

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

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

den Bebauungsplan Nr. 40 "Adelshausen Ost"

als Satzung.

Die o. a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung sind:
1.0 Der Bebauungsplan Nr. 40 "Adelshausen Ost" mit Planzeichnung
2.0 die nachfolgenden Festsetzungen durch Text, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Hinweise durch Text, die Verfahrensvermerke.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 10.12.2018.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den einfachen Bebauungsplan Karlskron zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung von Grundstücken oder Umnutzung vorhandener Bausubstanz im unbeeplanten Ortsbereich".

2.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 ABSTANDSLÄCHERREGELUNG

2.1.1 Es gilt das allgemeine Abstandflächenrecht im Sinne des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

2.2 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE (WOHNHÄUSER)

2.2.1 Die Wohngebäude sind rechteckig zu planen. Die Gebäudelänge (gemessen in der Firstrichtung des Hauptbaukörpers) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich mind. Faktor 1,2 überwiegen.

2.2.2 Höhenlage Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der zugehörige Höhenbezugspunkt sind in der Planzeichnung und in den Festsetzungen durch Planzeichen (s. 3.0.0) festgelegt. Die Höhenlage des Erdgeschosstraßfußbodens in Metern über Normalhöhennull (m NHN) ist im Bauantrag anzugeben.

2.2.3 Wandhöhe Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen ab OK Oberkante Erdgeschosstraßfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig). Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei Bauweise mit 1 Vollgeschos (I): max. 3,90 m bei Bauweise mit 2 Vollgeschos (II): max. 6,80 m.

2.2.5 Dachform (Wohnhäuser): Zulässig sind gleichgeneigte symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit mittig zur Gebäudelängsseite liegendem First.

2.2.4 Dachneigung: Zulässige Dachneigung: 18 - 30°

2.2.7 Dachdeckung: Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit

2.2.8 Dachaufbauten: Zwischgiebel sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zugelassen; Dachgauben und Dachschneitne (Negatgauben) sind nicht zugelassen.

2.2.9 Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

2.2.10 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar): Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße oder gebrochen weiße pastellfarbene Anstriche. Holzverkleidungen sind zulässig (naturbelassen oder braun lasiert). Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

2.3 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE, NEBENANLAGEN

2.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder gesonderter Umgrenzungen zulässig.

2.3.2 Bei Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO

2.3.3 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mind. 5,0m zum öffentlichen Straßenraum und zu Grundstücksgrenzen in einem Abstand von mindestens 1,20 m und mit einer Grundfläche von max. 10m2 zulässig.

2.4 GELÄNDEGESTALTUNG/GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

2.4.1 Aufschüttungen und Abtragungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes. Sie sind mit einer Querneigung von max. 1 : 2 zu verziehen. Böschungfuß von Aufschüttungen und Böschungsoberkante bei Abtragungen müssen mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein; an benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

2.5 GRÜNORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

2.5.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. beabsichtigte Aufnahme der Nutzung folgende Pflanzperiode durchzuführen. Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

2.5.2 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Stellplätze, Zufahrten) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.).

2.5.3 Je 300m2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen. Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten die Auswahlkriterien gem. Abs. 2.5.4.

2.5.4 Artenauswahl: Bäume: zulässige Arten: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Tilia cordata (Winter-Linde), Juglans (Walnuss) alle heimischen Obstbäume.

Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend Nr. 2.5.3. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Sträucher/Heckengehölze: zulässige Arten: Corylus avellana (Haselnuss), Eonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Rosa canina (Hunds-Rose, Heckenrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

Pflanzdichte: Pflanzabstand 1,50 m Mindest-Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Mindestgröße 80 - 100 cm.

2.5.5 Als Einfriedungen zur freien Landschaft und zum Graben sind nur zulässig: Holzeinfriedung und Mischeneinfriedung ohne Sockel, Höhe max. 1,20 m (s. hierzu auch "private Grünfläche" unter Pkt. 3.0.0 Festsetzungen durch Planzeichen). Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

2.6 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

2.6.1 Die Entwässerung der befestigten Flächen muss auf dem eigenen Grundstück besorgt werden. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

2.6.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

2.7 STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
0 offene Bauweise
0,35 Grundflächenzahl z.B. 0,35
(0,5) Geschosflächenzahl z.B. 0,5
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. zwei
(E) nur Einzelhäuser zulässig
Je Einzelhaus ist nur 1 Wohneinheit zulässig; zusätzlich ist eine Einliegerwohnung mit max. 60 m2 Wohnfläche zulässig.

