

# GEMEINDE KARLSKRON

"Einfacher Bebauungsplan zur  
Steuerung des Maßes der  
Nutzung"

Geltungsbereich  
(Gemeindegebiet Karlskron)



= Ausnahme vom  
Geltungsbereich

M 1:25000

## G E M E I N D E   K A R L S K R O N

"Einfacher Bebauungsplan Karlskron zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung von Grundstücken oder Umnutzung vorhandener Bausubstanz im unbeplanten Ortsbereich"

### R E C H T S G R U N D L A G E N

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Art.1 Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
3. Bayerische Bauordnung - (BayBO)  
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach Art.98 liegt die BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl.S.252) zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
4. Bayerische Gemeindeordnung -BayGO-

### I. Begründung

Der Siedlungsdruck im Großraum München hat sich in einem Maß verstärkt, daß er auch Gemeinden abseits der Hauptverkehrsadern spürbar erfaßt. Steigende Bodenpreise durch knappes Bauland lassen Renditen im Wohnungsbau nur zu, wenn flächensparend d.h. verdichtet gebaut wird. Die Verdichtung bringt jedoch für ländliche Gemeinden eine Reihe von Problemen mit sich, beispielsweise

- Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur
- Anpassung der Infrastruktur
- Nutzungskonflikte

Wegen der großen Längenausdehnung und des fehlenden Gefälles wird Karlskron im Vakuumsystem entwässert. Dieses System hat eine begrenzte Aufnahmekapazität und ist aus technischen Gründen nicht beliebig erweiterbar.

Die zunehmenden Versuche, unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile mit möglichst hoher Ausnutzung zu bebauen, veranlassen die Gemeinde Karlskron, die Entwicklung zu steuern und für den unbeplanten Bereich der Gemeinde einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

## II. Geltungsbereich (sh. Anlage)

Gemeindebereich Karlskron, ausschließlich der Bereiche, für die ein rechtskräftiger, qualifizierter Bebauungsplan besteht, soweit nach den §§ 34 und 35 BauGB eine Bebauung überhaupt zulässig ist. Wird ein qualifizierter Bebauungsplan neu aufgestellt, sind dessen Festsetzungen nach § 33 BauGB vorrangig.

## III. Ziel

Übergeordnetes Ziel ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Abwasserbeseitigungssystems sowie die Erhaltung einer ortstypischen Wohnqualität und Siedlungsstruktur. Dazu gehört die verträgliche Einfügung von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur, wie sie in § 34 (1) BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan quantifiziert die Begriffe des § 34 Abs. 1 BauGB für den unbeplanten Gemeindebereich und trifft gleiche Regelungen für nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässige Vorhaben.

Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, die eine Beziehung herstellen zwischen Grundstücksgröße und der Zahl möglicher Wohneinheiten und zu fordernden Stellplätzen auf dem Grundstück.

Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird zusätzlich eine GFZ festgesetzt, eine GRZ zur Erhaltung innerörtlicher Frei- und Grünflächen. Diese sind für Kleinklima und Ortsbild bedeutsam.

#### IV. Satzung

Die Gemeinde Karlskron, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB i.V. mit Art. 98 Abs.1 Nr.1 und 3 und Abs.3 BayBO, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan als

### S A T Z U N G

#### V. Festsetzungen durch Text

In dem vorstehend unter Ziffer II beschriebenen Geltungsbereich dieser Satzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

1. Die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 350 qm. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Grundstücksgröße geteilt durch 350 qm. Dabei kann dieser Quotient um bis zu 0,5 auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden.
2. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhaus beträgt 700 qm. Die Ausführungen zu Punkt 1 der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes gelten entsprechend.
3. Die maximal anrechenbare Grundstückstiefe beträgt zu den Punkten 1, 2 und 4 der Festsetzungen durch Text 40 m.
4. Die GFZ darf den Wert 0,5 und die GRZ darf den Wert 0,35 nicht übersteigen
5. In anderen als Vollgeschossen dürfen keine Geschoßflächen geschaffen werden, die das festgesetzte Maß überschreiten. Anzurechnen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

Nach § 4 Abs.1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 macht die Gemeinde in dem in Nr.II (Geltungsbereich) bezeichneten Gebiet eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche durch Flächen in anderen als Vollgeschossen von ihrem Einvernehmen abhängig.

6. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet. Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.) auszubilden.
7. Grenzgaragen mit Satteldächern sind grundsätzlich nur zulässig mit einer Dachneigung bis max. 48°. Satteldächer über Grenzgaragen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. An der Grenze zusammentreffende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
8. Auf einem Grundstück in der "zweiten Reihe" - d.h. zwischen ihm und der Erschließungsstraße liegt ein bebautes oder bebaubares Grundstück - sind nur Bauvorhaben bis max. zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser sind in zweiter Reihe nicht zulässig. Die Punkte 1 und 3 - 7 dieser Festsetzungen müssen erfüllt sein.  
  
Die Zufahrt zu einem Grundstück in zweiter Reihe muß eine Mindestbreite von 4,00 m aufweisen.
9. Bei Nutzungsänderung müssen die Werte der Ziffern 1 - 8 eingehalten werden.
10. Jedem Bauantrag aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muß ein Nachweis über das Einhalten der Festsetzungen zu Ziffer 1 - 8 beigegeben werden.

Hinweis:

Sofern eine Bebauung mit höherer Ausnutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

Karlskron, 15.11.93 / 11.04.94 / in der Fassung v.28.11.1994