

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzungen durch Planzeichen

### Maß der baulichen Nutzung

- |   |   |
|---|---|
|  | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß  |
| 0,30  | Grundflächenzahl als Höchstmaß  |
| II(I+D)   | zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das zweite Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß |
| II  | zwei Vollgeschosse als Höchstmaß  |

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
|    | nur Einzelhäuser zulässig             |
|   | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
|  | Baugrenze                             |

### Verkehrsflächen

- |   |   |
|---|---|
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich          |
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz                           |
|  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
|  | Fußweg  |
|  | Fuß- und Radweg   |

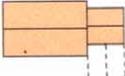
## Grünflächen

	öffentliche Grünfläche bzw. Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün
	Baumreihe mit Laubbäumen I. Ordnung zu pflanzen
	Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen
	Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
	Kinderspielplatz

## Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	zwingende Firstrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Pflasterfläche auf überfahrbarem Unterbau
∞WE	keine Beschränkung der Wohneinheiten

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

	bestehende Flurstücksgrenzen
$\frac{33}{6}$	Flurstücksnummer
---	vorgeschlagene Flurstücksgrenze
	bestehendes Gebäude mit Hausnummer
	bestehendes Gebäude mit Hausnummer (digitale Flurkarte)
	geplantes Gebäude mit Doppelgarage und Stauraum

---

# GEMEINDE KARLSKRON

## BEBAUUNGSPLAN „KARLSKRON SÜD I“

Fassung vom 05.10.1998  
zuletzt geändert am 01.02.1999

*M. J. Müller*



## A) Festsetzungen, Textteil

Die Gemeinde Karlskron erläßt auf Grund

- der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ff.),
  - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I),
  - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -  
Gemeindeordnung (GO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BayGO.2020-1-1-I),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GVBl. S.132), zuletzt geändert durch  
Entscheidung des bayer. Verfassungsgerichtshofes vom 29.08.1997 (GVBl. S. 520), und
  - der Planzeichenverordnung  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- folgenden Bebauungsplan

### „KARLSKRON SÜD I“

als Satzung:

## 1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Büro f. Stadtplanung GbR, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfellerstr. 27d, 86163 Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom September 1998 in der Fassung vom 05.10.1998, zuletzt geändert am 01.02.1999 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 05.10.1998, zuletzt geändert am 01.02.1999.

### § 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN DURCH TEXT

### § 3 Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Angaben zu den Grund- und Geschoßflächenzahlen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 überschritten werden.

#### **§ 5 Zahl der Wohneinheiten**

Ist in der Planzeichnung bezüglich der Zahl der Wohneinheiten nichts festgesetzt, gilt eine Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie pro Doppelhaushälfte.

#### **§ 6 Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung (BayBO).

#### **§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, Nebengebäude mit bis zu einer Wandhöhe von 2,50 m und einer Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup> dürfen auch außerhalb liegen. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.

#### **§ 8 Garagen und Stellplätze**

- (1) **Stellplatzrichtlinie**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen bzw. nachzuweisen. Alternativ dazu kann der Gemeinde zur Erstellung von öffentlichen Parkplätzen eine Ablöszahlung geleistet werden.
- (2) **Stauraum vor Garagen**  
Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,00 m Abstand eingefriedet werden darf.

Stauräume vor Garagen zählen bis zur vorgeschriebenen Mindestdiefe von 5,0 m nicht als Stellplatz im Sinne der Stellplatzrichtlinie.

## § 9 Dächer, Gestaltungsvorschriften

### *Höhenlage der Gebäude*

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf im Mittel höchstens 50 cm über der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Höhe an der Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante (OK) des Erdgeschoßrohfußbodens bis zur Schnittkante der aufsteigenden Außenwand mit der UK Dachhaut an der Außenkante der Umfassungsmauer, darf bei den Häusern mit zwei Vollgeschossen, bei denen das zweite Vollgeschos im ausgebauten Dachraum liegen muß, höchstens 3,50 m betragen. Hierbei ist ein Kniestock in Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis UK der den Sparren tragenden Fußpfette an der Außenkante der Umfassungsmauer. Bei den Häusern mit zwei Vollgeschossen darf die Wandhöhe höchstens 6,00 m betragen. Ein Kniestock ist nicht zulässig.

