Gemeinde Karlskron

Einbeziehungssatzung „Dorfstraße Aschelsried“

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- des § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- des Art. 3 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

folgende

Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB :

A Festsetzungen:

1 Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (Flurstück 2123/1; Gemarkung Karlskron) werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan in den Maßstäben M 1:1000 sowie M 1:500 ist Bestandteil der Satzung.

Die Zufahrt erfolgt als private Verkehrsfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 über die bestehende private Zufahrt über das Flurstück 2123/2.
Für die Sicherung der Zufahrt sind Geh- und Fahrtrecht als Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück 2123/2 eingetragen:

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		Adelshausen 1258
LNrE	LNrG	Lasten und Beschränkungen
1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 2123/1 der Gemarkung Adelshausen; gemäß Bewilligung vom 11.03.2013 URNr. 404 und vom 20.01.2014 URNr. 54 je Notarin Dr. Lichtenwimmer, Ingolstadt; Gleichrang mit Abt. II/2; Rang vor Abt. III/1 und 2; eingetragen am 29.01.2014. Riesinger
2	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 2123/1 der Gemarkung Adelshausen; gemäß Bewilligung vom 11.03.2013 URNr. 404 und vom 20.01.2014 URNr. 54 je Notarin Dr. Lichtenwimmer, Ingolstadt; Gleichrang mit Abt. II/1; Rang vor Abt. III/1 und 2; eingetragen am 29.01.2014.

Grundbuch Bezirk Adelshausen Blatt 1258

2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in Punkt 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) neben den Festsetzungen dieser Satzung nachrangig nach §34 BauGB.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgelegt.

3.2 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten folgende festgesetzte Höchstwerte:

GRZ max. 0,2
GFZ max. 0,3
Vollgeschosse max. 2
Wandhöhe max. 6,00 m ab Geländeoberfläche (Mittel) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufseitig)
Dachform: Satteldach, Walmdach, Dachneigung max. 40 Grad.

3.3 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.4 An den Baukörper angegliederte, untergeordnete Anbauten, wie beispielhaft etwa Dachvorsprünge, Vordächer oder Wandschalen, dürfen das im Lageplan dargestellte Baufenster geringfügig verletzen.

3.5 Nebengebäude ohne Wohn- und Aufenthaltsräume dürfen beliebig auf dem Grundstück platziert werden. Auch eine Anordnung außerhalb des Baufensters sowie als Grenzbebauung ist zulässig. Eine Anordnung innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist jedoch nicht zulässig.

4 Grünordnung und Vermeidungsmaßnahmen

4.1 Sobald Gebäude mit Flachdach ausgeführt sind, sind diese extensiv zu begrünen.

4.2 Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst breitflächig zu versickern, Hausdränagen dürfen am Schmutz-, Misch- und/oder Regenwasserkanal nicht angeschlossen werden. Falls dies nicht oder nur mit unangemessen hohem Aufwand realisiert werden kann ist eine punktförmige Versickerung in Form eines Regenwassersickerschachts zulässig. Die Einplanung einer Regenwasserzisterne wird hierbei empfohlen.

4.3 Private Verkehrsflächen und Stellflächen ohne Überdachung sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

4.4 Gartenzäune sind ohne Sockel zu errichten.

4.5 Pro angefangene 400 m² nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum in einer Mindestqualität von Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14/16 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Obstbäume als Halb- und Hochstämme sind ebenfalls zulässig. Bei eventuellem Ausfall sind diese Bäume gleichwertig nachzupflanzen. Mit dem Erhalt bereits vorhandener Bäume, die der Mindestqualität entsprechen, gilt die Anforderung als erfüllt.
Die Pflanzung von Nadelgehölzen zur freien Landschaft oder Schnitthecken aus Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

4.6 Auf dem mit Planzeichen festgesetzten nördlichen Grünstreifen sind auf mindestens 60% der Länge heimische Pflanzen aus der in Anlage 1 beigefügten Liste zu pflanzen. Bereits bestehende Gehölzbestände können angerechnet werden.

