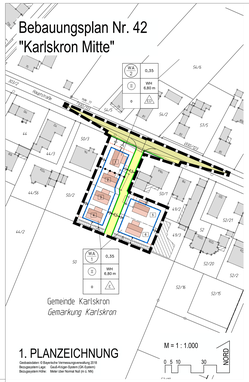
Bebauungsplan Nr. 42
"Karlskron Mitte"



1. PLANZEICHNUNG

M = 1 : 1.000

Maßstabsleiste: 0 5 10 30 50 100 m

Bebauungsplan Nr. 42 "Karlskron Mitte" der Gemeinde Karlskron

Rechtsgrundlagen: Stand Anlage Baukv.(CR) 3.Änderung
Bezugspunkt Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

1. Bauweise, Baugrenzen

5.1 a offene Bauweise

5.2 nur Einzelhäuser zulässig

5.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.3 Baugrenze

5.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit einer Gesamtgröße bis max. 20 m² je zugehörigem Hauptgebäude - zulässig.

6. Geländeveränderungen

6.1 Das Gelände darf bis zum Niveau der anfang der Grundstücksgrenzen verbundenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie der angrenzenden aufgeschütteten Grundstücke aufgeschüttet werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses zulässig.

6.2 Erdarg der Grundstücksgrenzen zu den den sonstertschaftlichen Flächen sowie zu nicht aufgeschütteten privaten Baugrundstücken ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,5 m zu erhalten.

6.3 Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Wesum bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind zulässig, sofern die Durchlässigkeit für Kleintiere grundsätzlich gewahrt bleibt.

8. Grünordnung

8.1 Die nicht mit Gebäuden oder angrenzbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind
1. wasserschaftverteilig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

8.2 Je 200 m² angefangene private Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Windeisqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Windeisqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Die unter Punkt 8.6 festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

8.3 Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

8.4 Ortsrandeingrünung

Je 10 m Länge ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Windeisqualität siehe Punkt 8.2.
Bestpflze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind unzulässig.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

9.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

9.2 Freizuhaltendes Sichtfeld gemäß RASt 06

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Maßzahl in Metern

10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten und der Bauweise

2. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA I — allgemeines Wohngebiet
je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig

2.2 WA II — allgemeines Wohngebiet
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

2.3 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,35 Grundflächenzahl = 0,35

3.2 II zwei Vollgeschosse zeingzeit

3.3 WH 6,80 m Wandhöhe = maximal 6,80 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

3.4 Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,20 m über dem dem Hauszgang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.

4. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO.

3. HINWEISE

1 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

2 bestehende Gebäude mit Hausnummer

3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Parzellennummer

4 vorgeschlagene Gebäude mit Garage

5 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

6 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 in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altablagerungsflächen bzw. ein Altlastenverdacht bekannt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen anzuzeigen. Bei sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt oder bzw. werden, sind diese in Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

7 Das Plangebiet liegt teilweise im wasserwirtschaftlichen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hoher Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

8 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei entsprechender Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2019 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 04.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... 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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanV),
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den Bebauungsplan Nr. 42 „Karlskron Mitte" als Satzung.
Eine Begründung in der Mittgültigen Fassung ist beigefügt.

GEMEINDE KARLKRON
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 42
"KARLSKRON MITTE"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5.000

Entwurfsverfasser: Pfaffenhofen a.d.Ilm, den 04.02.2019

WipflerPLAN
Architekten
Stadtplaner
Vermessungsingenieure
Einrichtungsplaner

WipflerPLAN
Planungsgesellschaft mbH

Hagenbucher Straße 4 + 6
85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm
Tel.: 08441 504812
Fax: 08441 504813
www.wipflerplan.de
info@wipflerplan.de

Zeichnungsname: P:\Projekte\2008.1014_Bauleitplanung\z2_Bebauungsplan\2008.1021_BPNr_42-050219.dwg

Proj.-Nr.: 2008.1021