Hauptfirstrichtung der Wohngebäude. Eine Abweichung um +/- 15° ist zulässig.

Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO ist zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

private Grünfläche mit Festsetzungen für die Gewässerunterhaltung und die Gewässerentwicklung Die private Grünfläche ist für die Gewässerunterhaltung und die Gewässerentwicklung in einer Breite von mindestens 5,0 m, genehmigt ab Böschungsoberkante des Grabens frei von baulichen Anlagen (Zäune, Nebengebäuden, etc.) zu halten. Aufschüttungen und den Gewässerunterhalt bzw. die Gewässerentwicklung behindernde Anpflanzungen sind in diesem 5,0-m-Bereich unzulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Höhenentwicklung)

Höhenbezugspunkt = Oberkante Fahrbahn auf der bestehenden Brücke

festgesetzte Höhenlage des Erdgeschosstraßfußbodens des Hauptgebäudes in Meter über Normalhöhennull (m NHN) z. B. 387,42 m; maßgeblich ist die Höhendifferenz zum Höhenbezugspunkt. Die angegebene Höhe darf um max. 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.

verbindliche Maße z. B. 3,0 m

4.0.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 32 vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
geplante Gebäude
bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
Höhenschichtlinien des vorhandenen Geländes mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull z. B. 386,00 m NHN
78 Flurstücksnummer z. B. 78
1 Nummerierung der Parzellen z. B. eins
private Grünfläche
vorgeschlagene Baumpflanzung

5.0.0 WEITERE HINWEISE DURCH TEXT

5.1.0 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

5.2.0 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on angeschlossen. Die Verteilerschränke werden aus Gründen der Verkehrssicherheit auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundeigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

5.3.0 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzulegenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht.

5.4.0 Bei Durchführung der Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Belange (Baumstandorte, Abstände zum Nachbargrundstück von 2 m, bzw. von 4 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen bei einer Baumhöhe von mehr als 2 m, etc.) zu beachten.

5.5.0 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungskonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.

5.6.0 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

5.7.0 Für Auffüllungen soll nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdstoffe (Z0-Material) verwendet werden. Während der Bauarbeiten dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ggf. ist die fachkundige Stelle im Landratsamt zu beteiligen.

5.8.0 Die Abfalltonnen sind im Zufahrtbereich zu den Grundstücken an der Reichertschlofer Straße zur Abholung bereitzustellen.

5.9.0 Sämtliche Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen an den öffentlichen Straßen im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen hat der Bauwerber zu tragen.

5.10.0 Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauwerber zu tragen (Verkehrslärmschutzverordnung - BImSchV).

5.11.0 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

5.12.0 Die Versorgung der Gebäude mit Wärme und Bektizität soll zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

5.13.0 Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu vom Bauwerber die notwendige wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