### *Dächer*

- (3) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach mit beidseits gleicher Neigung zu überdecken. Der First ist mittig über die Längsseite des Gebäudes zu führen. (Hierbei gelten Doppelhäuser sowie Doppelgaragen als ein Gebäude.) Ausgenommen hiervon ist das Mehrfamilienhaus an der Kreuzung Gartenstraße / Ahornallee. Dieses Gebäude ist mit einem Zeltdach zu überdecken.  
Die Dächer der Häuser mit zwei Vollgeschossen, bei denen das zweite Vollgeschos im ausgebauten Dachraum liegen muß, sind mit einer Dachneigung von 43° - 48° auszuführen, die der Häuser mit zwei Vollgeschossen, bei denen der Dachraum nicht zusätzlich als Vollgeschos ausgebaut werden darf, sind mit 30° - 38° auszuführen.

Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen oder mindestens 2/3 dieser Neigung, mindestens jedoch 30° und höchstens 48°.

Die planzeichnerisch festgesetzte Firstrichtung der Garagen darf auch um 90° gedreht werden.

Bei angebauten Wintergärten sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden darf bei extensiver Dachbegrünung die festgesetzte Dachneigung unterschritten werden, Flachdächer und Pultdächer sind zulässig. Die Dächer sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

- (4) Die Dacheindeckung der Gebäude muß in naturroter Ziegel- oder Dachsteineindeckung erfolgen (Ausnahme: extensive, dauerhafte Dachbegrünung mit bodendeckenden Pflanzen gem. oben genannter Ziffer 3). Teilverglasungen sind zulässig.
- (5) Dachüberstände sind symmetrisch auszuführen und dürfen traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 50 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortgängen darf max. 30 cm betragen.

- (6) Nebenfirse sind zulässig. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen.
- (7) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden, bei denen ein Dachausbau als Vollgeschoß erlaubt ist, in Form von Gauben zulässig. Diese dürfen in ihrer Summe max. ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

#### *Sonstiges*

- (8) An den Außenbauteilen dürfen keine reflektierenden Bleche verwendet werden.
- (9) Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen (auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig). Sie sind in weißen bzw. hellen Tönen zu streichen. Zulässig sind daneben auch Wandverkleidungen in Holz mit unbehandelter oder hell lasierter Oberfläche.
- (10) Die Bauteile der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen jeweils gleichartig gestaltet sein:  
gleiche Trauf-, First- und Außenwandhöhen, gleiche Dachform, -neigung und -deckung.

### **§ 10 Grünordnung**

#### **(1) Einfriedungen**

##### *Allgemein:*

Zwischen Bodenoberkante und Unterkante aller Einfriedungen muß ein Freiraum von mind. 8 cm verbleiben. Durchgehende gemauerte oder betonierte Zaunsockel sowie Mauern über 10 m Länge sind unzulässig.

##### *Entlang öffentlicher Verkehrsflächen:*

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zäune mit senkrechter Teilung auszuführen. Außerdem sind Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken und Sträuchern zugelassen. Die Höhe ab Oberkante Gehweg darf 1,2 m nicht überschreiten.

Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit Nadelgehölzhecken sowie Formschnitthecken ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen für die an diese nach Süden oder Westen angrenzenden Einfriedungen nicht zulässig. Die Einfriedung darf auch nicht durch o.g. Hecken ersetzt werden.

- (2) Wege und Plätze auf privaten Flächen  
Wege, oder sonstige befestigte Flächen außerhalb der Wohngebäude dürfen nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie Pflaster oder Platten auf Kiesbettung, wassergebundener Oberfläche oder ähnlichem befestigt werden.
- (3) Fuß- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche  
Der innerhalb der im Süden des Geltungsbereiches liegenden öffentlichen Grünfläche gelegene Fuß- und Radweg ist mit wassergebundener Oberfläche zu gestalten. Alternativ dazu ist eine Asphaltierung auf max. 2,50 m zulässig. Die verbleibenden Randstreifen sind mit wassergebundener Oberfläche zu befestigen.

