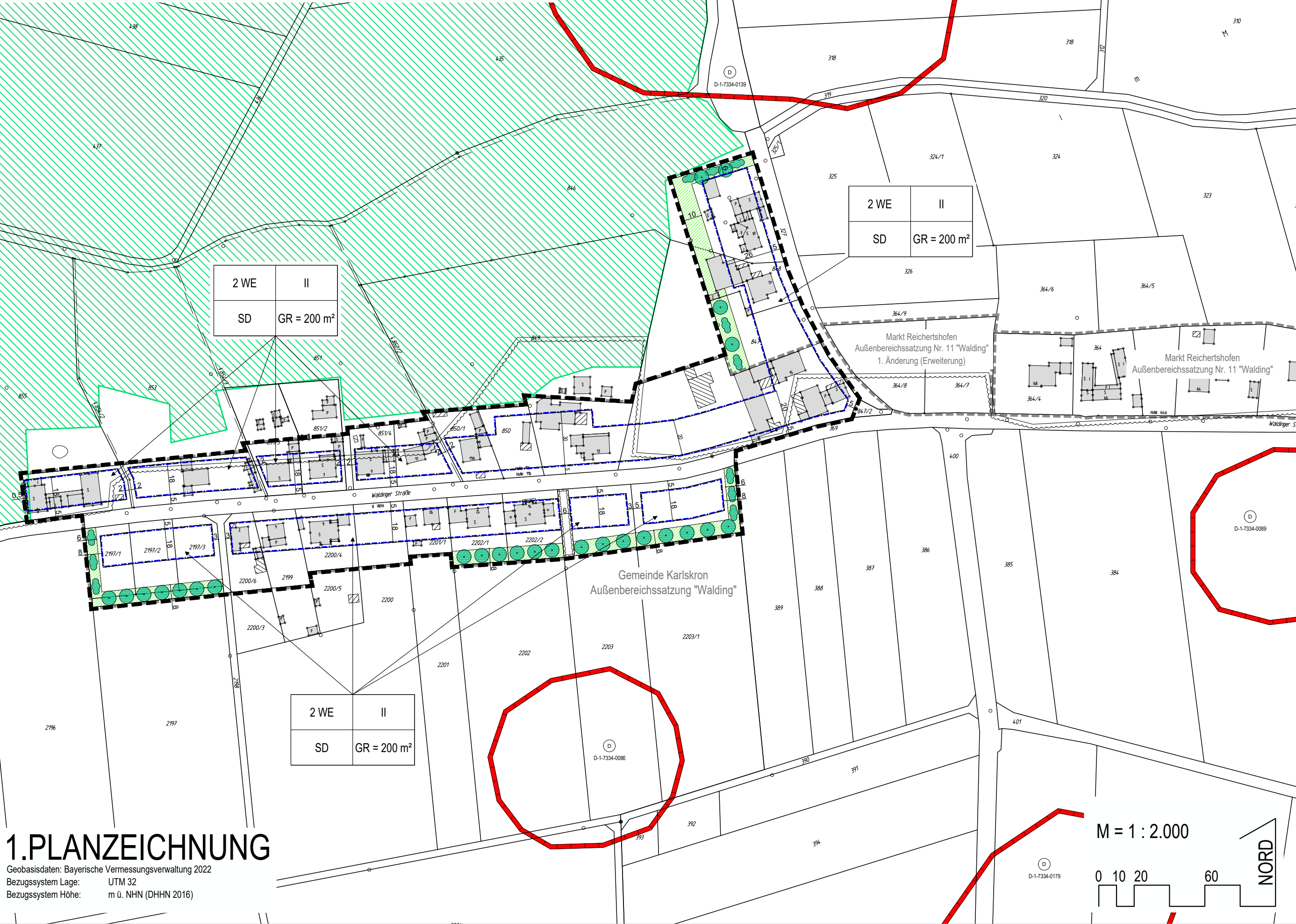


AUSSENBEREICHSSATZUNG "WALDING"

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a und 35 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)
- die

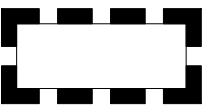
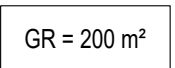
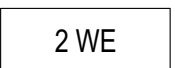
Außenbereichssatzung "Walding" - 1. Änderung und Erweiterung
als SATZUNG.

