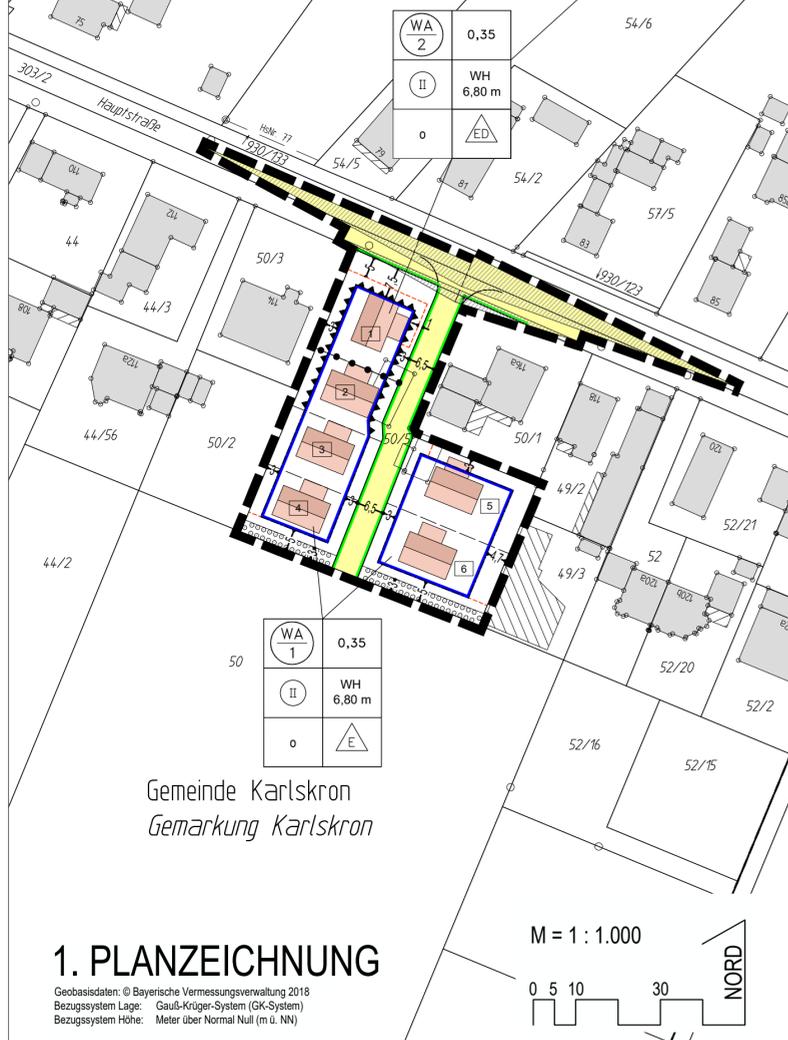


Bebauungsplan Nr. 42 "Karlskron Mitte"



Gemeinde Karlskron
Gemarkung Karlskron

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)
den Bebauungsplan Nr. 42 „Karlskron Mitte“ als Satzung.

Mit beigefügt sind:

- Eine Begründung in der Fassung vom 12.08.2019,
- ein geotechnischer Bericht vom 07.02.2019,
- eine Kampfmittelvorerkundung vom 16.04.2019 sowie
- eine schalltechnische Untersuchung vom 21.06.2019.

2. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 allgemeines Wohngebiet
je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig

2.2 allgemeines Wohngebiet
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

2.3 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

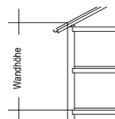
3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,35 Grundflächenzahl = 0,35

3.2 zwei Vollgeschosse zwingend

3.3 WH 6,80 m Wandhöhe = maximal 6,80 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.



3.4 Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,20 m über dem dem Hauszugang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.

4. Abstandsflächen

4.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 der BayBO.

4.2 Für die zulässige Höhe von Grenzgaragen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante der nächstgelegenen Straße.

5. Bauweise, Baugrenzen

5.1 offene Bauweise

5.2 nur Einzelhäuser zulässig

5.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.3 Baugrenze

5.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit einer Gesamtgröße bis max. 20 m² - je zugehörigem Hauptgebäude - zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Es sind gleichgeneigte Satteldächer sowie Pultdächer zulässig. Die Firstrichtung der Gebäude hat in Gebäudelängsrichtung zu verlaufen. Zulässig sind ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine in rot bis rotbraun oder anthrazitfarben. Untergeordnete Anbauten sind davon ausgenommen.

