

BP NR. 29

POBENHAUSEN SÜD - WEST

M = 1 : 1000

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 29 "Pobenhausen Süd - West" in Pobenhausen
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung mit Begründung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig
Zusätzlich ist eine Einfriedenung mit max. 60 m² Wohnfläche zulässig.
- Maß der Nutzung**
Geschossflächenzahl = 0,5
Grundflächenzahl = 0,3
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß
ohne Dachausbau
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss
im Sinne der Bauordnung werden
- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Bauraum für Garagen / Carports mit Zufahrtsrichtung

- Öffentliche Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und verbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Stellplätze, Straßengrün, Belagswechsel etc.)
Fußwege, Wirtschaftswege
Sichtfelder
Grundstückszufahrten im gekennzeichneten Bereich nicht zulässig

- Flächen für die Wasserwirtschaft**
Regenrückhaltebecken gem. Entwässerungskonzept
offener Graben, Abflusmulde
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
öffentliche Grünfläche / Spielplatz
öffentliche Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Streubewiese)
Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
z.Bsp. Q = Quercus robur (Stiel- Eiche)
Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
zu erhaltender Baum

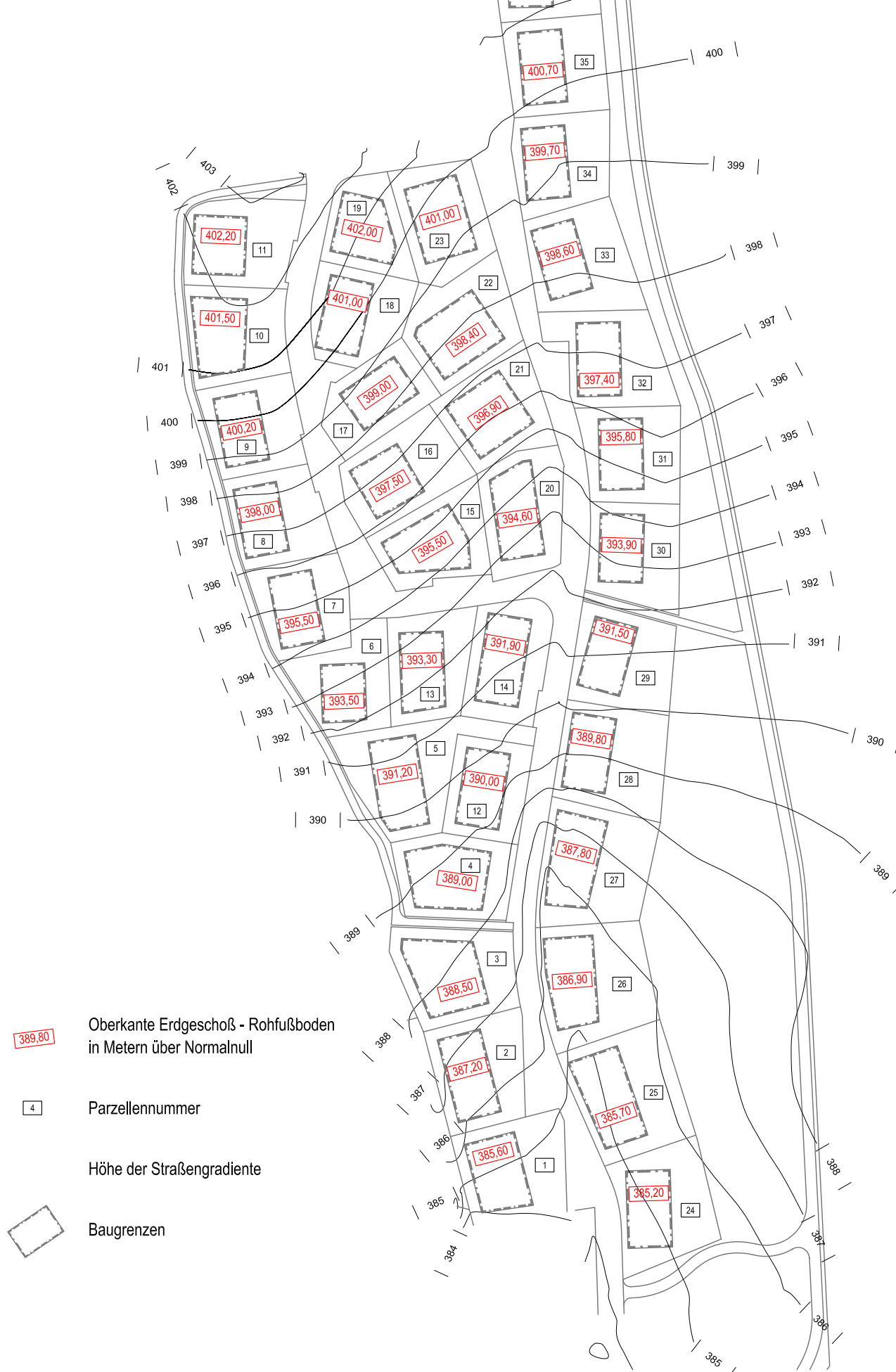
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|--|------------------------------|--|--------------------------|
| | bestehende Grundstücksgrenze | | Gebäudevorschlag |
| | geplante Grundstücksgrenze | | Höhenschichtlinien |
| | Flurstücknummer | | Private Grünfläche |
