

BP NR. 45 "ADELSHAUSEN - SÜDWESTLICH DER SIEDLUNGSSTRASSE"



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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 45 "Adelshausen - südwestlich der Siedlungsstraße"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
- allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2 (zwei) Wohnungen; zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung
- maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. GRZ 0,2
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die höchstzulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,35 überschritten werden.
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (zwei) Vollgeschosse
- Wandhöhe WH als Höchstmaß, z.B. 6,20 m
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.
- festgesetzter Höhenbezugspunkt je Bauraum in m ü. NHN, z.B. 391,20 m ü. NHN
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,20 m über-, bzw. unterschreiten.

- Baugrenzen, Bauweise und Abstandsflächen
 - festgesetzte Baugrenze
 - es wird die offene Bauweise festgesetzt
 - es sind nur Einzelhäuser zulässig
- Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet.
- Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm je Wohngebäude festgesetzt.
- Bauliche Gestaltung
 - Dächer
Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First und mit einer Dachneigung von 22°- 28° zulässig, für Garagen und Carports, Nebenanlagen sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flach- und Pultdächer bis max. 28° Dachneigung zulässig.
Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, rotbraun, braun, grau und anthrazit zulässig.
Werden Garagen und Carports mit Flach- oder Pultdächern errichtet, so sind diese mit extensiver Dachbegrünung mit mindestens 5 cm Substratauflage zu errichten.
Pult- und Flachdächern von untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen zudem auch mit nicht glänzende Metalleindeckungen in den genannten Farben, mit Glasdächern und mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen
Dachaufbauten, ebenso Dacheinschnitte werden grundsätzlich nicht zugelassen.
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Fläche für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
Innerhalb der festgesetzten zu begründenden Grundstücksanteile ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.
 - Garagen dürfen nur mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab der Oberkante des unmittelbar angrenzenden Geländes bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. Oberkante Attika errichtet werden.
 - Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Der Stauraum von Garagen und Carports kann nicht angerechnet werden.
- Geländeveränderungen und Stützmauern
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten.
Aufschüttungen der Grundstücke sind nur zur Herstellung von Zufahrten bis auf Höhe der unmittelbar angrenzenden Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen bzw. an den Gebäuden (zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen) bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen. Zur Herstellung eines ausreichend großen Grundwasserflurabstands von Sickeranlagen sind entsprechende Geländeauffüllungen ebenfalls zugelassen.
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig, Lichtschächte für Kellerfenster bis zu einer Tiefe von 0,70 m vor der Fassade werden zugelassen.
Geländeveränderungen sind als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe zu Breite) auszubilden. Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten; gemeinsame Auffüllungen sowie Auffüllungen zur Herstellung von Zufahrten sind auch bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.
Stützmauern sind unzulässig. Abweichend davon werden im Bereich der privaten Verkehrsfläche Stützmauern zur Herstellung von Zufahrten zugelassen, die Oberkante der Stützmauer darf das hergestellte Gelände um max. 0,1 m überragen.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente Zäune (z.B. Holzstaketen, Stabgitter, Maschendraht, ohne Verkleidungen und Sichtschutzmatzen) zulässig.
Vollflächig geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
Zäune sind sockellos mit mind. 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.
- Wasserwirtschaft
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- Grünordnung
 - zu pflanzender heimischer Laubbäume I oder II Wuchsortung
Mindestqualität Solitär, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm (Artenauswahl siehe Festsetzung Nr. 11.3)
Der planzeichnerisch festgesetzte Standort darf um max. 5 m parallel zur Grundstücksgrenze verschoben werden.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 11.4 zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.
Planzeichnerisch festgesetzte zu pflanzende Laubbäume gem. Festsetzung Nr. 11.1 können hierauf angerechnet werden.
 - zu begrünender Grundstücksanteil (Ortsrandeigrünung)
Die Flächen für Eingrünung sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 11.4 zu bepflanzen.
Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeigrünung ist dabei mindestens eine Gruppe von mindestens 15 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.
Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der zu begründenden Grundstücksanteile sowie das Abstellen und Lagern von Materialien und Stoffen (z.B. Holzlegen, Erdaushub, etc.) ist unzulässig, Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.
- Pflanzliste und Mindestqualität