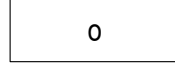
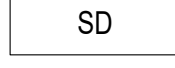
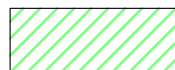
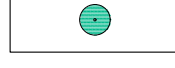
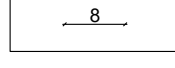
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 11 "Walding" wird der Geltungsbereich räumlich erweitert.
Die Ursprungssatzung wird mit der 1. Änderungen geändert.

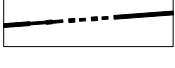
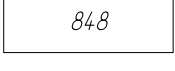
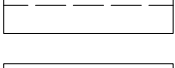
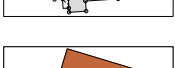
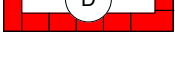
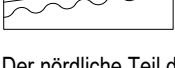
Vorhaben
Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

2. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten
 -  maximale Grundfläche des Hauptgebäudes
Die Grundfläche der Hauptgebäude darf für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone und andere mit der Hauptanlage verbundene bauliche Anlagen (GRZ I) bis zu einer GRZ I von 0,30 erweitert werden.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.
 -  2 Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus
 -  max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse

- Baugrenzen, Bauweise
 -  offene Bauweise
 -  nur Einzelhäuser zulässig
 -  Baugrenze
- Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht
 - zwischen der Straße (Grundstücksgrenze) und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung oder
 - auf Flächen, die der Grünordnung dienen.
- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Bauliche Gestaltung
 -  Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- Grünordnung
 - Erhaltung Gehölzbestand
Die vorhandenen heimischen Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 - Die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - Sie sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Wohngebäude herzustellen.
 -  Eingrünung als private Grünfläche
Geländeveränderungen und bauliche Anlagen sind hier unzulässig
 -  heimische Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten
Mindestqualität Hochstamm 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
Standort innerhalb Fläche "Eingrünung als private Grünfläche" veränderbar
Mindestabstand zueinander 6m
 -  Strauch (schematisch), zu pflanzen oder zu erhalten
Unter Einhaltung gesetzlicher Grenzabstände sind mindestens 60 Prozent der Länge entlang der Grundstücksgrenze mit einer mindestens zweireihigen Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m aus heimischen Gehölzen zu begrünen. Mindestqualität Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- Sonstige Planzeichen
 -  mit Geh.- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Grundflächen
 -  Maßzahl in Meter, z. B. 8 m

3. Hinweise

- Hinweise durch Planzeichen
 -  bestehende Flurstücksgrenze
 -  Gemeindegebietsgrenze
 -  Flurstücksnummer, z.B. 84.8
 -  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 -  bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 -  unverbindlicher Gebäudevorschlag
 -  Wiesenbrüterkulisse 2018
 -  bestehendes Bodendenkmal mit Nummer
- Denkmalpflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
-  wassersensibler Bereich
Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im 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.
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Satzungen:
Markt Reichertshofen, Außenbereichssatzung Nr. 11 "Walding"
Markt Reichertshofen, Außenbereichssatzung Nr. 11 "Walding" - 1. Änderung (Erweiterung)
Gemeinde Karlskron, Außenbereichssatzung "Walding"
- Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (ACBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.
- Im Planbereich der Außenbereichssatzung sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren

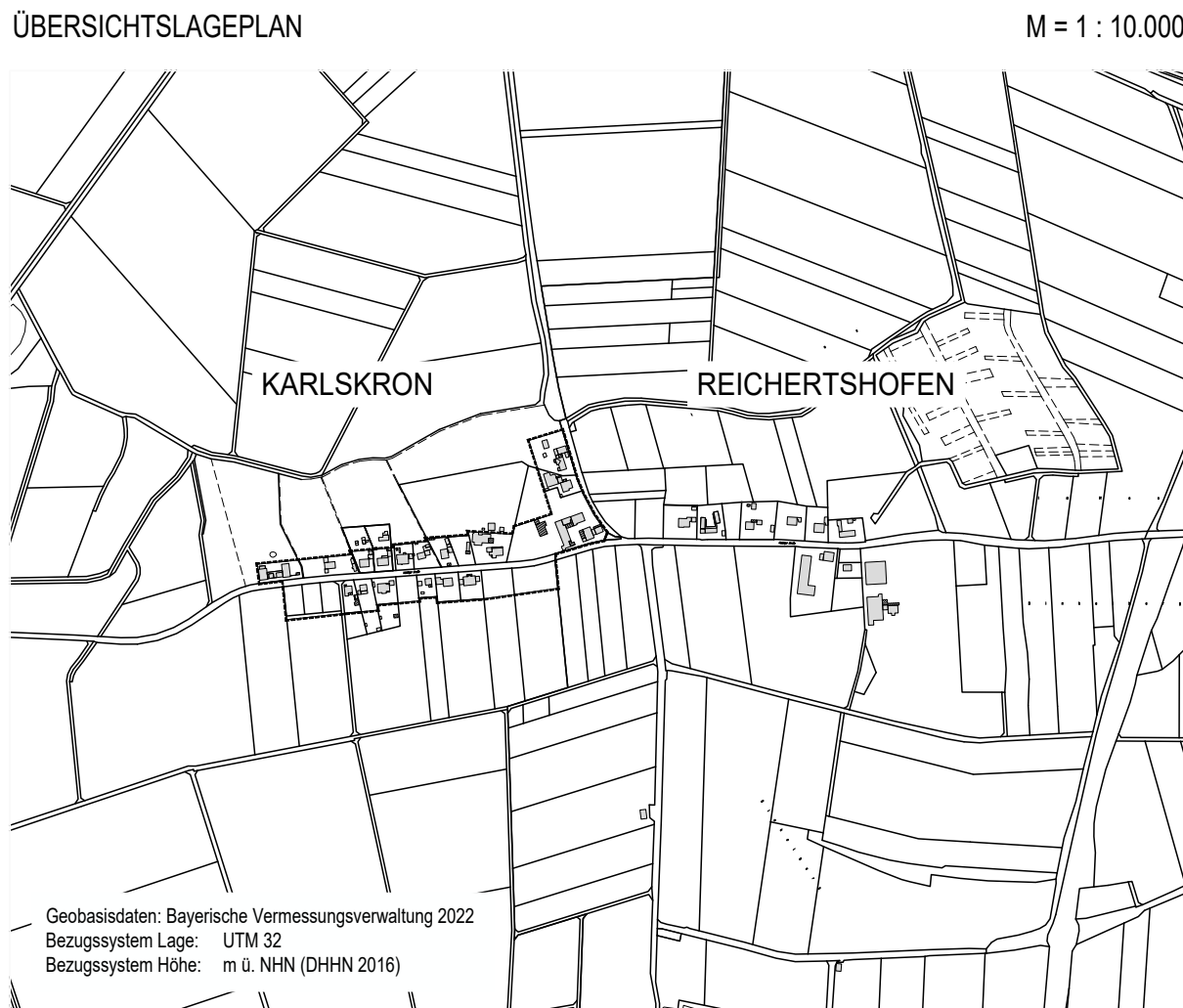
4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2023 bis 28.04.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2023 bis 28.04.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.07.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.07.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Karlskron, den
.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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.
.....
Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSKRON LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

AUSSENBEREICHSSATZUNG "WALDING" 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

GEM. § 35 ABS. 6 BAUGB



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 06.02.2023
PPAFFENHOFEN, DEN 03.07.2023

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3038.124