- (4) Planzeichnerisch nicht festgesetzte Bäume in privaten Grundstücken  
Auf der nicht mit Gebäuden überbauten privaten Grundstücksfläche muß je Einzelhaus ein Baum I. Ordnung und je Doppelhaushälfte ein Baum II. Ordnung gepflanzt werden. Hierbei sind standortgerechte Laubbäume auszuwählen.
- (5) Planzeichnerisch festgesetzte Bepflanzungen  
*Anpflanzen von Baumreihen, Baumgruppen und Solitärbäumen*  
Für die in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen sind nur Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Der Standort der durch Planzeichen festgesetzten Bäume kann sich verschieben, wenn der Charakter der Pflanzung wie Reihe, Allee, Gruppe oder Einzelpflanzung erhalten bleibt.  
Die Bäume müssen zur Straße bzw. Gehweghinterkante bzw. zu einem Stellplatz einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen. Baumreihen und Baumalleen mit Laubgehölzen I. Ordnung müssen in der Reihe einen maximalen Abstand von 12 m aufweisen.  
Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro Laubgehölz I. Ordnung gilt 15 qm und pro Laubgehölz II. Ordnung 10 qm. Die Oberfläche der Baumscheibe ist als Grünfläche bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.

*Pflanzliste und Mindestpflanzqualität*

Bei der Pflanzenauswahl für die Straßeneinmündungs- und Kreuzungsbereiche ist eine Höhe des Kronenansatzes der Straßenbäume von 2,50 m einzuhalten.

*Mindestpflanzqualität*

Bäume I. Ordnung sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 bis 25 cm zu pflanzen. Bäume II. Ordnung sind in der Mindestpflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm, Sträucher als 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm zu pflanzen.

Bäume I. Ordnung (= Endhöhe mehr als 20 Meter)

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Betula verrucosa - Birke  
Tilia cordata - Winterlinde  
Salix alba - Baumweide

Bäume II. Ordnung (= Endhöhe 6 - 20 Meter)

Carpinus betulus - Hainbuche  
Acer campestre - Feldahorn  
Malus silvestris - Wildapfel  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Sorbus aria - Gemeine Mehlbeere  
Obstbaum-Hochstämme bewährter Sorten

### Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus Arten - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Reinweide  
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

### **§ 11 Festsetzungen zu den verkehrsberuhigten Bereichen**

- (1) Alle Straßen, die in der Planzeichnung als verkehrsberuhigt festgesetzt sind, sind entsprechend zu gestalten und auszuweisen. Die versiegelte Fahrbahn dieser Straßenfläche darf max. fünf Meter betragen, nur vor Garagenausfahrten ist eine Aufweitung auf max. sechs Meter zulässig. Die Restflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Als solche gelten: Rasen- oder Wiesenfläche, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Rasengittersteine, Holzpflaster ohne Teerimprägnierung, Pflaster und Platten in Kiesbettung. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflasterflächen (als Naturstein- und/oder Betonpflaster möglich) sollen im Fahrbahnbereich als Pflaster im Splitt- oder Betonbett und außerhalb des Fahrbahnbereiches als Rasenpflaster verlegt werden.

