

Aufgrund der §§ 2 Abs.1, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.98 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke und der Planzeichenverordnung erläßt die Gemeinde Karlskron, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen gem. § 10 BauGB folgende 1.Änderung des Bebauungsplanes "Pobenhausen-Süd" als

## Satzung

### I. Allgemeine Vorschriften

#### 1. Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Der vom Landratsamt Schrobenhausen mit Bescheid vom 21.04.1969 Nr.II/3-610 genehmigte und am 18.05.1969 in Kraft getretene Bebauungsplan "Pobenhausen-Süd" wird gemäß der Änderungszeichnung vom 06.03.1995 und den nachstehend genannten Festsetzungen geändert.

#### 2. Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 831/1, 831/2, 831/3, 831/4, 836 und 837 Gemarkung Pobenhausen und ist aus der Änderungszeichnung ersichtlich. Für diesen Bereich gelten die nachstehend genannten Festsetzungen, wobei die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung außer Kraft treten.

### II. Festsetzungen durch Texte

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
- 2.2. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.
- 2.3. Die zulässige Zahl der Vollgeschoße ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzung "I+D" läßt max. 2 Vollgeschoße zu, wobei das 2.Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß.
- 2.4. Pro Grundstück sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gestaltung der Gebäude

- 3.1. Die zulässige Dachneigung wird mit 38°- 45° festgesetzt.
- 3.2. Kniestöcke sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,50 m gemessen an der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren nicht übersteigen.
- 3.3. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max 1,50 m ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Der Abstand der Dachgauben zum Dachrand muß mindestens 2 m betragen.
- 3.4. Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 40 cm über natürlichem Gelände.

4. Garagen, Stauraum und Stellplätze für PKW

- 4.1. Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze auf dem Grundstück bereit gestellt werden.  
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundener Decke) zu befestigen.
- 4.2. Garagen müssen mit Ihren Einfahrtstoren mindestens 5 m hinter der Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie liegen. Diese Stauräume vor den Garagen gelten nicht als Stellplätze.

5. Einfriedungen

- 5.1. Als Einfriedungen sind nur Lattenzäune zulässig, die eine Höhe von max.1,2 m nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer max.Höhe von 1,2 m zu verwenden.

### III. Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
-  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
-  vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenze
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Grünfläche für Parkanlage
-  Flächen, die als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt sind (im Plan weiß).
- GaG Flächen für erdgeschossige Garagen. Soweit eine solche Fläche an oder über einer im Bebauungsplan beibehaltenen bestehenden oder vorgesehenen neuen Grundstücksgrenze liegt, ist Grenzbebauung festgesetzt. Dies gilt jedoch nur, soweit diese Grenzen bei der Bildung der einzelnen Baugrundstücke nicht geändert werden.
- I+D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
-  Firstrichtung der Hauptgebäude, ist nur im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.
- + 9 + Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenfläche; Abmessung der bebaubaren Fläche; Maßzahlen in Metern.

### IV. Hinweise

- 33 Flurstücknummer
-  unverändert bestehenbleibende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
-  vorhandene Wohngebäude (links), Nebengebäude (rechts)
-  Vorschlag für Lage der Hauptgebäude
-  Vorschlag für Lage der Garagen ohne Grenzsanbau
-  unverändert bestehenbleibende Hochspannungsleitung

 Transformatorstation