 m gemessen von OK Fahrbahn haben. Gegenstände die diese Höhe überschreiben dürfen dort nicht aufgestellt oder gelagert werden.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen.

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund errichtet.

Hinweise

—————	Bestehende Grundstücksgrenzen
- - - - -	Geplante Grundstücksgrenzen
- x — x —	Entfallende Grundstücksgrenzen
174	Flurstücksnummern
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Stellung der baulichen Anlagen
Ga	Garagen
	Parzellennummer
<u>OD</u> — — —	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Trafostation