

BEBAUUNGSPLAN



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 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 "Am Wasserfall"**

als **SATZUNG.**

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2

Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- 2.1

WA 1

Allgemeines Wohngebiet z. B. WA 1 (§ 4 BauNVO)
- 2.2

In den Wohngebieten (WAs) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- 2.3

In den WAs ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wie folgt begrenzt:
im WA1 je Einzelhaus max. 2 WE,
im WA2 je einzelner Doppelhaushälfte max. 2 WE
- 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage
- 3.1

GRZ 0,35

Grundflächenzahl, z.B. 0,35
- 3.2

WH max. 6,5 m

Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z. B. 6,50 m
- 3.3

FH 8,5 m

höchstzulässige Firsthöhe in m, z. B. FH 8,5 m

- 3.4

Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude; in Metern über Normalhöhenull, z.B. xxx.x m ü. NNH. Eine Abweichung um + 0,3 m und - 0,3 m ist zulässig.
- wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1

nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2

nur Doppelhäuser zulässig
- 4.3

Baugrenze
- 4.4

Überschreiten der Baugrenze
Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten und Vordächer um maximal 3,0 m auf eine Länge von 8,0 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern aufgrund anderer Bestimmungen nicht an die Grenze gebaut werden muss (Doppelhaus).
- 4.5

Garagen, Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.
Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 4.6

Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Wohngebäude auf max. 20 m² begrenzt.
- 5

Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 5.1

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Verkehrsgrün etc.)
- 5.2

Ein- und Ausfahrten
- 6

Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengitter, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergebundene Decke).

- 7

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)
- 7.1

Grünordnung allgemein
Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baugelbetschließung bzw. bei privatem Grün nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle vorhandenen heimischen Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort auf dem jeweiligen Baugrundstück oder der öffentlichen Fläche frei wählbar. Für Bauvorhaben notwendige Fällungen dürfen ersatzlos vorgenommen werden.

Die nachfolgend festgesetzten Mindestqualitäten sind bei allen Pflanzungen anzuwenden:

Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 7.2

Öffentliches Grün
- öffentliche Grünfläche
- Die öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme des bestehenden Regenrückhaltebeckens, sind als kräuterreiche Wiesenfläche (Regiosatgut Herkunft, unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Sie sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen. Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet. Von den Vorgaben ausgenommen sind die Erhaltungsflächen und das vorhandene Rückhaltebecken.
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
Intensiv genutzte Teilflächen sind von den o.g. Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben ausgenommen.
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“
- Laubbaum zum Anpflanzen
- 7.3

Privates Grün
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden.
- Ortsrandeingrünung - zu begründender Grundstücksanteil
- Ortsrandeingrünung
Je Baugrundstück sind mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 15 Sträucher als 2-3-reihige Hecke in Gruppen im Pflanzrester von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzleggen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.
- Gestaltung der Vorgärten
Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden, mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen und vollständig als Kies- und Schottergärten angelegte Vorgärten sind unzulässig.
- 8

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- wird im weiteren Verfahren ergänzt -*
- 9

Auf Landesrecht beruhende Regelungen zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 9.1

Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
- 9.2

Dächer
- bei Hauptgebäuden:
Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeltedächer (ZD).
Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen.
Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur Betondachsteine oder Dachziegel im Farbspektrum von rot bis rotbraun und von grau bis anthrazit zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, Dächer erdgeschossiger Anbauten u.ä.
- bei Garagen / Carports:
Geneigte Dächer sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes zu errichten. Zudem sind mindestens extensiv begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis max. 10° Grad) zulässig.
- 9.3

Fassaden
Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- 9.4

Aneinander gebaute Wohngebäude
Doppelhäuser sind profiligleich hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung profiligleich zu errichten.
Ein Versatz in der Lage der beiden Doppelhaushälften ist bis zu 0,5 m zulässig; ein Versatz in der Höhenlage der EG-Rohfußböden ist nicht zulässig.
- 9.5

Geländeveränderungen und Stützmauern
Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) aufgefüllt oder abgetragen werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.
Stützmauern sind nicht zulässig.
- 9.6

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Zur Straßenseite und Nachbargrundstücken dürfen einzelne geschlossene Elemente bis zu einer Länge von jeweils max. 1,0 m alternierend in die Einfriedung integriert werden, jedoch nicht im Bereich der privaten oder öffentlichen Ortsrandeingrünung.
Zaune sind sockellos mit mind. 10 cm Bodenfreiheit über der geplanten bzw. hergestellten Geländeoberfläche zu errichten.
Der Stauraum vor einer Garageneinfahrt darf weder zur Straße noch zu benachbarten Stauräumen eingefriedet werden.

- 10

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
- 10.1

Regenrückhaltebecken - Bestand -
- 10.2

Sickermulde
- wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- 11

Sonstige Planzeichen
- 11.1

Maßzahl in Metern, z. B. 4 m
- 11.2

Abgrenzung unterschiedlicher Maßzahlen der baulichen Nutzung und / oder der Bauweise
3.

HINWEISE
- 1

Hinweise durch Planzeichen
- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 307/14
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen, zu entfernende Gebäude
- bestehendes Bodendenkmal
- bestehender Geltungsbereich "Straßacker - 1. Änderung"
- Gewässerrandstreifen 5 m
- Höhenschichtlinien in m ü. NNH, z. B. 371 m ü. NNH
- 2

Kommunale Satzungen
Es gelten die kommunalen Satzungen mit räumlichem oder inhaltlichem Bezug zum Plangebiet, z.B. Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung etc. in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine Abweichung zulässig ist.
- 3

Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4

Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- 5

Artenschutz
Die Baufeldfreimachung (Rodung der Gehölze sowie Abschieben der Vegetationsdecke) erfolgt zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September). Ist vorzusehen, dass die Zeiten nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Vor der Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit (01.10. bis 28./29.02.) hat eine Untersuchung auf Habitatstrukturen zu erfolgen. Höhlen sind mittels Endoskop auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine versierte Fachperson zu untersuchen. Bäume ohne Strukturen oder mit nicht besetzten Höhlen können sofort gefällt werden. Sollten besetzte Strukturen festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
- Vor dem Gebäudeabriss muss eine gutachterliche Untersuchung zu potenziellen Quartierplätzen für Fledermäuse sowie Nistplätze für Gebäudebrüter durchgeführt werden. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.
- Sofern das Regenrückhaltebecken Wasser führt, sind Bauarbeiten am Becken außerhalb der Amphibien-Laichzeit durchzuführen.
- Um naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume (zu erhaltende Gehölze) vor Beeinträchtigungen durch Baulätigkeit zu schützen, sind an entsprechenden Stellen ortsfeste Bauzäune o. ä. zur Begrenzung des Baufelds zu errichten.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insektenarten und für Fledermäuse sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zum Einsatz kommen. Die Lampengehäuse sollten vollständig gekapselt sein und eine warmweiße Lichtfarbe (< 4000 K) verwendet werden.
- 6

Wassersensibler Bereich
Das Plangebiet liegt im sog. 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. Es ist aufgrund bindiger Bodenschichten zudem mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen. Kellergeschosse sind daher wasserdicht auszuführen.
- 7

Grundwasser- und Bodenschutz
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen; dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Heizöltanks sind gegen Austritt zu sichern. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 8

Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung etc. zu verwenden. Die Errichtung und Benutzung einer Brauchwasserzisterne wird empfohlen.
- 9

Schallschutz bei Luftwärmepumpen
Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmulsen und Schalldämpfern ist sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
- 10

Antenauswahl für Bäume und Sträucher
- Laubbäume:
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Juglans regia
Quercus petraea
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Sand-Birke
Walnus
Trauben-Eiche
Silberweide*
Eberesche
Winter-Linde
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus torminalis
Spitz-Ahorn
Schwarz-Ele*
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Mehlbereere
Eisbeere
Cornus mas
Crataegus laevigata
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Ribes alpinum
Rosa arvensis
Salix cinerea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Kornelkirsche
zweigiffliger Weißdorn
Faulbaum
Gewöhnliche Heckenkirsche
Alpen-Johannisebere
Hunds-Rose
Grau-Weide*
Holunder
Gemeiner Schneeball
*Pflanzungen nur am Gewässerrand

4. VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
6.

Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 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 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.
- Karlskron, den
- Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister
- Siegel

GEMEINDE KARLSKRON
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM WASSERFALL"

Fassung zur Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

