



SATZUNG

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 22 „Lindenstraße“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
 - zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
 - Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO- | 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) | 6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB) |
| 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO) | 3.5. Baugrenze |
| GRZ 0,4 | 6.3. Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigten Maßnahmen |
| II | 15. Sonstige Planzeichen |
| WH 6,75 m | 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB) |
| OK 9,7 m | |
| 2.5. Grundflächenzahl | |
| 2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend | |
| 2.8. Wandhöhe traufseitig, als Höchstmaß | |
| 2.8. Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß | |

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- | | |
|--|------------------------------------------------|
| | Maßzahl in Metern |
| | Bebauungsvorschlag |
| | Bebauungsvorschlag Garagenstandort mit Zufahrt |
| | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| | Höhenschichtlinien in Metern ü NN |

PLANGRUNDLAGE

- | | |
|--|---------------------------------------|
| | Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern |
| | bestehende Gebäude |
| | aufzulösende Grundstücksgrenze |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Oberkante der Hauptgebäude eine Höhe von 9,5 m bezogen auf das Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Wandhöhe der Hauptgebäude traufseitig eine Höhe von 6,75 m bezogen auf das Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
 - Die zwingende Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf Zwei festgesetzt.
 - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 500 m².
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
 - Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Garagen und Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von mindestens 6,0 m zur Erschließungsstraße zu errichten.
 - Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern.

- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Gebäudekubatur**
 - Hauptbaukörper sind mit einem rechteckigen Grundriss zu errichten. Eckeinschnitte sind durch verputzte Mauerpfeiler oder Holzstützen zu gestalten.
 - Die Traufseite von Hauptbaukörpern muss mind. 2,0 m länger sein als die Giebelseite.
 - Dächer**
 - Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 42 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig.
 - Die Firstrichtung ist nur parallel oder im 90°-Winkel zur Erschließungsstraße zulässig und muss immer in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
 - Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind mit geneigten Dächern zu versehen.
 - Dacheindeckungen sind ausschließlich aus unglasierten roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangüberdachungen) können abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen ausgebildet werden. Die Dächer von Garagen und Carport dürfen abweichend auch mit Dacheindeckungen aus Blech ausgebildet werden.
 - Dachaufbauten**
 - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35 Grad möglich.
 - Dachaufbauten sind in Form von rechteckig stehenden Gauben oder Zwerchgiebeln als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe auf das Hauptdach bezogen ausgebildet werden.
 - Die summierte Breite von Dachaufbauten darf nicht größer als ein Drittel der Dachlänge (an der Traufe gemessen) betragen. Der lichte Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 0,8 m betragen. Die maximale Wandhöhe einer Gaube beträgt 1,8 m bezogen auf den unteren Schnittpunkt der Gaube mit dem Hauptdach. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 1,0 m der Dachschräge. Die Gaubenaußenwand ist mindestens 0,5 m waagrecht hinter der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Solar- und Photovoltaikanlagen müssen vom Organg und vom First mind. 1 m Abstand einhalten.
 - Dacheinschnitte, „negative Dachgauben“ (z.B. Terrassen im Dachbereich) sind nicht zulässig.
 - Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich parallel zur Dachhaut oder in die Dachhaut integriert zu errichten.

- Außenwände**
 - Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- Geländeveränderungen**
Entlang der Grundstücksgrenzen in Richtung der Erschließungsflächen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Als natürliche Geländeoberfläche gilt das Straßenniveau. Abgrabungen sowie auffällige An- und Abböschungen sind an Grundstücksgrenzen in Richtung der Erschließungsflächen nicht zugelassen.
- Einfriedigungen**
 - Bauliche Einfriedigungen sind als offene Einfriedigungen (Zäune) oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszuführen.
 - Die Errichtung von Zaunsockeln zwischen den Baugrundstücken ist unzulässig. Zwischen der Unterseite der Einfriedigung und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von min. 0,1 m freigehalten werden.
 - Tore und Türen von Einfriedigungen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.
- Stellplätze**
 - Je abgeschlossener Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.
- Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.
- Wasserwirtschaft**
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone breitflächig zu versickern.
 - Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.
 - Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

- Grünordnung**
 - Nadelgehölze sind nicht zulässig.
 - Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Ausfall zu ersetzen.
 - Pflanzliste
Gehölze für private Grünflächen
Bäume
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm
Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus spec.
Prunus avium
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)
Feld-Ahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Hainbuche
Weißdorn
Vogel-Kirsche
als Hochstamm (ausnahmsweise als Mittelstamm zulässig)