B Hinweise:

1 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über eine Verlängerung der bereits bestehenden privaten Zufahrt des Grundstückes Flurstück 2123/2 vorgesehen. Geh- und Fahrtrecht sind dinglich im Grundbuch gesichert.
Gegebenenfalls ist zudem eine rechtliche Sicherung durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB in Form eines Geh- und Fahrtrechts zugunsten der Allgemeinheit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (= Freistaat Bayern) erforderlich.
Diese dingliche Sicherung bzw. Doppelsicherung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§34 Abs. 1 BauGB).

Darüber hinaus ist auch die leitungsgebundene Erschließung zu sichern. Gehwege u. Erschließungsstraßen sind soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

2 Anpflanzungen

Es wird auf die gesetzlichen Abstandsregelungen für Pflanzungen gemäß BGB und AGBGB hingewiesen.

3 Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung ist bereits als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes geprägt. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen, welche durch die Bauwerber zu dulden sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen im Bereich der Betriebsstätten aufgrund der geringen Abstände zu den künftigen Immissionssorten mit mehr oder weniger Einschränkungen gerechnet werden muss.

4 Das Planungsgebiet liegt in keinem festgestellten Bodendenkmalbereich

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art7 DSchG).

5 Abfall

Die Abfallbeseitigung wird von den Landkreisbetrieben Neuburg-Schrobenhausen übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße „Dorfstraße“ bereitzustellen.

C Inkrafttreten:

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

Anlagen:
Planzeichnungen M 1:500 sowie 1:1000 (ausgefertigt am 21.01.2019)
Pflanzliste

Karlskron, 21.01.2019

Kumpf
1.Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE KARLSKRON

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2017 den Erlass einer Einbeziehungssatzung „Dorfstraße Aschelsried" für die Fl-Nr.2123/1 Gmkg Adelshausen beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

   Gemeinde Karlskron

   Kumpf 1. Bürgermeister

2. Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Einbeziehungssatzung „Dorfstraße Aschelsried" in der Fassung vom 23.07.2018 wurde mit Begründung in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

   Gemeinde Karlskron

   Kumpf 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 stattgefunden.
   Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.09.2018 am Verfahren beteiligt.

4. Die Einbeziehungssatzung „Dorfstraße Aschelsried" wurde in der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2019 gemäß § 10 Abs.1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Karlskron, den 21.01.2019

   Kumpf 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten (§10 Abs.3 BauGB)
   Die als Satzung beschlossene Einbeziehungssatzung „Dorfstraße Aschelsried" wurde am 30.01.2019 gemäß § 10 Abs.3 BauGB in der Fassung vom 21.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

   Die Einbeziehungssatzung „Dorfstraße Aschelsried" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

   Gemeinde Karlskron, den 01.02.2019

   Kumpf 1. Bürgermeister

Anlage 1 zur Einbeziehungssatzung „Dorfstraße Aschelsried“

– Pflanzliste -

Bäume :

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Betula pubescens (Moor-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilla cordata (Winter-Linde)

Sträucher :

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)

Rosa spec. (Wildrosen in Arten)

Salix spec. (Weiden in Arten)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Buxus sempervirens (Buchs)

Cytisus scoparius (Ginster)

Daphne mezereum (Seidelbast)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)

Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)