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Augsburg, 01.02.1999

Gemeinde Karlskron  
Karlskron, den...1.2.,...Jan..2009



.....  
(Walter), 1. Bürgermeister



## B) Begründung

1.	LAGE UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS .....	9
1.1	RÄUMLICHE LAGE .....	9
1.2	NATURRAUM .....	9
1.3	LANDSCHAFTSBILD .....	9
1.4	NÜTZUNG UND BODEN .....	9
2.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	9
3.	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	10
4.	ENTWICKLUNGSGEBOT .....	10
5.	ZIELE UND ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ORDNUNG .....	11
5.1	EINORDNUNG IN DIE UMGEBUNG .....	11
5.2	VERKEHRSSYSTEM, ERSCHLIEBUNG, INNERE ORDNUNG .....	11
6.	GRÜNORDNUNG .....	11
7.	BEGRÜNDUNG FÜR BESONDERE FESTSETZUNGEN .....	12
7.1	ART DER BAULICHEN NÜTZUNG .....	12
7.2	ZAHL DER WOHNHEIMLICHKEITEN .....	12
7.3	GEBIETSSTRUKTURIERUNG DURCH DIE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND DIE DACHFORMEN .....	12
8.	IMMISSIONSCHUTZ .....	13
8.1	FLUGPLATZ INGOLSTADT/MANHING .....	13
8.2	LANDWIRTSCHAFT .....	13
9.	VER- UND ENTSORGUNG .....	13
9.1	STROMVERSORGUNG .....	13
	<i>Hinweise für die Bauphase .....</i>	<i>13</i>
9.2	ENTWÄSSERUNG .....	13
9.3	WASSERVERSORGUNG .....	13
9.4	TELEFON, FERNSEHEN .....	14
10.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....	14
10.1	FLÄCHENWERTE DES GEBIETS .....	14
10.2	EINWOHNERDICHTHEIT .....	14
11.	HINWEISE .....	14
11.1	ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ .....	14
11.2	GRUNDWASSER .....	15
11.3	ERDGAS .....	15
11.4	ALTLASTEN .....	15
11.5	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG .....	15
	<i>Pflege der öffentlichen Grünfläche im Süden .....</i>	<i>15</i>
	<i>Zeitpunkt der Bepflanzung im privaten Bereich .....</i>	<i>15</i>
	<i>Bodenfreiheit an den Einfriedungen .....</i>	<i>15</i>

## **B) Begründung**

### **1. Lage und Bestand des Planungsgebiets**

#### **1.1 Räumliche Lage**

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Karlskron Süd 1“ liegt am südlichen Ortsrand von Karlskron. Es ist begrenzt von bestehender Bebauung im Norden und von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Süden, Osten und Westen. Die Verkehrserschließung erfolgt über das nördlich anschließende Straßennetz.

#### **1.2 Naturraum**

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes liegt im ebenen Gelände. Das Gebiet gehört zur natürlichen Haupteinheit des Unterbayrischen Hügellandes, und zur naturräumlichen Haupteinheit Donaumoos.

#### **1.3 Landschaftsbild**

Die Grundstruktur der Topographie im Geltungsbereich ist eben. Wesentliches Element des Landschaftsbildes sind die linearen Strukturen, die im Donaumoos vorherrschend sind.

#### **1.4 Nutzung und Boden**

Derzeit unterliegt die gesamte Fläche landwirtschaftlicher Nutzung. Die Nutzungseignung der Böden ist Grünland.

Die vorherrschende Bodenart ist hier in Ortsrandnähe Auengley, ein Grundwasserboden mit sehr hoher Empfindlichkeit, zum Teil mit lang anhaltenden Naß- und Feuchtphasen.

### **2. Anlaß und Ziel der Planung**

Die noch ländlich geprägte Gemeinde Karlskron gehört zu den Orten im verdichteten Umlandbereich der Stadt Ingolstadt, die seit Jahrzehnten eine kontinuierliche Entwicklung aufweisen. Die Zunahme der Bevölkerung war größtenteils durch den vom Oberzentrum ausgehenden, ins Umland gerichteten Siedlungsdruck geprägt. Diese Entwicklung wird sich, wenn auch derzeit etwas langsamer, weiter fortsetzen. Diese Entwicklung veranlaßt die Gemeinde Karlskron weiterhin, Wohnbauland auszuweisen. Der Bebauungsplanes „Karlskron Süd 1“ ist Teil dieser vorsorgenden Strategie der Gemeinde Karlskron. Dem Bebauungsplan vorausgegangen war ein Gutachten in Form eines Rahmenplanes, um Flächen zur längerfristigen Expansion des Ortes zu untersuchen und zu beurteilen. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist eine der Ergebnisflächen aus dem Rahmenplan.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Karlskron gehört als einzige Gemeinde des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen zum Verdichtungsraum des ca. 10 km nördlich gelegenen Oberzentrums Ingolstadt. Innerhalb des Verdichtungsraumes sogar unmittelbar zum Stadtumlandbereich Ingolstadts (vgl. LEP Anhang 2). Nach LEP A II 2.5 „Entwicklung der Stadt- und Umlandbereiche in Verdichtungsräumen“ gilt unter 2.5.3 der Leitsatz: „Bei Bedarf sollen geeignete Gemeinden Flächen auch für eine überorganische Entwicklung im Wohnsiedlungswesen bereitstellen“. Hierbei soll auf eine Erhaltung von für die Erholung oder aus ökologischen Gründen notwendige Freiflächen besonders geachtet werden (vgl. LEP A II 2.5.5).