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., STU 16-18cm): Acer campestre Alnus glutinosa Carpinus betulus Prunus avium Quercus robur Sorbus aucuparia sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 3xv, m. DB., STU 14-16cm)	Feld-Ahorn Schwarz-Erle Hainbuche Vogel-Kirsche Stiel-Eiche Eberesche Tilia cordata	Acer platanoides Betula pendula Juglans regia Quercus petraea Salix alba Winter-Linde	Spitz-Ahorn Sand-Birke Walnuss Trauben-Eiche Silberweide Winter-Linde
Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm): Carpinus betulus Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Prunus spinosa Salix cinerea Sambucus nigra Viburnum opulus	Hainbuche Hasel eingrifflicher Weißdorn Gemeiner Liguster Schlehe Grau-Weide Holunder Gemeiner Schneeball	Cornus mas Crataegus laevigata Frangula alnus Lonicera xylosteum Salix caprea Salix purpurea Viburnum lantana	Kornelkirsche zweigif. Weißdorn Faulbaum Gewöhnliche Heckenkirsche Sal-Weide Purpur-Weide Wolliger Schneeball
- Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu vollenden.
Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Hauszugängen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiestufe, etc.).
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Befpflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) und Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung einzureichen.
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - private Verkehrsfläche
- Sonstige Festsetzungen
 - Maßzahl, z.B. 7,0 m
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Bei Grundstücksteilung ist auf der Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bauparzellen 1 und 2 dinglich zu sichern.
 - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
Bei Grundstücksteilung ist auf der Fläche ein Leitungsrecht zugunsten der Bauparzellen 1 und 2 dinglich zu sichern.

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer z. B. 123/3
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - abzubrechendes Gebäude
 - Bebauungsvorschlag Haupt- und Nebengebäude (unverbindlich)
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Parzellennummer vorgeschlagenes Baugrundstück
 - Höhenschichtlinie des vorhandenen Urdgeländes in m ü. NHN z. B. 391 m ü. NHN

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. Festsetzung Nr. 10 oberflächennah zu versickern.

Es ist ausschließlich eine oberflächennahe Versickerung über flache Mulden oder eine breitflächige Versickerung möglich. Versickerung über Rigolen oder Schächte ist auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Es ist ein Grundwasserflurabstand von mindestens 100 cm einzuhalten. Im Bereich der Sickeranlagen sind bei Bedarf entsprechende Geländeauffüllungen vorzusehen und zugelassen. Versickerungseinrichtungen können beispielsweise als flache, begrünte Mulden, Pflanzbeete oder als sanfte Einleitung in den Gartenflächen ausgestaltet werden.

Begrünte Dachflächen stellen eigenen Retentionsraum zur Verfügung, so können die Sickeranlagen entsprechend der Bemessungsansätze aus dem DWA-A Arbeitsblatt 138 verkleinert werden.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und die technischen Regeln TREGW und TRENQG wird hingewiesen.

Kellergeschosse sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wasserdicht auszuführen.

Öffnungen im Kellergeschoss (z.B. Fenster & Kellerabgänge) sind hochwasserangepasst zu errichten. Planungshinweise können zum Beispiel der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums Verkehr, Bau und Stadtentwicklung oder dem digitalen Informationsangebot des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz entnommen werden.

Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

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.

Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

Regenerative Energiequellen und Regenwassernutzung
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so wird darauf hingewiesen, dass diese leistungsfähige Geräusche emittieren, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schall-Leistungspegel von 50dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamt für Umwelt).

Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen ausdrücklich den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

Die Abfallgefäße der Baugrundstücke Parzelle 1 und 2 sind zur Entleerung an der Siedlungsstraße bereitzustellen.

Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis 02.09.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis 02.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2023 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2023 bis 23.06.2023 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2023 bis 23.06.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Karlskron, den

.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

- 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.

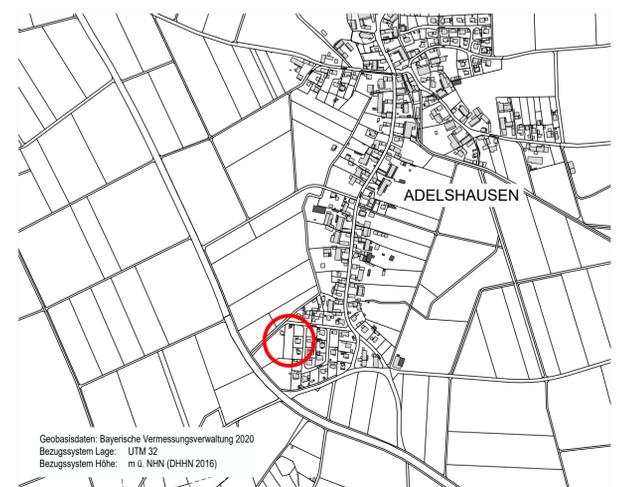
.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSKRON LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 45 "ADELSHAUSEN - SÜDWESTLICH DER SIEDLUNGSSTRASSE"

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

PPAFFENHOFEN,
GEÄNDERT,
GEÄNDERT,

DEN 20.06.2022
DEN 27.02.2023
DEN 24.07.2023