

BEBAUUNGSPLAN



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlskron erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 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)

den Bebauungsplan "Am Wasserfall"

als SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet z. B. WA 1 (§ 4 BauNVO)
- In den Wohngebieten (WAs) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- In den WAs ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

| im WA1                  | im WA2                                  |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| je Einzelhaus max. 2 WE | je einzelner Doppelhaushälfte max. 2 WE |
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, z.B. 0,35

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit gilt im WA1 eine GRZ II von 0,53 und im WA2 von 0,60.
- WH max. 6,5 m

Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z. B. 6,50 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.
- FH 8,5 m

höchstzulässige Firsthöhe in m, z. B. FH 8,5 m

Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchstgelegenen Dachabschluss (OK First) zu messen.

"AM WASSERFALL"

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)
- Grünordnung allgemein  
Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baugeländerschließung bzw. bei privatem Grün nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.  
  
Alle vorhandenen heimischen Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort auf dem jeweiligen Baugrundstück oder der öffentlichen Fläche frei wählbar. Für Bauvorhaben notwendige Fällungen dürfen ersatzlos vorgenommen werden.  
  
Die nachfolgend festgesetzten Mindestqualitäten sind bei allen Pflanzungen anzuwenden:  
  
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 14-16 cm  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliches Grün  

öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme des bestehenden Regenrückhaltebeckens, sind als kräuterreiche Wiesenfläche (Regiosatgut Herkunft, unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Sie sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen. Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrarasanien sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet. Von den Vorgaben ausgenommen sind die Erhaltungsflächen und das vorhandene Rückhaltebecken.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“  
Intensiv genutzte Teilflächen sind von den o.g. Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben ausgenommen.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“

Laubbaum zum Anpflanzen
- Privates Grün  

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden.

Ortsrandeingrünung - zu begründender Grundstücksanteil

Ortsrandeingrünung  
Je Baugrundstück sind mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 15 Sträucher als 2-3 reihige Hecke in Gruppen im Pflanzrester von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzliegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.

Gestaltung der Vorgärten  
Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden, mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen und vollständig als Kies- und Schottergärten angelegte Vorgärten sind unzulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
  
- wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)  
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
- Dächer  
- bei Hauptgebäuden:  
Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeltedächer (ZD).  
Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen.  
Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur Betondachsteine oder Dachziegel im Farbspektrum von rot bis rotbraun von grau bis anthrazit zulässig.  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, Dächer erdgeschossiger Anbauten u.ä.  
- bei Garagen / Carports:  
Geneigte Dächer sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes zu errichten. Zudem sind mindestens extensiv begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis max. 10° Grad) zulässig.
- Fassaden  
Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
- Aneinander gebaute Wohngebäude  
Doppelhäuser sind profiligleich hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung profiligleich zu errichten.  
Ein Versatz in der Lage der beiden Doppelhaushälften ist bis zu 0,5 m zulässig; ein Versatz in der Höhenlage der EG-Rohfußböden ist nicht zulässig.
- Geländeänderungen und Stützmauern  
Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgetragen werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.  
Stützmauern sind nicht zulässig.
- Einfriedungen  
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Zur Straßenseite und Nachbargrundstücken dürfen einzelne geschosserne Elemente bis zu einer Länge von jeweils max. 1,0 m alternierend in die Einfriedung integriert werden, jedoch nicht im Bereich der privaten oder öffentlichen Ortsrandeingrünung.  
Zaune sind sockellos mit mind. 10 cm Bodenfreiheit über der geplanten bzw. hergestellten Geländeoberfläche zu errichten.  
Der Stauraum vor einer Garageneinfahrt darf weder zur Straße noch zu benachbarten Stauräumen eingetieft werden.