Die Gemeinde Karlskron liegt am östlichsten Rand des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, der Planungsregion 10 Ingolstadt angehört. Unter A II 1 „Verdichtungsraum“ 1.1 wird im Regionalplan Ingolstadt angeführt, daß die Standortvoraussetzungen für eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten unter der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gesichert und ausgebaut werden sollen. Unter „Fachliche Ziele“, B II „Siedlungswesen“, 1. „Siedlungsstruktur“ trifft der Regionalplan Ingolstadt unter 1.6 die Aussage: „Auf eine gute Durchgrünung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen soll hingewirkt werden.“

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Karlskron Süd 1" entspricht den im LEP und Regionalplan genannten Zielen, zumal auf eine gute Durchgrünung sowie auf eine großflächige Ortsrandeingrünung mit Erholungsfunktion besonders Wert gelegt wurde.

### **4. Entwicklungsgebot**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron weist für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes "Karlskron Süd 1" eine Wohnbaufläche aus. Daran anschließend, nach Südwesten sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, welche teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes liegen.

Bei der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung werden diese Flächen berücksichtigt und eingearbeitet.

Insofern darf angenommen werden, daß der Bebauungsplan "Karlskron Süd I" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde bzw. dieser angepaßt wird.

## 5. Ziele und Erläuterung der städtebaulichen Ordnung

### 5.1 Einordnung in die Umgebung

Aufgrund der planmäßigen Kultivierung verlaufen im Donaumoos die Straßen und Siedlungen entlang der Hauptvorfluter. Dadurch entstanden kilometerlange Straßendörfer. Die Gemeinde Karlskron ist seit etwa der Mitte dieses Jahrhunderts bestrebt, langfristig das Hinterland Karlskrons zu erschließen. Der gegenständliche Bebauungsplan schließt daher an die südlich der Hauptstraße bestehende Bauzeile an.

### 5.2 Verkehrssystem, Erschließung, innere Ordnung

Die Anbindung des geplanten Baugebietes an die Hauptstraße muß über die Lücken zwischen der vorhandenen Bauzeile bzw. an die dort bestehenden Straßen erfolgen. Die geplanten Straßen verlaufen in schwachen Kurven, um die bislang streng rechtwinklige Ordnung in organischere Strukturen aufzulösen. Die ganz im Südwesten geplante Baureihe folgt sogar diesem geschwungenen Straßenverlauf, um einen starr linearen Abschluß zur freien Landschaft hin zu vermeiden. Der anschließend geplante baum- und strauchbestandene Grünstreifen bindet den Ortsrand zudem in den angrenzenden Landschaftsraum ein. Zusätzlich dient er der Erholung der zukünftigen Baugebietsbewohner. Der in diesen Grünstreifen eingebettete Fuß- und Radweg soll es beispielsweise Schulkindern, Eltern oder Kirch- und Spaziergängern ermöglichen, weitgehend abseits des Straßenverkehrs ihre Zielorte zu erreichen. Die Gemeinde plant, dieses Wegesystem langfristig zu erweitern.