Potentilla fruticosa

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

BAYERN GEMEINDE KRÜNN

21. 01. 2019

Kumpf
1. Bürgermeister

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

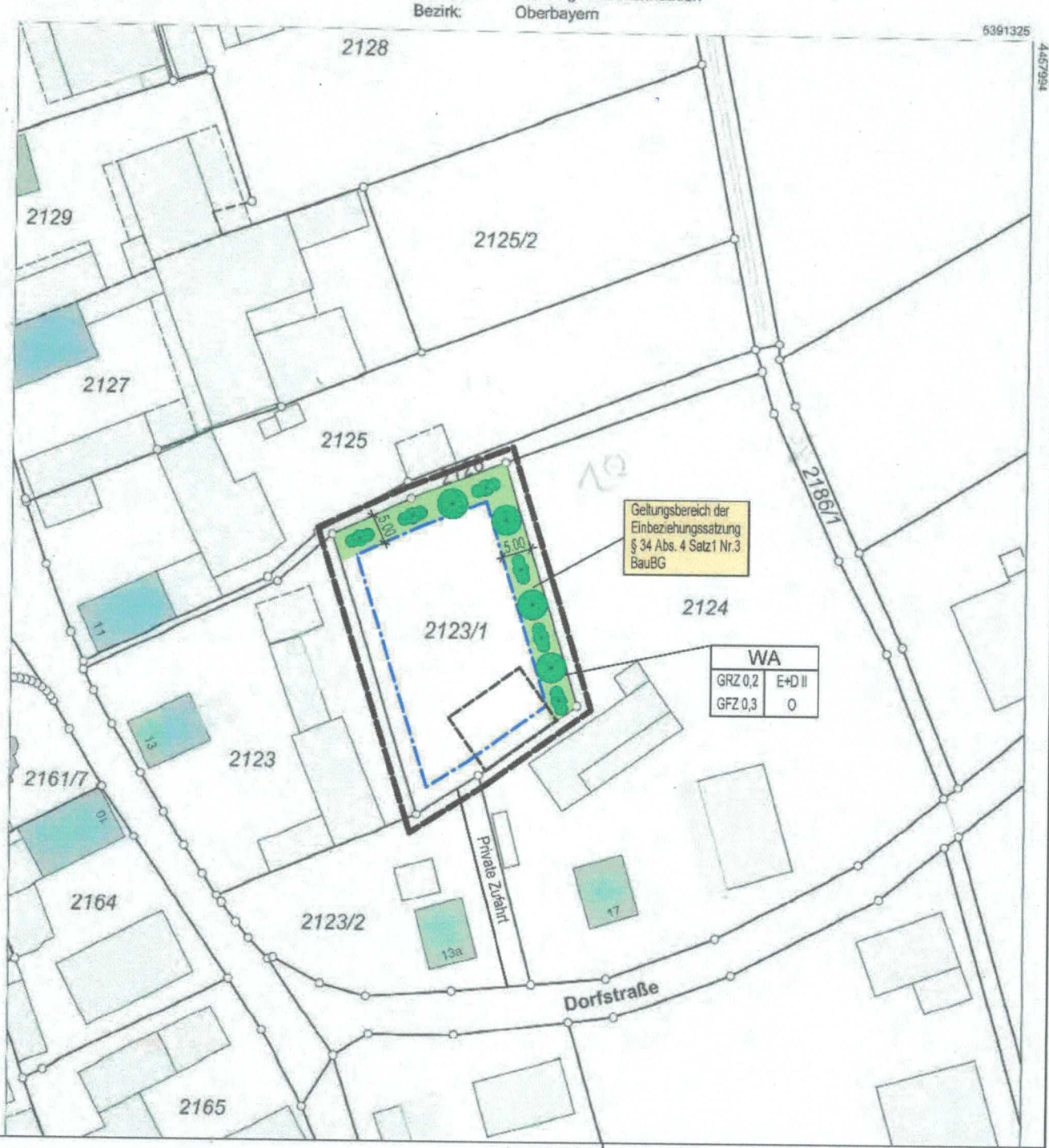
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 25.06.2018

Flurstück: 2123/1
Gemarkung: Adelshausen

Gemeinde: Karlskron
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen
Bezirk: Oberbayern

