

1. PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

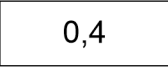
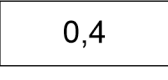
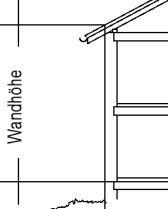
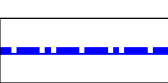
Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

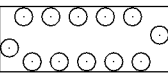
- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

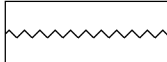
den Bebauungsplan Nr. 41 "Pobenhausen - Schreineranwesen" als Satzung.

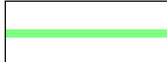
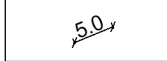
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

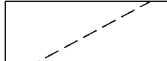
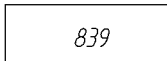
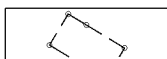
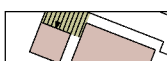
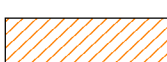
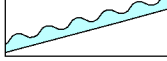
- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2  Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
 - 2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 3  Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 3.1  0,4 Grundflächenzahl = 0,4
 - 3.2  II Zahl der Vollgeschosse = max. 2
- 3.3 Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,3 m über dem höchsten Niveau der Straßenachse des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraums (Schrobenhausener Straße oder Eigentümerweg) liegen.
- 3.4  Wandhöhe: max. 6,50 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika zu messen.
- 4  Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 4.1  o offene Bauweise
 - 4.2  Baugrenzen

- 4.3 Garagen
Garagen werden ausgenommen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Sie müssen einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen an der Staatsstraße von mind. 3,0 m einhalten. Im Bereich der Garagenzufahrten ist zur Erschließungsstraße Schrobenhausener Straße oder Eigentümerweg ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.
- 4.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen, ausgenommen die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zugelassen. Sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 5.1  Eigentümerweg
- 6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - 6.1 Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
 - 6.2 Dachgestaltung der Hauptgebäude
Dachform: Sattel- und Walmdächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First
Dachdeckung: naturrote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche zu errichten.
- 6.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Maschendrahtzäune an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vollflächig mit Hecken einzupflanzen.
- 7 Bodenschutz
Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).
- 8 Grünordnung
Alle nachfolgend gründerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
 - 8.1 Privates Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Die durch Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Abwechslungsreiche Bepflanzung mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Sträuchern. Die Sträucher sind zweireihig versetzt auf mindestens 50% der Länge zu pflanzen. Je angefangene 15,00 m Länge ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

- 9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 9.1  für Lüftungszwecke geeignete Fassadenseiten
 - 9.2 Fassaden mit Überschreitung der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, mit dem zugehörigen Lärmpegelbereich (LPB) und dem daraus resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maß (Mindestanforderung für Wohn- und Schlafräume) gem. DIN 4109:2016-07:

	LPB I: 55 dB(A)		LPB IV: 66 - 70 dB(A) (erf. R _{w,res} = 40 dB)
	LPB II: 56 bis 60 dB(A) (erf. R _{w,res} = 30 dB)		LPB V: 71 - 75 dB(A) (erf. R _{w,res} = 45 dB)
	LPB III: 61 - 65 dB(A) (erf. R _{w,res} = 35 dB)		
 - 9.3 An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.
 - 9.4 Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben, Fensterfalzlüfter etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.
Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind.
 - 9.5
- 10 Sonstige Planzeichen
 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3  839 Flurstücksnummer
- 4  Gebäudebestand
- 5  zu beseitigende Gebäude
- 6  Bebauungsvorschlag
- 7  Aufstellfläche für Müllbehältnisse
- 7  Sichtflächen
- 8 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 9 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Geruchs- und Staubbmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 10  Wassersensibler Bereich
Der nördliche Teil des Plangebiets liegt 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.
- 11 Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wir auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis 05.08.2019 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von 22.07.2019 bis 05.08.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.10.2019 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Karlskron, den