Auch das geplante Straßennetz wurde so gestaltet, daß das Planungsgebiet nach Süden, Westen und Osten erweitert werden könnte. Die baumbestanden Kreuzungspunkte der geplanten Straßen werden durch Aufpflasterungen betont. Dadurch wird der gesamte Straßenraum in überschaubare Abschnitte gegliedert. Die Grün- und Rasenpflasterflächen in den Randbereichen bieten Raum für kommunikative Treffen und Aktivitäten der Bürger.

Der dörflichen Prägung Karlskrons entsprechend weist das geplante Gebiet eine offene Bauweise mit lockerer Einzelhausbebauung auf. Die innerhalb des Baugebietes, nordöstlich der Ahornallee geplanten Gebäude nehmen die durch den Gebäudebestand an der Hauptstraße vorgegebenen Fluchten auf. Zusätzlich wird die Verknüpfung zum Bestand durch die zulässige Zweistöckigkeit der geplanten Gebäude gestärkt. Der Straßendorfcharakter wird dadurch aufgelöst.

## 6. Grünordnung

grünordnerische Festsetzungen im privaten Bereich

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Einzelhäuser und Doppelhäuser sind beschränkt auf ein Mindestmaß verbindender und

strukturierender Gestaltungselemente im gemeinschaftlich genutzten Raum. Wichtiger Grundgedanke hierbei sind die fließenden Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Bereich. Abgrenzungen, die sich im Sinne „grüner Mauer“ auswirken, sollen vermieden werden.

Die Versiegelung der Flächen soll auf ein Mindestmaß reduziert werden; aus diesem Grund sind wasserundurchlässige Beläge auf privaten Flächen nicht zugelassen. Für die Festsetzung nur heimische und standortgerechte Baumarten zu wählen, sind die unter „potentiell natürliche Vegetation“ aufgeführten Arten ausschlaggebend.

## 7. Begründung für besondere Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebaulichen Ziele des Planbereiches bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind in der Beschreibung WA (§ 4 BauNVO) ohne die dort angeführten Ausnahmen ausreichend beschrieben. Insofern wurden die Ausnahmen des § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 7.2 Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten dient der inneren Gebietsgliederung. Städtebauliches Ziel ist es, bei der geplanten Bebauung die vorgegebenen Ortsstrukturen einer kleinteiligen, eher ländlichen Bebauung weiterzuführen. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist notwendig, um bei Ausnutzung der gesamt zulässigen GRZ / GFZ die Errichtung von städtisch anmutenden Mehrfamilienhäusern zu verhindern.

### 7.3 Gebietsstrukturierung durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachformen

Alle nordöstlich der Ahornallee gelegenen Häuser dürfen als Zwiestöcke ausgebildet werden. Die südwestlich der Ahornallee geplanten Gebäude, die den zukünftigen Ortsrand bilden, dürfen nur erdgeschossig mit ausgebautem Dach ausgeführt werden. Diese Festsetzung nimmt die Gebäudehöhen der die Hauptstraße begleitenden bestehenden Bebauung auf und reduziert sie zum Ortsrand hin bzw. bei einer eventuell zukünftigen Erweiterung stünden somit entlang des Grünstreifens niedrigere Bauten. Dadurch wird eine Strukturierung des hier ebenen Geländes geschaffen. Das an der Kreuzung von Gartenstraße und Ahornallee geplante Mehrfamilienhaus, welches auch als Zwiestock gebaut werden darf, akzentuiert und rahmt den hier geplanten Platz. Zur zusätzlichen Betonung ist für dieses Gebäude ein Zeltdach festgesetzt, während alle anderen Gebäude mit Satteldächern auszuführen sind.

## **8. Immissionschutz**

### **8.1 Flugplatz Ingolstadt/Manching**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche für der Flugplatz Ingolstadt/Manching.