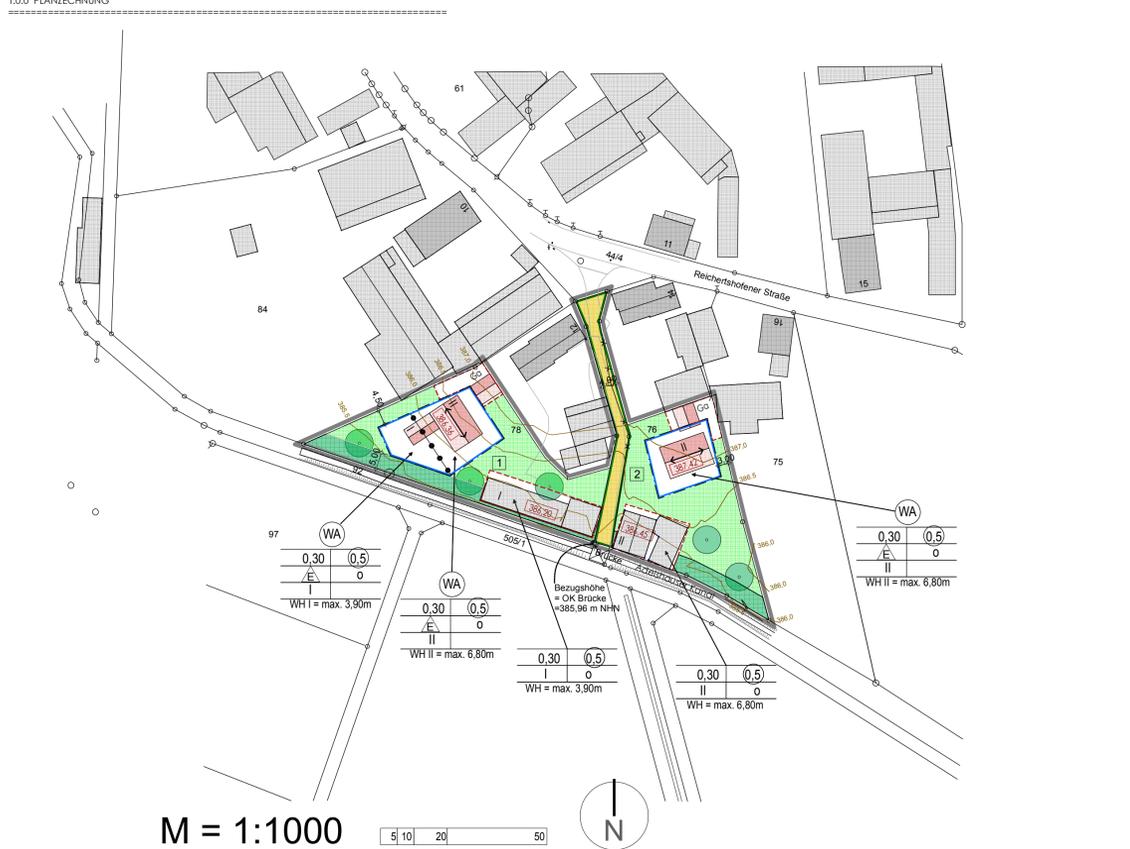
5.14.0 Das unversmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und von der Hoffläche ist nach § 3 NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) vom 01.10.2008 flächenhaft zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen maximal 1000 m2 befestigte Fläche angeschlossen werden. Eine Versickerung über Rigolen ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde. Eine Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder frienflächige Versickerung ausschließen und dies schriftlich dokumentiert wurde, da über Sickerschächte das Niederschlagswasser auf dem schnellsten Wege mit der geringsten Reinigungs- bzw. Filtrationswirkung dem Grundwasser zugeleitet wird. Bezüglich der Ausführung der Versickerungsanlage ist die TRENOW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vom 17.12.2008 anzuwenden.

5.15.0 Das Plangelände befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch die Ufer trende Flüsse und Bäche - Wasserabfluss in sonst trockenen Böden oder hoch ansteigendes Grundwasser beeinflusst werden. Bei extremen Niederschlägen oder Schneeschmelze können die Grundstücke überflutet werden. Der jeweilige Bauwerber hat sich selbstständig über die Hochwassergefahr zu informieren und die Gebäude entsprechend entsprechend abzusichern. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Freistaat Bayern oder sonstigen Stellen keine Ansprüche aufgrund von Hochwasserschäden geltend gemacht werden können.

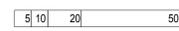
5.16.0 DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Karlskron eingesehen werden.

5.17.0 Der im Geltungsbereich befindliche (vorhandene) Gehölzaufwuchs darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. gerodet werden.

1.0.0 PLANZEICHNUNG



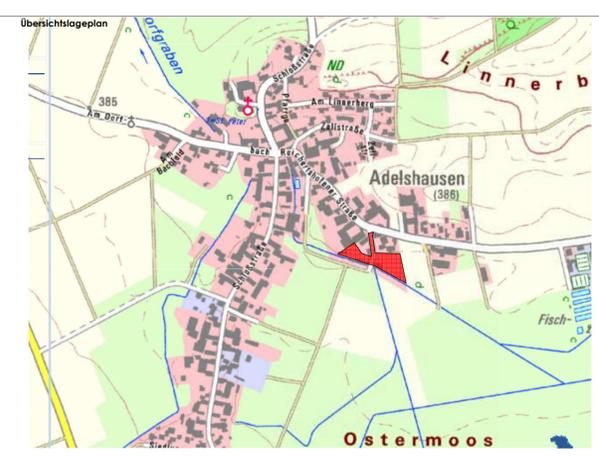
M = 1:1000



Gemeinde Karlskron



Bebauungsplan Nr. 40 "Adelshausen Ost"



Wolnzach, 11.06.2018
geändert: 08.10.2018
Planstand: 10.12.2018



Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Trapp GmbH, GF Gernot Trapp, Dipl.-Ing. Architekt / Stadtplaner
Erlenstraße 5, 85283 Wolnzach
T 08442 3065, F 08442 3180, info@gernottrapp.de, www.gernottrapp.de