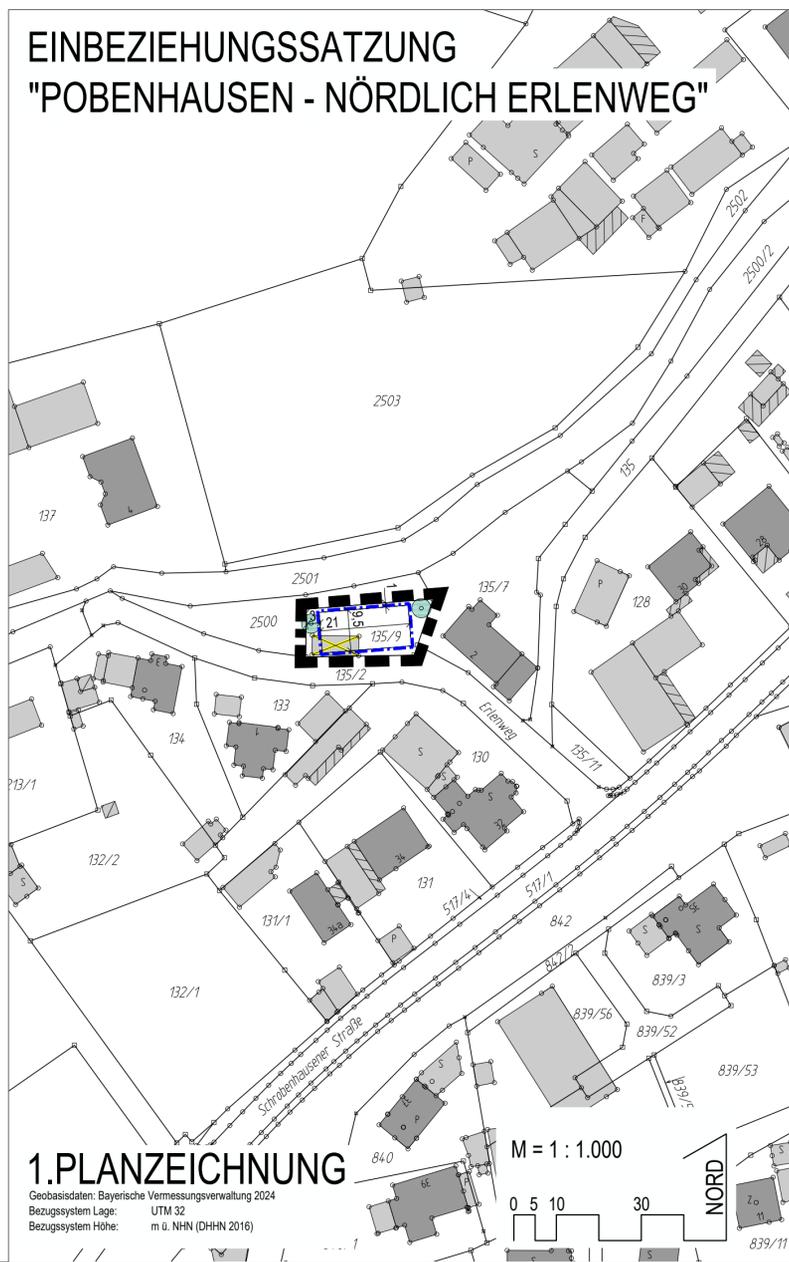


EINBEZIEHUNGSSATZUNG "POBENHAUSEN - NÖRDLICH ERLLENWEG"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
 - des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO),
 - des Art. 23 Gemeindeordnung (GO),
 - der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - und der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

folgende Einbeziehungssatzung "Pobenhausen - Nördlich Erlenweg":

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

1.2 Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pobenhausen einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus gelten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise.

2. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 max. zulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,5

Die zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden.

3.2 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II = 2 Vollgeschosse

3.3 max. zulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 6,40 m

Die max. zulässige Wandhöhe ist traufseitig zu messen ab der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

3.4 Die OK RFB im EG darf max. 0,5 m über der OK Fahrbahnrand der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade im rechten Winkel zu Fahrbahn).

4. Baugrenze

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten.

5. Abstandsflächen sind gem. BayBO Art 6 sind einzuhalten.

6. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

7. Bauliche Gestaltung

7.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 18° - 28° zulässig.

Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun und grau oder als extensives Gründach (mindestens 5 cm Substratauflage) auszuführen.

7.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch mit extensiv begrünten (mindestens 5 cm Substratauflage) Flach- oder Pultdächern mit max. 10° Dachneigung zulässig. Erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten und Erker sowie Terrassen- und Eingangsüberdachungen dürfen auch mit Pultdächern mit max. 18° Dachneigung und Eindeckung in Glas oder Trapezblech (nicht glänzend, gegen Metallabrieb beschichtet) errichtet werden.

7.3 Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) auf den Dachflächen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

8. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,10 m über OK Gelände zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, wie Mauern oder Gabionen, sowie Verkleidungen von Zäunen mit Sichtschutzmatten oder -streifen sind unzulässig.

9. Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.)

10. Grünordnung

10.1 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Art und Mindestqualität gem. 10.4) zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte zu pflanzende Bäume (10.3) können angerechnet werden.

10.2 Schnitt- und Sichtschutzhecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.

10.3 zu pflanzender heimischer Laubbäume (Art und Mindestqualität gem. 10.4)

Der festgesetzte Standort darf geringfügig (bis max. 5 m, parallel zur Grenze) verändert werden.

10.4 Pflanzliste und Mindestqualität

heimische Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 16-18cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winterlinde

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 2xv, StU 12-14cm)

10.5 Festgesetzte Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres entsprechend der Festsetzungen 10.1 bis 10.4 dieser Satzung zu ersetzen.

11. Maßzahl in m, z.B. 5,0

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Maßnahmen für Natur und Landschaft

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 222 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen. Eigentümer der Flächen ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eingriffsverursachern und dem Donaumoos-Zweckverband und ist der Gemeinde Karlskron vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

13. Artenschutz

13.1 Maßnahmen zur Vermeidung (Vogelschutz):

Der Abriss des Gebäudes gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelschutzzeit) zulässig. Zur Unterstützung der lokalen Vogelpopulation sind 4 Nistkästen (2 x Halbhöhle und 2x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite) am angrenzenden Gehölzbestand oder an einem nicht vom Vorhaben betroffenen Nachbargebäude anzubringen.

13.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vogelschutz):

Für den Verlust von pot. Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter sind 4 Nistkästen (2 x Halbhöhle und 2x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite) am angrenzenden Gehölzbestand oder an einem nicht vom Vorhaben betroffenen Nachbargebäude anzubringen. Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung funktionstüchtig sein.

14. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

15. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

§ 3 Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 135/9
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- abzubrechendes Nebengebäude

2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Ebenerdige Hauszugänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

4. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.

6. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen.

Es wird insbesondere auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit - hingewiesen, diese sind als ortsüblich anzusehen.

7. Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat die Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. zu erfolgen.

8. Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

9. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen, Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat Karlskron hat in der Sitzung vom 07.04.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.04.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom beschlossen.
- Ausgefertigt

Karlskron, den

Stefan Kumpf
Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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



GEMEINDE KARLSKRON LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "POBENHAUSEN - NÖRDLICH ERLLENWEG"

Fassung zur Veröffentlichung im Internet und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 07.04.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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