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
- Regenrückhaltebecken - Bestand -

Sickermulde - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- Sonstige Planzeichen
- Maßzahl in Metern, z. B. 4 m

Abgrenzung unterschiedlicher Maßzahlen der baulichen Nutzung und / oder der Bauweise
- HINWEISE  

Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 307/14

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

aufzuhebende Flurstücksgrenzen, zu entfernende Gebäude

bestehendes Bodendenkmal

bestehender Geltungsbereich "Straßacker - 1. Änderung"

Gewässerrandstreifen 5 m

Höhenschichtlinien in m ü. NNH, z. B. 371 m ü. NNH
- Kommunale Satzungen  
Es gelten die kommunalen Satzungen mit räumlichem oder inhaltlichem Bezug zum Plangebiet, z.B. Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung etc. in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine Abweichung zulässig ist.
- Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Landwirtschaft  
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- Artenschutz  
Die Baufeldfreimachung (Rodung der Gehölze sowie Abschieben der Vegetationsdecke) erfolgt zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September). Ist vorauszu sehen, dass die Zeiten nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.  
  
Vor der Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit (01.10. bis 28./29.02.) hat eine Untersuchung auf Habitatstrukturen zu erfolgen. Höhlen sind mittels Endoskop auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine versierte Fachperson zu untersuchen. Bäume ohne Strukturen oder mit nicht besetzten Höhlen können sofort gefällt werden. Sollten besetzte Strukturen festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.  
  
Vor dem Gebäudeabriss muss eine gutachterliche Untersuchung zu potenziellen Quartierplätzen für Fledermäuse sowie Nistplätze für Gebäudebrüter durchgeführt werden. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.  
  
Sofern das Regenrückhaltebecken Wasser führt, sind Bauarbeiten am Becken außerhalb der Amphibien-Laichzeit durchzuführen.  
  
Um naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume (zu erhaltende Gehölze) vor Beeinträchtigungen durch Baulätigkeit zu schützen, sind an entsprechenden Stellen ortsfeste Bauzäune o. ä. zur Begrenzung des Baufelds zu errichten.  
  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insektenarten und für Fledermäuse sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik oder Natriumdampf-Niedrigdrucklampen zum Einsatz kommen. Die Lampengehäuse sollten vollständig gekapselt sein und eine warmweiße Lichtfarbe (< 4000 K) verwendet werden.
- Wassersensibler Bereich  
Das Plangebiet liegt im sog. 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. Es ist aufgrund bindiger Bodenschichten zudem mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen. Kellergeschosse sind daher wasserdicht auszuführen.
- Grundwasser- und Bodenschutz  
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen; dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Niederschlagswasser  
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung etc. zu verwenden. Die Errichtung und Benutzung einer Brauchwasserzisterne wird empfohlen.
- Schallschutz bei Luftwärmepumpen  
Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkissen und Schalldämpfern ist sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
- Antenauswahl für Bäume und Sträucher  

| Laubbäume:          | Feld-Ahorn      | Acer platanoides  | Spitz-Ahorn   |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Acer campestre      | Alnus glutinosa | Carpinus betulus  | Hainbuche     |
| Acer pseudoplatanus | Salix alba      | Prunus avium      | Vogel-Kirsche |
| Betula pendula      | Silberweide*    | Quercus robur     | Stiel-Eiche   |
| Juglans regia       | Eberesche       | Sorbus aria       | Mehlbere      |
| Quercus petraea     | Winter-Linde    | Sorbus torminalis | Elsebeere     |
| Salix alba          |                 |                   |               |
| Sorbus aucuparia    |                 |                   |               |
| Tilia cordata       |                 |                   |               |

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten

| Sträucher:         | Hainbuche               | Cornus mas          | Kornelkirsche             |
|--------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|
| Carpinus betulus   | Hasel                   | Crataegus laevigata | zweigflügeliger Weißdorn  |
| Corylus avellana   | eingriffeliger Weißdorn | Frangula alnus      | Faulbaum                  |
| Crataegus monogyna | Gemeiner Liguster       | Lonicera xylosteum  | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare  | Schlehe                 | Ribes alpinum       | Alpen-Johannisbeere       |
| Prunus spinosa     | Feld-Rose               | Rosa canina         | Hunds-Rose                |
| Rosa arvensis      | Sal-Weide*              | Salix cinerea       | Gray-Weide*               |
| Salix caprea       | Purpur-Weide*           | Sambucus nigra      | Holunder                  |
| Salix purpurea     | Wolliger Schneeball     | Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball       |
| Viburnum lantana   |                         |                     |                           |

\*Pflanzungen nur am Gewässerrand

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt  
Karlskron, den .....