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sträucher
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Mindestgröße 60-100 cm
Cornus mas
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix aurita
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Kornelkirsche
Haselnuss
Gemeiner Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Gemeiner Faulbaum
Hunds-Rose
Ohr-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

HINWEISE:

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- Die geplanten Gebäude werde über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungssystem angeschlossen.
- Die Hausanschlusskabel enden in Hausanschlusskästen im Kellerraum oder in Wandnischen der straßenseitigen Außenwand
- Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in den Zäunen bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- Müllgefäße sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Nebengebäuden untergebracht werden. Sie sind zur Leerung an die nächste vom Müllfahrzeug ohne Probleme zu erreichende Abfuhrstelle zu bringen.
- In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungsstreifen in einer Breite von 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsanlagen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG genannten Höhen ist eine Genehmigung durch die Wehrbereichsverwaltung VI München erforderlich. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Lufthindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 Luft VG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen in der Gemeindeverwaltung und beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen aus.
- Das Plangebiet liegt im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Freising.
- Der Untergrund ist kiesig bis sandig mit Moorüberdeckung. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.
- Keller sind wasserdicht auszuführen.
- Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf vorflutauglich zu machen.
- Erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt, ist umgehend das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren und deren Anweisungen zur weiteren Vorgehensweise zu befolgen.
- Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
- Gestaltung

Im Sinne der Festsetzungen für den Bereich der Gestaltung wird dringend empfohlen, die folgenden Hinweise zu berücksichtigen. Nur so kann das Wohngebiet zu einem geschlossenen Ganzen werden. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten werden dadurch kaum beeinträchtigt.

- Gebäude**
- Verputzte Außenwände sollen weiß oder in hellen Pastelltönen gestrichen werden.
 - Schmiedeeiserne Teile und Aluminiumteile sollen im Außenraum möglichst nicht verwendet werden.
 - Balkone und Freisitze sollen als Anbauten, nicht als Rücksprünge im Hauptbaukörper ausgebildet werden.
 - Statt Rollläden sollen Fensterläden verwendet werden.
 - Mauerwerköffnungen sollen nicht breiter als hoch sein. (Ausnahme: Garagentore).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat in der Sitzung vom 18.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Lindenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Lindenstraße“ in der Fassung vom 22.02.2018 hat in der Zeit vom 13.03.2018 bis 13.04.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Lindenstraße“ in der Fassung vom 22.02.2018 hat in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Lindenstraße“ in der Fassung vom 15.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis 06.07.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Lindenstraße“ in der Fassung vom 15.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2018 bis 06.07.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2018 den Bebauungsplan Nr. 22 „Lindenstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2018 als Satzung beschlossen.

Karlshuld, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Karlshuld, den

(Siegel)

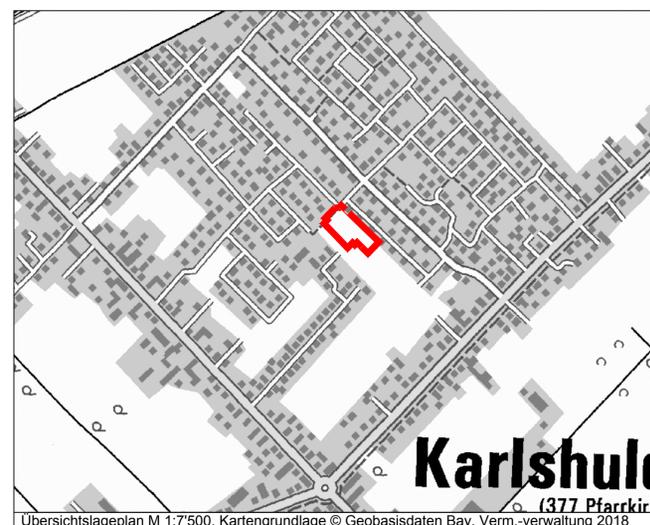
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 22 „Lindenstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karlshuld, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



		Gemeinde Karlshuld Hauptstraße 68 86668 Karlshuld	
Bebauungsplan Nr. 22 "Lindenstraße" mit integrierter Grünordnung			
Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	09.07.2018	24.07.2018	902 - 3
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		Planfassung: Rechtsgültige Fassung	
Bearbeitung: Lena Beyrich Julia Jähmig		Unterschrift des Planers: 	
Pillerreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr.: DE315859407		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten			