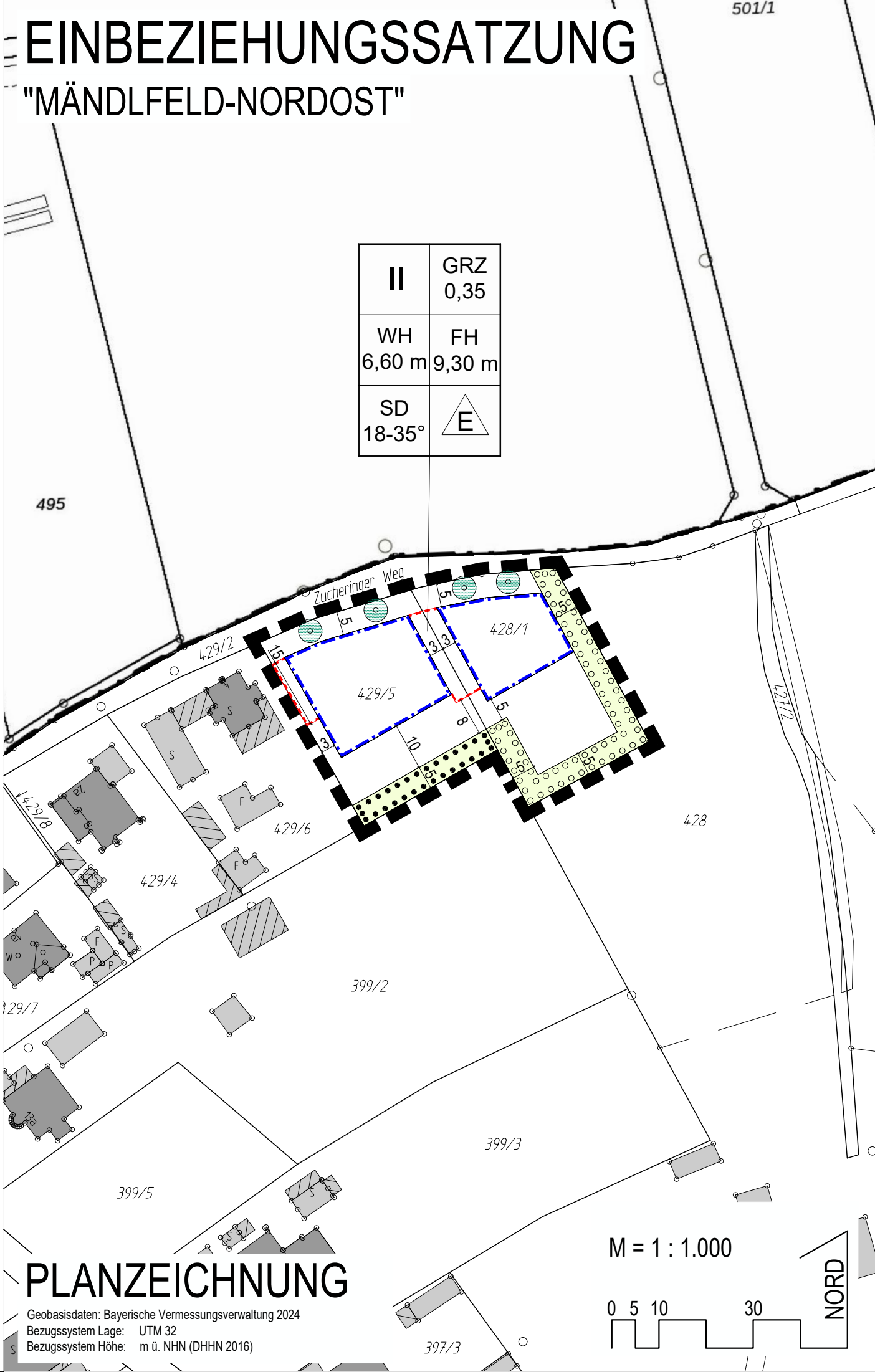




PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO),
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- und der Planzeichenverordnung (PlanzV),

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

folgende Einbeziehungssatzung "Mändlfeld - Nordost":

- § 1

Räumlicher Geltungsbereich
- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.
- § 2

Festsetzungen
1.

Räumlicher Geltungsbereich
- 1.1

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- 1.2

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mändlfeld einbezogen.
Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus gelten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise.
2.

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.
3.

Maß der baulichen Nutzung
- 3.1

GRZ 0,35	max. zulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35 qm
----------	---
- 3.2

II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II = 2 Vollgeschosse
----	--
- 3.3

WH 6,60	max. zulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,60 m
---------	--

Die max. zulässige Wandhöhe ist traufseitig zu messen ab der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- 3.4

FH 9,30	max. zulässige Firsthöhe FH in m, z.B. 9,30 m
---------	---

Die max. zulässige Firsthöhe ist zu messen ab der OK RFB im EG bis OK First.
- 3.5

Die OK RFB im EG muss mindestens 0,25 m über der OK Fahrbahnrand der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade im rechten Winkel zu Fahrbahn) und darf diese um max. 0,55 m überschreiten.
4.

	Baugrenze
---	-----------

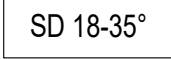
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten.
5.

Abstandsflächen sind gem. BayBO Art 6 sind einzuhalten.
6.

	Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
---	--

7.

Bauliche Gestaltung
- 7.1

	Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 18° - 35° zulässig.
---	--

Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun und grau oder als extensives Gründach (mindestens 5 cm Substratauflage) auszuführen.
- 7.2

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch mit extensiv begrünten (mindestens 5 cm Substratauflage) Flach- oder Pultdächern mit max. 10° Dachneigung zulässig. Erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten und Erker sowie Terrassen- und Eingangsüberdachungen dürfen auch mit Pultdächern mit max. 18° Dachneigung und Eindeckung in Glas oder Trapezblech (nicht glänzend, gegen Metallabrieb beschichtet) errichtet werden.
- 7.3

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) auf den Dachflächen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren.
8.

Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, wie Mauern oder Gabionen, sowie Verkleidungen von Zäunen mit Schichtschuttmatten oder -streifen sind unzulässig. Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung sind Einfriedungen nur an der Innenseite der Ortsrandeingrünung zulässig.
9.

	Fläche für Garagen und Carports
--	---------------------------------

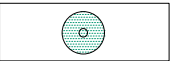
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Fläche für Garagen und Carports zulässig.
10.

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breifugiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.)
11.

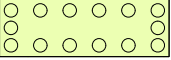
Grünordnung
- 11.1

Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Art und Mindestqualität gem. 10.7) zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte zu pflanzende Bäume (10.3) können angerechnet werden.
- 11.2

Schnitt- und Sichtschutzhecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.
- 11.3

	zu pflanzender heimischer Laubbaum (Art und Mindestqualität gem. 11.6)
--	--

Der festgesetzte Standort darf geringfügig (bis max. 5 m, parallel zur Grenze) verändert werden.
- 11.4

	zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung
--	--

Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen (keine veredelten Obstbäume) und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität (11.6) als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze (Gehölze des Vorkommensgebiets 6 „Alpen und Alpenvorland“) zu verwenden. Ein entsprechender Herkunftsnachweis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Ortsrandeingrünung darf gärtnerisch nicht genutzt werden, sie ist freiwachsend zu erhalten. Schnittmaßnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 11.5

	zu erhaltender Gehölzbestand zur Ortsrandeingrünung
---	---

Der zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestand ist während der Bauphase fachgerecht zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 11.6

Pflanzliste und Mindestqualität

heimische Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 16-18cm)

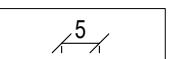
Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winterlinde

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 2xv, StU 12-14cm)

heimische Sträucher (Mindestpflanzqualität: v.Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)

Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide	Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide	Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- 11.7

Festgesetzte Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres entsprechend der Festsetzungen 11.1 bis 11.6 dieser Satzung zu ersetzen.
12.

	Maßzahl in m, z.B. 5,0
--	------------------------
13.

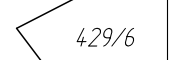
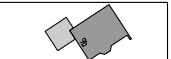
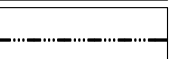
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Maßnahmen für Natur und Landschaft
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 2.466 Wertpunkten (für den Eingriff auf Fl. Nr. 428/1) und 1.465 Wertpunkten (für den Eingriff auf Fl. Nr. 429/5) bereitzustellen.
Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen. Eigentümer der Flächen ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eingriffsverursachern und dem Donaumoos-Zweckverband und ist der Gemeinde Karlskron vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.
14.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
15.

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.
- § 3

Hinweise
1.

Hinweise durch Planzeichen
- 1

	bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 429/6
	bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
	Gemarkungs-/Gemeindegrenze
2.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3.

Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Ebenerdige Hauszugänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
4.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
5.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.
6.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen. Es wird insbesondere auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit – hingewiesen, diese sind als ortsüblich anzusehen.
7.

Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und –durchführung zu beachten. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat die Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. zu erfolgen.
8.

Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
9.

Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen, Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- § 4

Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.
- § 5

Inkrafttreten
- Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

1.

Der Gemeinderat Karlskron hat in der Sitzung vom 07.10.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis 23.12.2024 beteiligt.
3.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.10.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2024 bis 23.12.2024 öffentlich ausgelegt.
4.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.03.2025 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2025 bis 09.04.2025 erneut beteiligt.
5.