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

Siegel
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

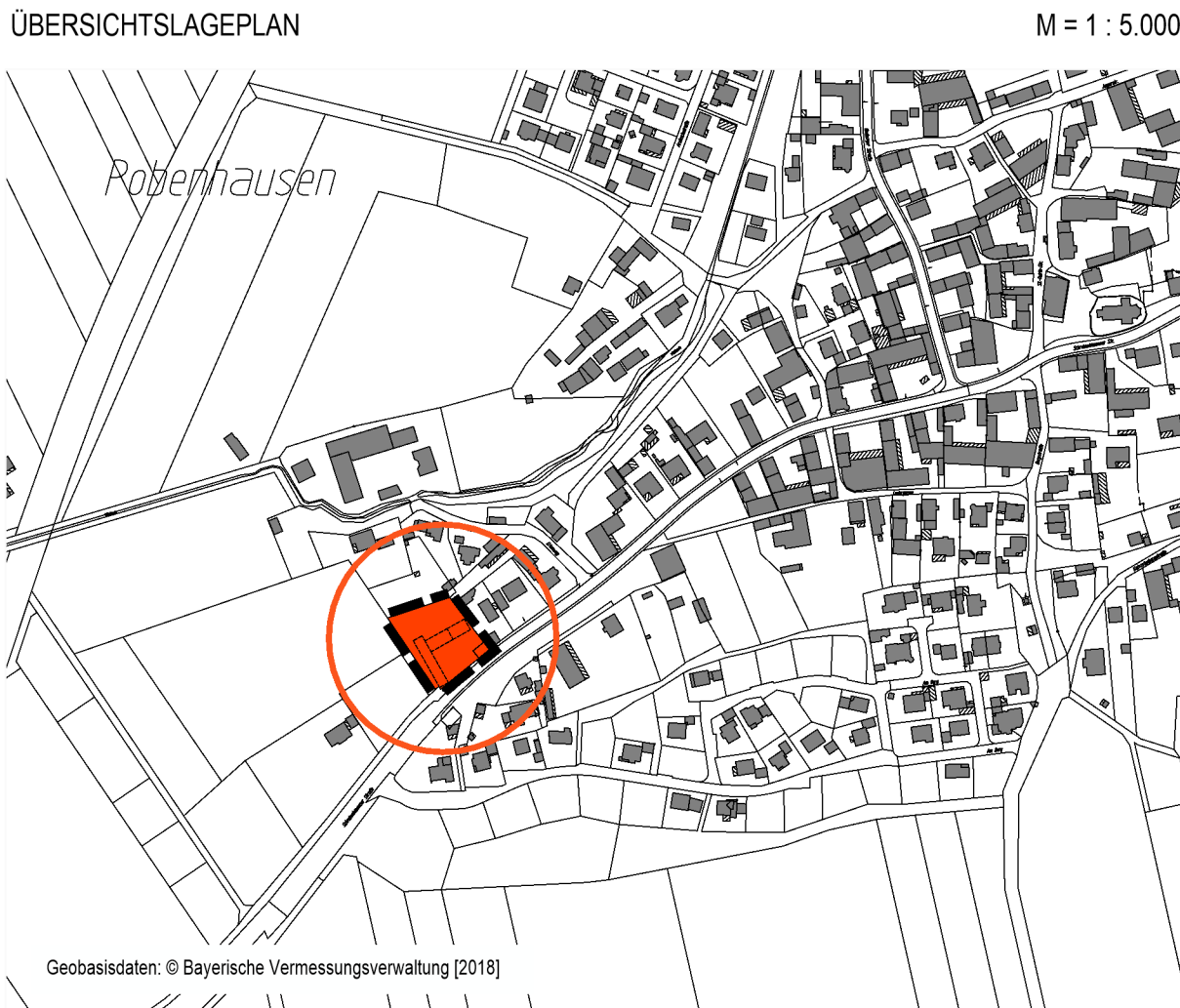
Karlskron, den

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE KARLSKRON
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 41 POBENHAUSEN - SCHREINERANWESEN



ENTWURFSVERFASSER: **WipflerPLAN**
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de
PFAFFENHOFEN, DEN 19.11.2018
GEÄNDERT, DEN 21.10.2019