6.2 Photovoltaikanlagen sind in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach zulässig.

6.3 Die Dächer der Garagegebäude sind in gleicher Form, gleichem Material und gleicher Farbe wie das zugehörige Hauptgebäude auszuführen. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.

7. Immissionsschutz

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe auch schalltechnische Untersuchung vom 21.06.2019)

Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich entlang der Staatsstraße 2049 sind zur verkehrslärmabgewandten Gebäudesseite hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zu o.g. Straße gewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von $R_{w, res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich IV). Darüber hinaus sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile berücksichtigt werden.

8. Geländeveränderungen

8.1 Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der angrenzenden aufgeschütteten Grundstücke aufgeschüttet werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Rohfußbodens des Erdgeschosses zulässig.

8.2 Entlang der Grundstücksgrenzen zu den den landwirtschaftlichen Flächen sowie zu nicht aufgeschütteten privaten Baugrundstücken ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.

8.3 Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind zulässig, sofern die Durchlässigkeit für Kleintiere grundsätzlich gewahrt bleibt.

10. Grünordnung

10.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

10.2 Je 200 m² angefangene private Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Die unter Punkt 8.4 festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

10.3 Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

10.4 Ortsrandeingeründung

Je 10 m Länge ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestqualität siehe Punkt 8.2.
Zudem sind heimische Sträucher und Stauden in naturnaher Weise zu pflanzen.
Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind unzulässig.

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

11.2 Freizuhaltenes Sichtfeld gemäß RAS 06

12. Sonstige Planzeichen

12.1 Maßzahl in Metern

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten und der Bauweise

3. HINWEISE

1 bestehende Flurstücksgrenzen 3 vorgeschlagene Parzellen

2 bestehende Gebäude 4 vorgeschlagene Gebäude

5 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

6 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

7 Das Plangebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

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

9 Die Mülltonnen sollen innerhalb der vorhandenen Grünflächen entlang der Hauptstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

10 In den Sichtflächen dürfen genehmigungs- und anzeigefreie Bauten, Wälle, Zäune, Anpflanzungen, Stellplätze sowie Stapel, Haufen und ähnliche nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11 Bei Baumpflanzungen ist auf den Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Flächen gem. Art. 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu achten.

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis 22.07.2019 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis 22.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.08.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.08.2019 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Karlskron, den

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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

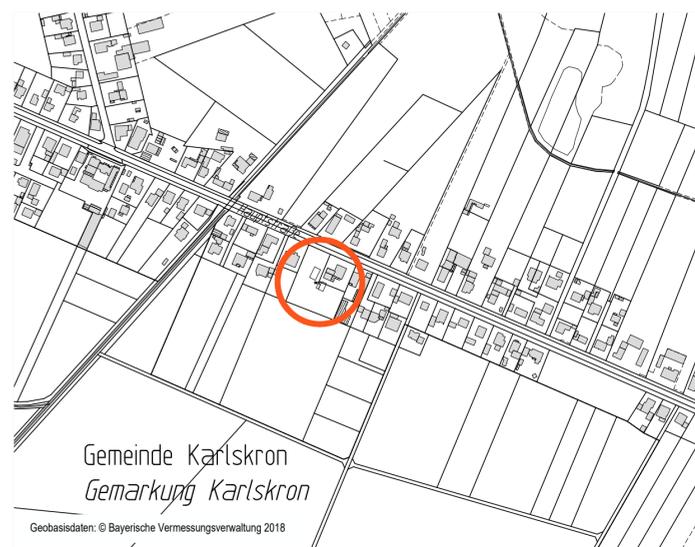
Siegel

GEMEINDE KARLSKRON LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "KARLSKRON MITTE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



Entwurfsverfasser:

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

WipflerPLAN
Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
www.wipflerplan.de
info@wipflerplan.de

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den 04.02.2019
geändert den 24.06.2019
geändert den 19.08.2019

Proj.Nr.: 3038.101