| | Parzellennummer | | zu verlegende Freifläche |
| | bestehende Gebäude | | |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5).
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Wohngebäude)**
2.1 Dachform: bei I+O gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First
bei II gleichgeneigte Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First, Zehldächer (ZD) und Pultdächer (PD)
2.2 Dachneigung: bei I+O - SD 38° - 45°
bei II - SD, WD, ZD 22° - 30°
bei II - PD 18° - 25°
2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerggiebel) pro Dachseite darf max. 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
2.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot- bzw. rotbrauner, grauer, anthrazitener und schwarzer Farbgebung oder gleichwirkende Betondachsteine.
- Garagen**
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauformen zulässig.
Die Länge des Garanzausbaus bei zur Grenze geneigten Garagen darf max. 6,50 m betragen.
Die Grundfläche der Garagen (auch Carports) darf maximal 50 m² betragen.
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.9 zu gestalten ist.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.
- Höhenlage und Höhen**
5.1 Die Höhenlage der Hauptgebäude wird in der Anlage zu dieser Festsetzung für jede Parzelle festgelegt.
Die Höhenfestlegung wird in Metern über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG - RFB).
Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.
Die festgelegte Höhenkote über Normalnull ist im Eingangsplan anzugeben und auf dem entsprechenden Baugrundstück vor Baubeginn zu markieren.
5.2 Wandhöhen
bei I+O: max. 4,20 m
bei II: max. 6,30 m
Bei Pultdächern darf die Firsthöhe bezogen auf OK EG-Rohfußboden max. 6,50 m betragen.