Stefan Kumpf  
Erster Bürgermeister

Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Karlskron, den .....

Stefan Kumpf  
Erster Bürgermeister

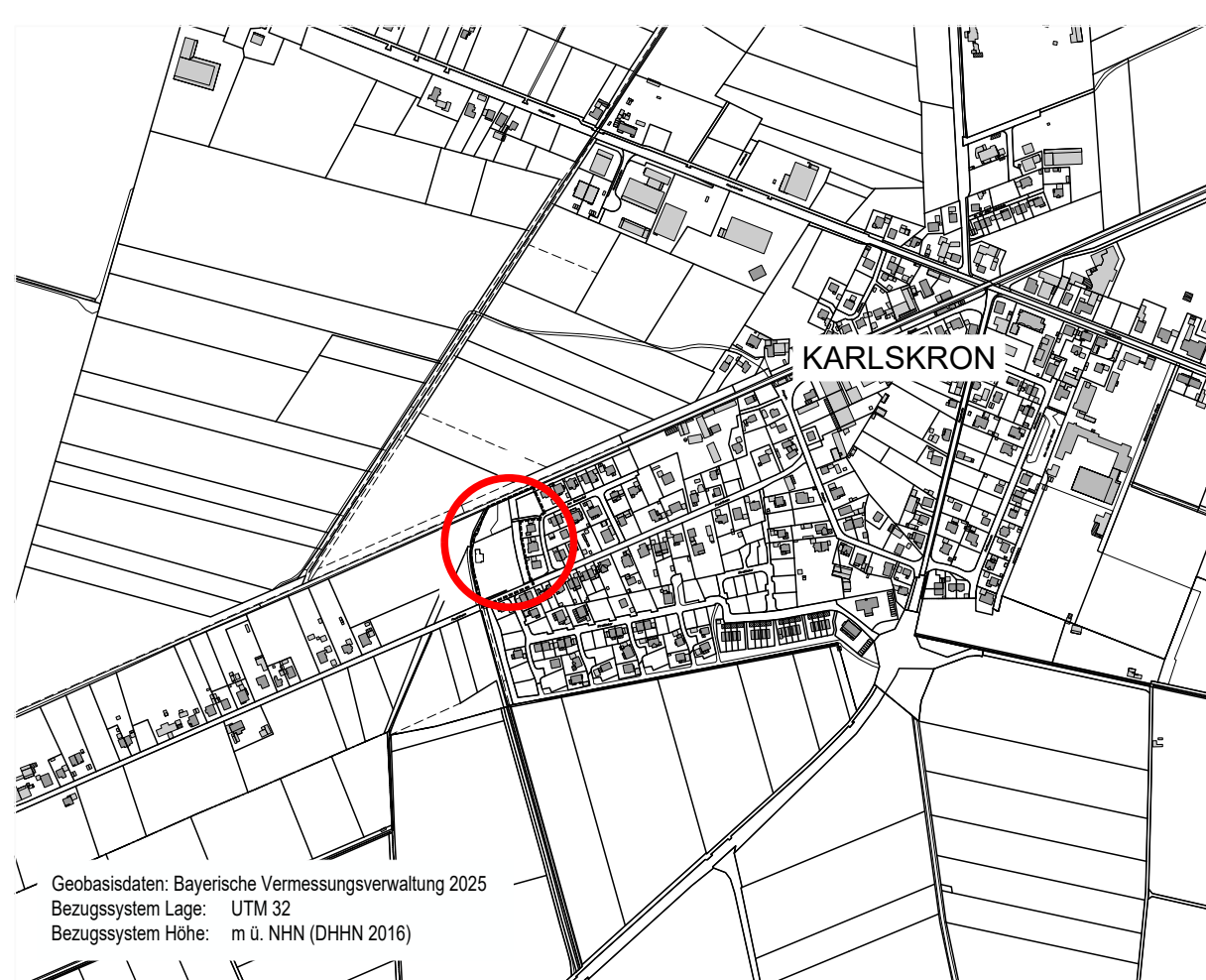
Siegel

GEMEINDE KARLSKRON  
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM WASSERFALL"

Fassung zur Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 27.07.2026

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail: info@wipflerplan.de