

Die Gemeinde Karlskron, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Am Bachl II" in Pobenhausen, als

SATZUNG

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom 17. Sep. 1993 in der letztgültigen Fassung vom 06. Nov. 1995 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte von GRZ und GFZ dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind der GFZ zuzurechnen. (§ 20, Abs. 3 BauNVO)
- 2.3 Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Doppelhausbebauung nicht zulässig.

3. Zahl der Vollgeschoße und Höhen
 - 3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
 - 3.2 Die Festsetzung "I+D" läßt max. 2 Vollgeschoße zu, wobei das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß.
Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf Straßenhöhe darf nicht mehr als 3,75 m betragen.
 - 3.3 Zulässige Sockelhöhe wird mit max. 50 cm, gemessen von der natürlichen, bzw. festgelegten Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden, festgesetzt.
 - 3.4 Bei Garagen deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, ist die Traufhöhe gemessen vom natürlichen oder festgesetzten Gelände bis max. 2,75 m im Mittel zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.
5. Gebäudestellung und Baukörper
 - 5.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
Jede Garagenzufahrt ist unmittelbar anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m x 5,0 m uneingefriedet an der Straße zuzuordnen. Garagen dürfen eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.
 - 5.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
 - 6.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.
 - 6.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.
 - 6.3 Grenzgaragen dürfen eine Länge von 8,50 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

7. Dächer

- 7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 45° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 7.2 Die Dächer sind mit naturredten Dachziegel oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 7.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen. Schräg zulaufende Ort-, bzw. Traufgänge sind nicht zugelassen.
- 7.4 Die mit dem Hauptgebäude zusammengebauten Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Ausgenommen sind Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden. (siehe 6.1)
- 7.5 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

8. Außenwände

- 8.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
- 8.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

9. Grünordnung

9.1. öffentliche Grünfläche

- 9.1.1 Die öffentlichen Grünflächen, das Straßenbegleitgrün, sowie die Ortsrandeingrünung im Westen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde zu erstellen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den Planfestsetzungen durch Planzeichen und Text zu bepflanzen.

9.1.2 Ortsrandeingrünung

Im Westen des Baugebietes wird ein öffentlicher Grünstreifen in 6,00 m Breite angelegt und mit einer zwei- bzw. dreireihigen Strauchpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen bepflanzt. Die Pflanzenarten sind gemäß 9.1.4. zu verwenden.

9.1.3 Strassenbegleitgrün

Als Straßenbegleitgrün sind auf öffentlichem Grund die im Plan durch Planzeichen festgesetzten Bäume gemäß 9.1.4. zu pflanzen.

9.1.4 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a. Bäume:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 12 - 14 cm.

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere |

b. Sträucher:

Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2x verpfl., 60-80 cm

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |

9.2 Private Grünfläche

9.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Nadelgehölzhecken (heimisch und fremdländisch) sind in den Randbereichen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

9.2.2 Private Ortsrandeingrünung

Im Süden und Norden des Baugebietes ist auf Privatgrund zur Eingrünung des Ortsrandes eine zweireihige Strauchpflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen. Die Pflanzenarten können unter 9.2.4. ausgewählt werden.

9.2.3 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Artenauswahl unter 9.2.4 zu pflanzen.

9.2.4 Artenauswahl

a. Bäume Wuchsklasse I

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 12 - 14 cm

| | |
|------------------|---------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

b. Bäume Wuchsklasse II

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 12 - 14 cm

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium "Plena" | - gefülltblüh. Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| Crataegus lavalleyi "Carrierei" | - Apfeldorn |

c. Obstbaumhalbstämme

10. Zufahrten und Einfriedungen, Stellplätze und Stauräume

- 10.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Randdielen bis zu einer Höhe von max. 10 cm über der angrenzenden Geländeoberfläche.
- 10.2 Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Die Stauräume gelten nicht als Stellplätze.
- 10.3 Die Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5 m breit sein. Bei entsprechender Aneinanderreihung sind zwischen den Zufahrten offene Pflanz- oder Rasenstreifen mit einer Mindestbreite von 0,50 m (insgesamt 1,00 m) anzulegen.
- 10.4 Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind so versickerungsfähig wie möglich herzustellen. Folgende Materialien sind zulässig:
Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge Hartbrandziegel mit Rasenfuge Rasensteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.
- 10.5 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Straße ST 2048 sind unzulässig.

11. Geländeabtrag und Aufschüttungen

Wesentliche Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen sind nicht zugelassen. Die Angleichung der Bauplätze an das natürliche Gelände im Westen und Norden hat mit Böschungen, Neigung mind. 1:2, zu erfolgen.

12. Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan ausgewiesene versiegelte Fläche, dient ein Teil der Fl.Nr. 964 mit ca. 5289,00 m², der Gemarkung Pobenhausen (siehe Planausschnitt M = 1 : 5000)

Die gemeindeeigene Ackerfläche, wurde im Zuge der ökologischen Verbesserung durch eine Erstaufforstung, bereits gestaltet.

13. Straßenraumgestaltung

- 13.1 Entlang der Bauparzellen Nr. 10, 11, 12, 15, 16 und 18 sind die Gehwege aus dem Baugebiet "Am Bachl I" (Arn-
bachstraße) mit einer Breite von 1,5 m fortzuführen und die Oberfläche mit Pflasterdecke zu versehen. Auf der dem Gehweg gegenüberliegenden Straßenseite ist ein 0,50 m breiter durchgehender Schotterrasenstreifen in Verbindung mit Parkbuchten und Baumscheiben anzulegen. Die Parkbuchten werden mit Rasengittersteinen versickerungsfähig ausgebildet. Die asphaltierte Fahrbahn ist mit einer Breite von 4,5m bzw. 3,25m auszubauen.

Der Wendehammer im Süden wird wie in der Planzeichnung dargestellt gestaltet.

In der Mitte ist eine Grünfläche mit zwei Straßebäumen und zum Teil befahrbaren Schotterrasenflächen anzulegen.

- 13.2 Der Fußweg im Süden des Baugebietes ist in 2,0 m Breite und so versickerungsfähig wie möglich in wassergebundener Decke herzustellen.

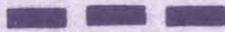
14. Sonstiges

- 14.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in Hausanschlußkästen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.

- 14.2 Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| I+D | Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |

3. Bauweise

o

offene Bauweise



Baugrenze



Firstrichtung



nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Fußweg

5. Grünordnung



Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (siehe Punkt 9. der Festsetzungen durch Text)



geschlossene, private Pflanzfläche mit Sträuchern und mind. 20 % Baumanteil als Ortsrandeingrünung (siehe Punkt 9. der Festsetzungen durch Text)



öffentliche Grünfläche



Schotterrasenstreifen

Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen

346/2

Flurstücksnummern



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

2

Parzellennummer



Stellung der baulichen Anlagen



Höhenschichtlinie

ST

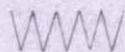
Stauraum

Gd

Garagen

P

Parkplatz



Anbaufreie Zone