

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. 107 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Am Bachl" in der Gemarkung Pobenhausen, 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.

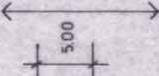
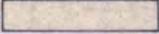
Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
2. a) Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
2 Vollgeschosse (Erd- und ausbaubares Dachgeschoss) als Höchstgrenze, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zulässige Sockelhöhe 0,50m
 $I + D$
0,3 GRZ = Grundflächenzahl
0,5 GFZ = Geschosflächenzahl
- b) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 650 qm festgesetzt. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde) festgesetzten Geländeoberkante bis Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in der Unterkante an der Traufenseite. Die OK Erdgeschoßfußboden (Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Dachaufbauten (Dachgaupen) bzw. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- c) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig: die Dachneigung muß 33° - 38° betragen. Die Dacheindeckung ist mit roten ausnahmsweise rotbraunen Dacheindeckungsmaterial auszuführen. Großformatige Wellasbestzementplatten sind nicht zulässig.
- d) Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite 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.
- e) Kniestöcke über 0,50 m, gemessen an der Traufe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, sind unzulässig.

- f) Sonnenkollektoren können zugelassen werden. Der Kollektor muß von der Traufe und dem Ortgang mindestens 1,0 m Abstand haben. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nur Teile des Daches bedecken.
- g) Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten; die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Waben-Fenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.
- h) Die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.
- i) Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Gesamthöhe von 1,0 m (Sockel 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.
- k) 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. Nebengebäude sind nur mit einer Nutzfläche von 20 qm zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammengebaut und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.
- l) 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 einheitlich zu gestalten.
- m) Garagen einschließlich Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- n) 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.

- o) Die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche und die öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Baugrundstück ist dabei ein Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen alle 6 - 8 m.
 Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten: Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Stieleiche, Hainbuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).
 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Randbereichen des Baugebietes ist auf durchgehende, geschnittene Hecken aus Nadelhölzern (z. B. Thuja) zu verzichten.
- p) 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.

Festsetzungen durch Planzeichen

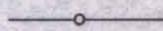
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Baugrenze, die zwingend einzuhalten ist
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung (Satteldach)
	Maßangaben in Metern
	Öffentliche Verkehrsfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
o	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
r = 10	Kuvenhalbmesser
	Vorhandener und zu erhaltender Baumbestand
	Öffentliche Grünfläche



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.
 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien und anzeige-freien Anlagen ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,0 m gemessen von OK Fahrbahn zulässig, ausgenommen Bäume mit Kronenansatz ab 3,0 m Höhe.

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.

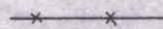
Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Entfallende Grundstücksgrenzen

385

Flurstücksnummern



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Stellung der Baulichen Anlagen

Ga

Garagen

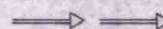
Der stark wechselnde Grundwasserstand erfordert eine wasserdichte Bodenplatte mit wasserdichtem örtl. betonierten Außenwänden

3

Parzellennummer



bestehender Kanal



geplanter Kanal