5391325
4457994



Baugrenze

Bäume anpflanzen

Sträucher anpflanzen

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Dorfstraße Aschelsried

O offene Bauweise

Maßstab 1:1000

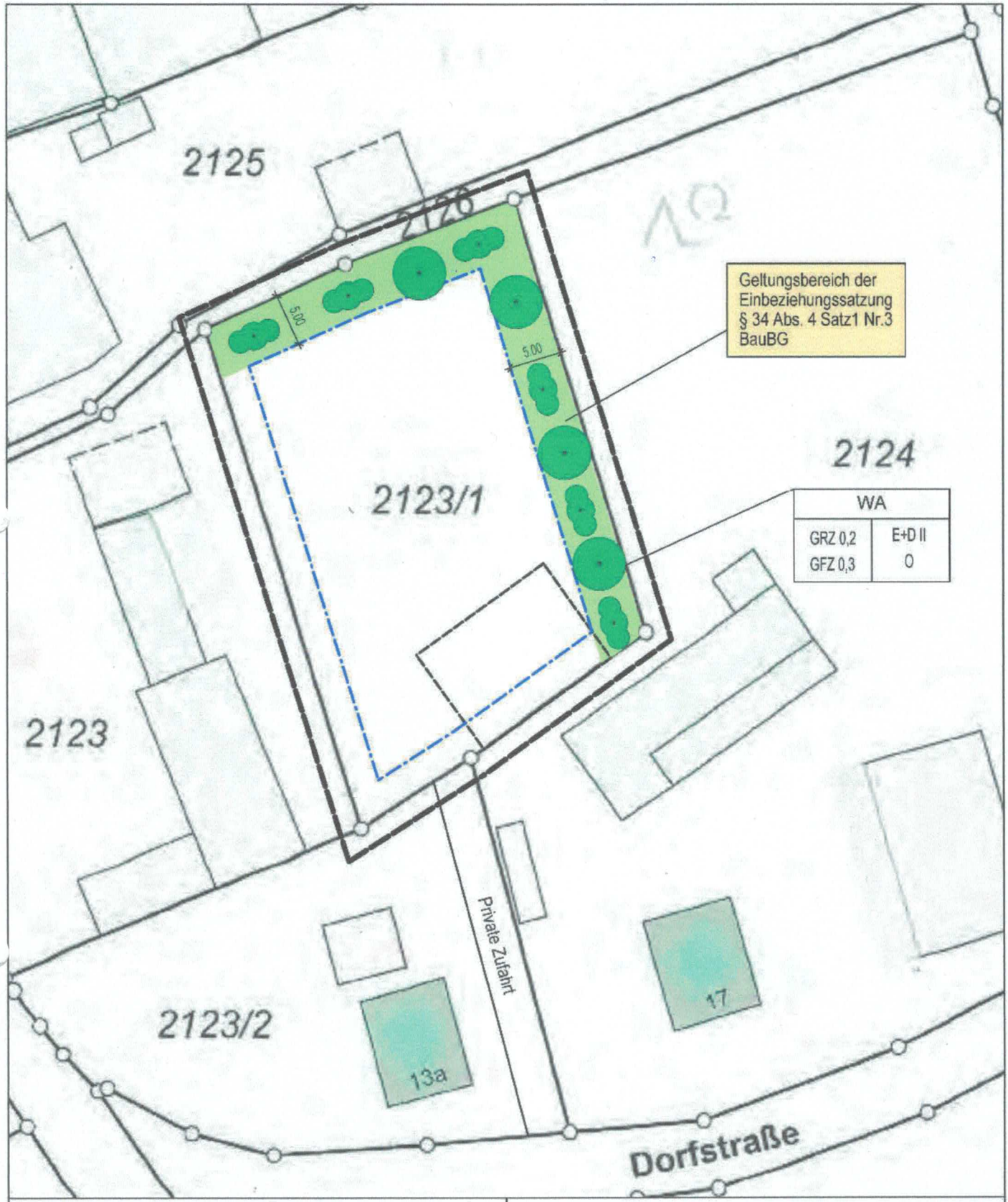
Gemeinde Karlskron

Einbeziehungssatzung Dorfstraße Aschelsried

Lageplan vom 21.01.2019

BAYERN GEMEINDE KARLSKRON

Kumpf
1. Bürgermeister



Maßstab 1:500	Gemeinde Karlskron
Gemeinde Karlskron	
Einbeziehungssatzung Dorfstraße Aschelsried	
Lageplan vom 21.01.2019	Kumpf 1. Bürgermeister, Karlskron