### **8.2 Landwirtschaft**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen. Solange diese durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung veranlaßt sind, sind sie von den Anwohnern hinzunehmen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebiets wird durch die Isar-Amper-Werke sichergestellt. Die Verteilung erfolgt über Erdkabel. Das Aufstellen der hierzu erforderlichen Verteilerschränke ist bis zu einer Größe von 100/35/120 cm (L/B/H) innerhalb privater Baugrundstücke entlang der Vorgartenlinie zu dulden. Die mögliche Aufstellung einer Transformatorenstation ist zu Gunsten der LEW durch eine Dienstbarkeit zu sichern.

#### *Hinweise für die Bauphase*

Bei den Kabelverlegungsarbeiten müssen entlang der Kabeltrassen die Grenzpunkte vorhanden und sichtbar sein. Ebenso sind die Höhen der fertigen Oberflächen in diesen Bereichen aufzuzeigen.

### **9.2 Entwässerung**

Alle Gebäude des Gebietes können an das Abwassersystem der Gemeinde Karlskron angeschlossen werden. Das bestehende Netz (Trennsystem) wird dazu entsprechend erweitert. Sämtliches Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

### **9.3 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Karlskron wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbach-Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Auch die Versorgung im Brandfall ist durch die vorhandene Kapazität gesichert.

#### 9.4 Telefon

Die Versorgung der Gebäude mit Telefon ~~und Fernsehkabel~~ ist technisch möglich. Die entsprechende Lage der Versorgungsleitungen ist im Spartenquerschnitt vorzusehen.

### 10. Städtebauliche Kennwerte

#### 10.1 Flächenwerte des Gebiets

Geltungsbereich	ca. 40.465 qm	100,0 %
Flächen der Bauparzellen (Nettobauland)	ca. 27.252 qm	67,3 %
Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie	ca. 9 185 qm	22,7 %
(davon Fuß- und Radweg 1417 qm = 3,5 %)		
öffentlicher Grünstreifen	ca. 4 028 qm	10,0 %

#### 10.2 Einwohnerdichte

39 Einfamilienhäuser	39 a 1,5 = 58,5 WE (Wohneinheiten)
6 Doppelhaushälften	6 a 1 = 6 WE
1 Mehrfamilienhaus	8 a 1 = 8 WE
	<u>72,5 WE</u>

pro WE 2,2 EW (Einwohner): 72,5 a 2,2 = 159,5 EW

Bruttoeinwohnerdichte:  $\frac{\text{Bruttowohnbauland } 40.465 \text{ qm}}{159,5 \text{ EW}} = 253,70 \text{ qm/EW}$

Nettoeinwohnerdichte:  $\frac{\text{Nettowohnbauland } 27.252 \text{ qm}}{159,5 \text{ EW}} = 170,86 \text{ qm/EW}$

### 11. Hinweise

#### 11.1 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen dem Art. 16 (3) BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

### 11.2 Grundwasser

Da oberirdische Gewässer vorhanden sind, ist im Baugebiet bei starken Niederschlägen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Gebäude sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern. Keller sollten wasserdicht ausgebildet und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Für ev. Erforderliche Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

### 11.3 Erdgas

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist möglich.

### 11.4 Altlasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen

### 11.5 Hinweise zur Grünordnung

#### *Pflege der öffentlichen Grünfläche im Süden*

Die Wiesenfläche ist, soweit möglich, extensiv zu pflegen. Dies bedeutet maximal zwei Mahden im Jahr und keine Düngung. Ausfälle bei den festgesetzten Pflanzungen müssen wieder nachgepflanzt werden.

#### *Zeitpunkt der Bepflanzung im privaten Bereich*

Alle grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen im privaten Bereich sind spätestens in der dem Erstbezug folgenden Pflanzperiode auszuführen.

#### *Bodenfreiheit an den Einfriedungen*

Zwischen Sockeloberkante bzw. Bodenoberkante und Zaunfuß sollen etwa 10 cm Freiraum verbleiben, um den ökologische Zusammenschluß der Gartenflächen für die Tierwelt zu begünstigen. Die Gärten sollen in ihrem Verbund als Lebensraum ohne Umwege direkt nutzbar bleiben. Dies sichert auch ein Höchstmaß an Erlebnisvielfalt im Bereich der Gärten.

Augsburg, 01.02.1999