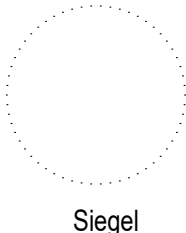
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.03.2025 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2025 bis 09.04.2025 erneut öffentlich ausgelegt.
6.

Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.05.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.03.2025 beschlossen.
7.

Ausgefertigt
- Karlskron, den

Stefan Kumpf

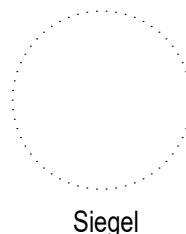
Erster Bürgermeister


8.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Karlskron, den

Stefan Kumpf

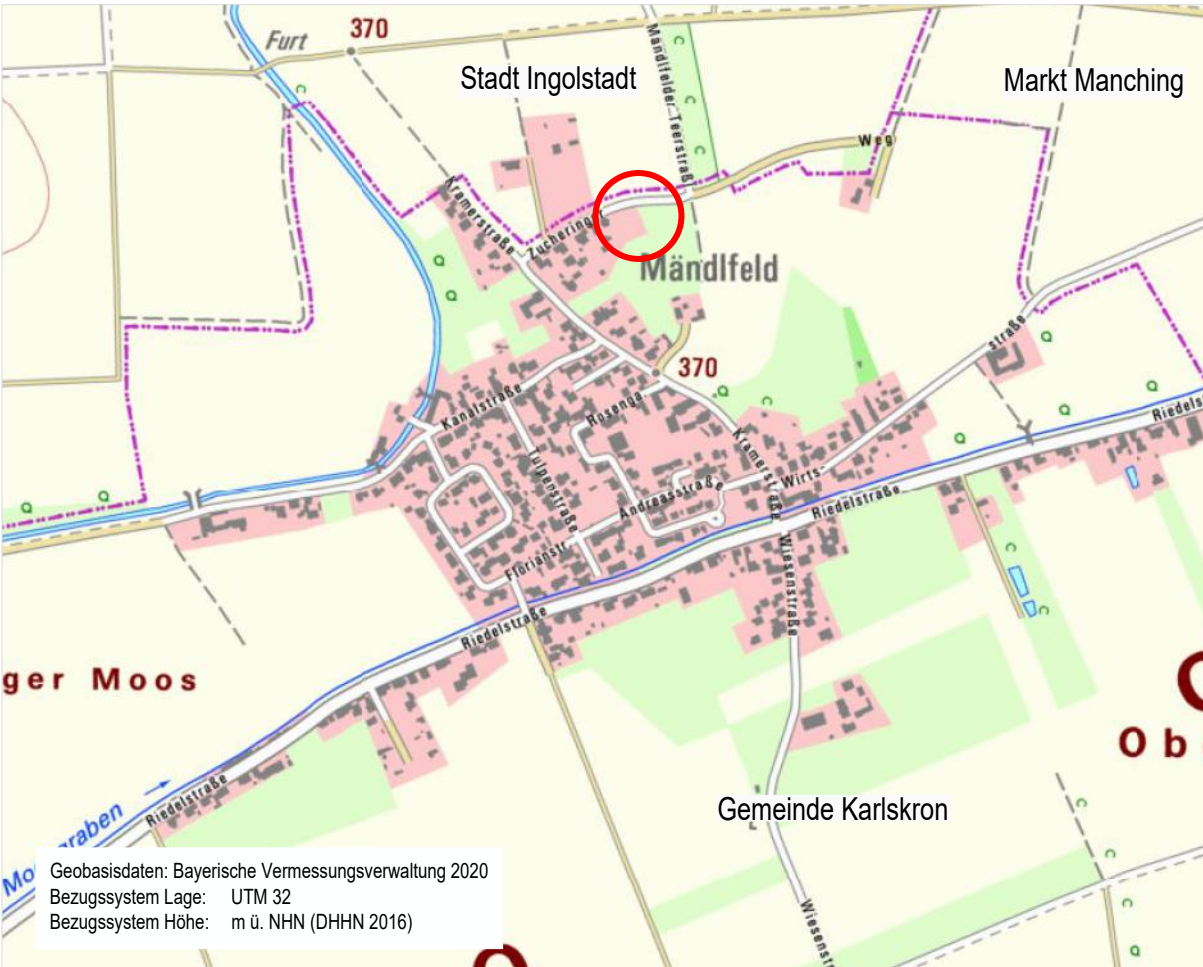
Erster Bürgermeister



GEMEINDE KARLSKRON
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"MÄNDLFELD - NORDOST"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN,
GEÄNDERT,

DEN 07.10.2024
DEN 17.03.2025