ANLAGE ZUR FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 5.1 - HÖHENFESTLEGUNG



Die zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Baugebietes auf einer Fläche von 6365 m² erfolgen.
Festgelegt werden dafür Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 230,229,226 und 227 Gemarkung Pobenhausen (nach Flurneuerordnung vereinigt zur Fl.Nr. 2521 Gem. Pobenhausen)
Sie ist als Gesamtmaßnahme innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen

Entwicklungsziel : artenreiches Extensivgrünland
Maßnahme : Neuaussaat mit einer Saatgutmischung für extensives Grünland
Pflegeaufgabe : Mäh einmal pro Jahr ab 1. September
Abtransport des Mähgutes
Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen.
Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. dies ist besonders im bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes 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 Halbzubehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 6 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am 19.01.2009 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem.§2 Abs.1 BauGB | am 01.04.2009 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§3 Abs.1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem.§4 Abs.1 BauGB | vom 16.11.2009 bis 17.12.2009 |
| 4. Billigungsbeschluss | am 01.03.2010 |
| 5. Öffentliche Auslegung gem.§3 Abs.2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.§4 Abs.2 BauGB | vom 01.02.2011 bis 02.03.2011 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. §10 Abs.1 BauGB | am 14.03.2011 |
| 7. Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB | am |

Karlskron, den Friedrich Kothmayr
1. Bürgermeister

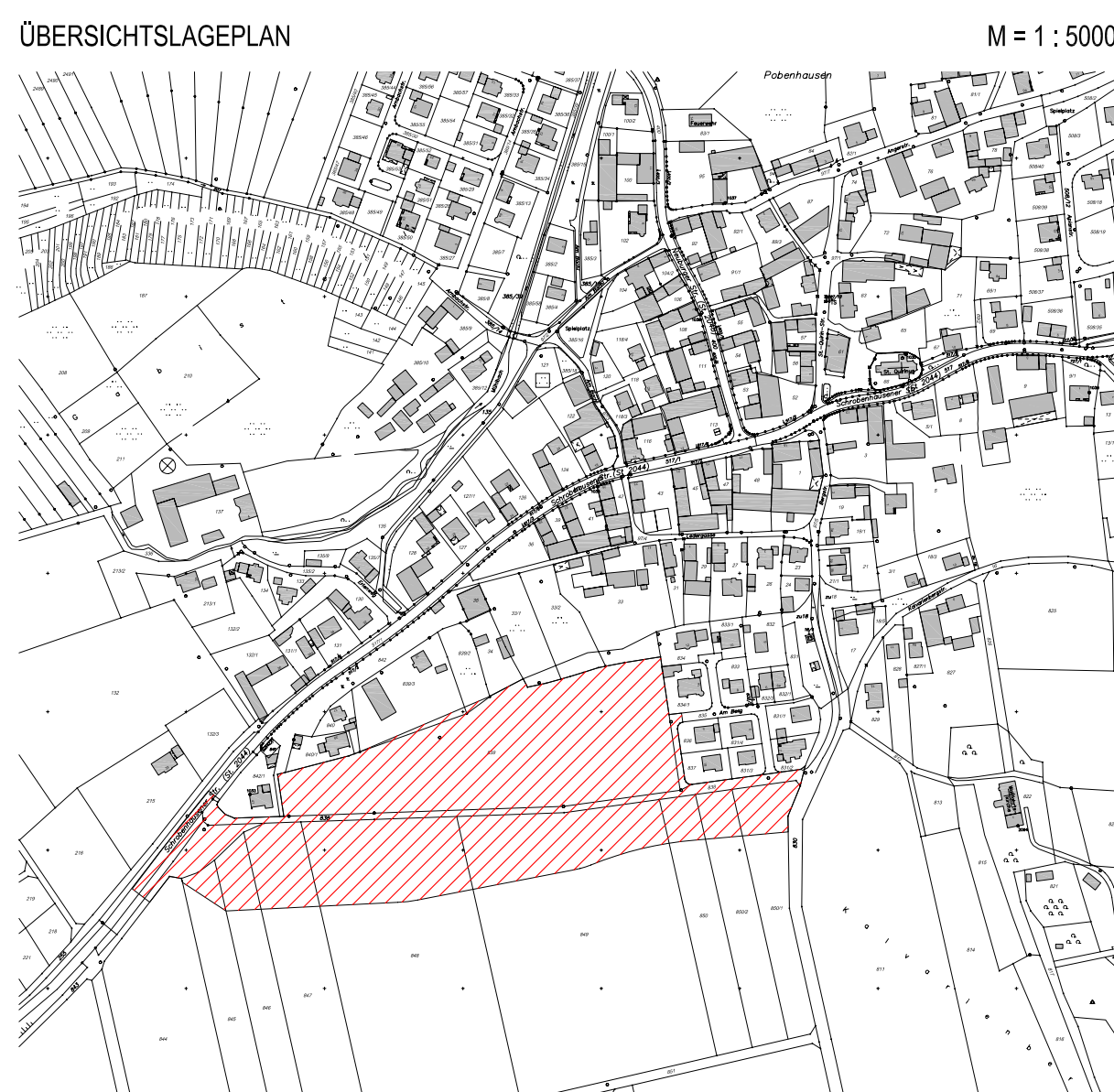
AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am
gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Karlskron, den Friedrich Kothmayr
1. Bürgermeister

GEMEINDE KARLSKRON LANDKREIS NEUBURG SCHROBENHAUSEN

BP NR. 29 POBENHAUSEN SÜD - WEST



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 28.09.2009
GEÄNDERT, DEN 01.03.2010
DEN 14.03.2011

WipflerPLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

Proj. Nr.: 3038.051