

Die Gemeinde Karlskron erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzung in Bebauungslänen und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Mändlfeld-West" der Gemeinde Karlskron als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.  
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

A) Festsetzungen durch Text:

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

I+D	Erd- und ausbaubares Dachgeschoß, zulässige Sockelhöhe 0,70 - 0,90 m, Dachneigung 35 - 40°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, Kniestockhöhe max. 0,50 m
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschoßflächenzahl

Die Bauvorhaben sind mit naturroter Dach-eindeckung einzudecken.

Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden des Erdgeschoßes.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgaupen sind nur bei einer Dachneigung von 38° zulässig.

- Als Kniestockhöhe gilt das Maß von OK Fußboden des Dachgeschoßes bis UK Sparren in der Traufe.
3. Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mind. 2,0m länger als die Giebelseite des Hauses sein muß. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfeilern (Mauerpfeilern oder Holzstützen) versehen werden. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseitens gleiche Dachneigung erhalten, Schräg zulaufende Ortgänge und Traufengänge sind nicht zugelassen.
  4. Sonnenkollektoren können zugelassen werden. Der Kollektor muß von der Traufe und dem Ortgang mindestens 1,0 m Abstand haben. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nur Teile des Daches bedecken.

5. Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten; die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement, sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Waben-Fester sind nicht zugelassen, Holzverkleidungen werden empfohlen.
6. Die Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.
7. Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit Senkrechten Latten zulässig, die eine Gesamthöhe von 1,0 m (Sockel max. 0,30 m) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.
8. Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,0 m tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden. Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig. Nebengebäude sind nur mit einer Nutzfläche von 20 qm zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammengebaut und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.
9. Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung und Bauflucht zur Erschließungsstrasse einheitlich zu gestalten.
10. Garagen einschließlich Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
11. Garagen die unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes liegen und deren Traufe parallel zur Grenze verläuft, müssen einen Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

12. Die nicht überbauten Teile des Grundstückes, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche und die öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Baugrundstück ist dabei ein Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen alle 6 - 8 m.

Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten: Haselnuß, Weißdorff, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Hainbuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).

In den Planzeichnungen gekennzeichneten Randbereichen des Baugebietes ist auf durchgehende, geschnittene Hecken aus Nadelhölzern (z.B. Thuja) zu verzichten.

13. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

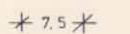
B) Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Baugrenze

 Straßenbegrenzungslinie

 Firstrichtung (Satteldach)

 Maßangaben in Metern

 Öffentliche Verkehrsfläche

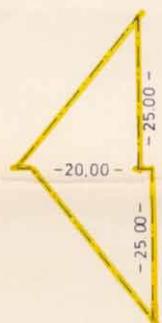
**WA** Allgemeines Wohngebiet

 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

 Pflanzgebot gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG  
Best. Baumbestand, der zwingend zu erhalten ist  
Kurvenhalbmeß

 öffentliche Grünfläche

 Kinderspielplatz



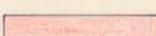
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkel-längen.

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien und anzeigenfreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,0 m gemessen von OK Fahrbahn haben, ausgenommen Bäume mit Kronenansatz ab 3,0 m Höhe.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen.

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund errichtet.

### C) Hinweise

<hr/>	Bestehende Grundstücksgrenzen
-----	Geplante Grundstücksgrenzen
—*—*	Entfallende Grundstücksgrenzen
196/16	Flurstücksnummern
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Stellung der baulichen Anlagen
GA	Garagen
[10]	Parzellennummer
	geplante Brücke