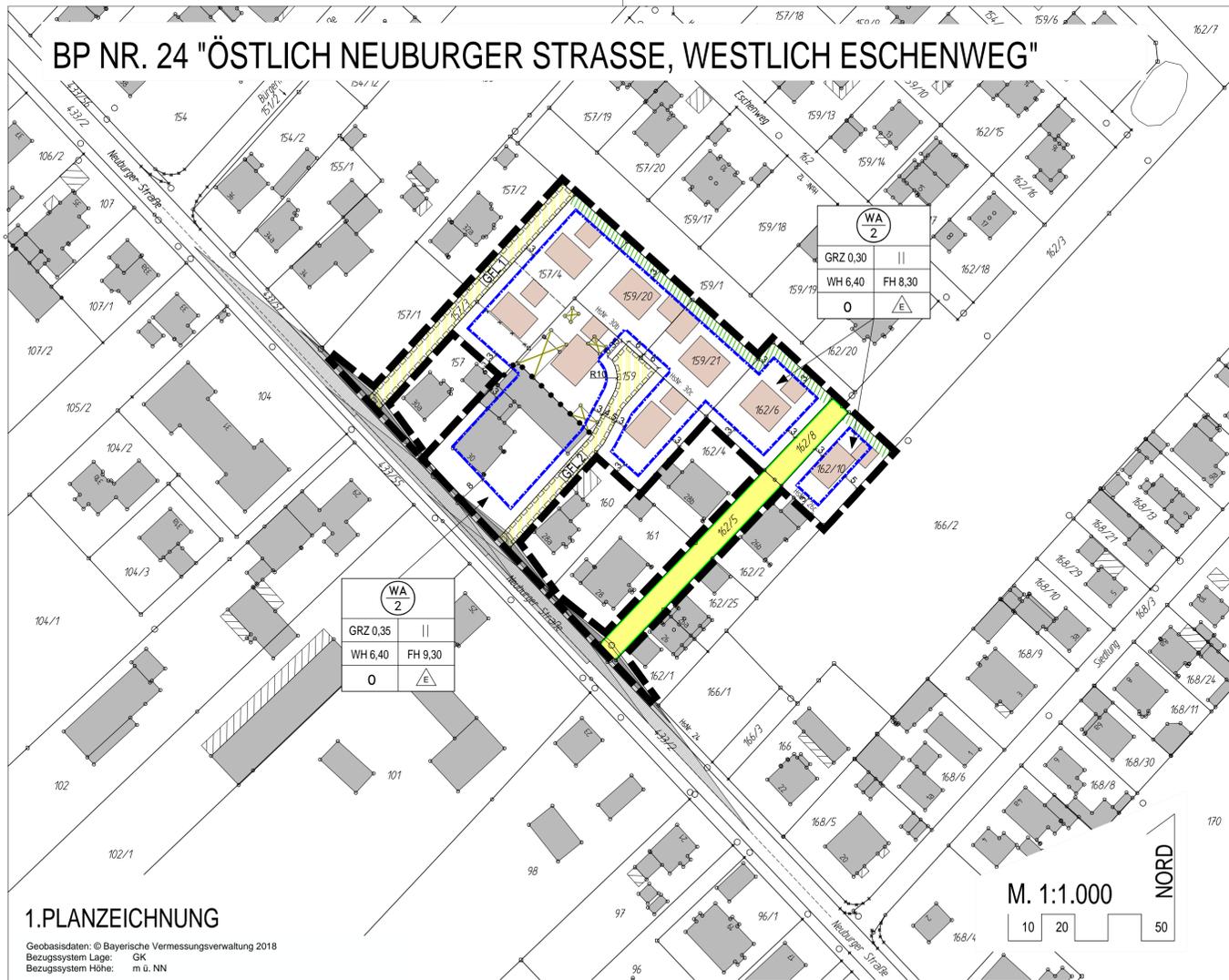


BP NR. 24 "ÖSTLICH NEUBURGER STRASSE, WESTLICH ESCHENWEG"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
 Bezugssystem Lage: GK
 Bezugssystem Höhe: m ü. NN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13 a 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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 24 "Östlich Neuburger Straße, westlich Eschenweg" als Satzung.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer höchstzulässigen Anzahl von z.B. zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der Nutzung**
 GRZ 0,30 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,30
 II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (zwei)
 WH 6,40 höchstzulässige Wandhöhe WH in Metern, z.B. 6,40 m, vgl. Festsetzung d. Text 2.2
 FH 9,30 höchstzulässige Firsthöhe FH in Metern, z.B. 9,30 m, vgl. Festsetzung d. Text 2.2
- Baugrenzen, Bauweise**
 Baugrenze
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
 private Verkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
- sonstige Planzeichen**
 Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m
 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten:
 [GFL 1] der Fl.-Nm. 157, 157/1, 157/2 und 157/4
 [GFL 2] der Fl.-Nm. 159, 159/20 und 159/21
 von Bebauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhaltende Grundstücksflächen
 freizuhaltende Sichtflächen, vgl. Festsetzung d. Text 10

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 170
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- vorgeschlagenes Haupt- und Nebengebäude (unverbindlich)
- abzubrechendes Gebäude

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei einer zulässigen GRZ von 0,3 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5, bei einer zulässigen GRZ von 0,35 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

Maßgeblich für die Berechnung der GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks ohne die festgesetzten privaten Verkehrsflächen.

- Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut. Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Geländes, darf an allen Gebäudeseiten 6,90 m nicht überschreiten.
- Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe FH ist zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.
- Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße liegen.
- Baugrenzen
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- Bauliche Gestaltung

- Dächer
 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18°-40° zulässig. Für Garagen, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Als Dacheindeckungen für Sattel- und Walmdächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, braun und anthrazit zulässig; bei Pult- und Flachdächern sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen in den genannten Farben und extensive Dachbegrünungen zulässig. Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind generell auch Eindeckungen mit Glas zulässig.

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen
 Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen.

Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachgauben und Zwerchgiebel haben untereinander, sowie zum Organg einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Sie sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach oder mit geneigtem Pultdach auszubilden. Als Eindeckung ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Kupfer- oder Zinkblech zu verwenden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

- Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zur Freihaltung von Bebauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sie unzulässig.
- Vor ihrer Einfahrtsseite haben Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 5,5 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten. Zur südwestlich angrenzenden Neuburger Straße haben sie einen Mindestabstand von 8,0 m einzuhalten.

- Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Stauraum von Garagen und Carports kann nicht angerechnet werden.

- Geländeveränderungen und Stützmauern
 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten.

Aufschüttungen sind generell nur bis auf Höhe der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße zulässig. Terrassen, welche unmittelbar an die Gebäude angrenzen, dürfen darüber hinaus bis auf Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss aufgeführt werden.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Geländeveränderungen sind als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, gemeinsame Auffüllungen sind auch bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.

Stützmauern werden nur mit einer max. Höhe von 0,2 m über geplanter Gelände zugelassen.

- Grünordnung

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
 Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7.2 zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.

- Pflanzliste und Mindestqualität

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., STU 14-16cm)	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Betula pendula	Sand-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Salix alba	Silberweide	Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 3xv, m. DB., STU 12-14cm)

- Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

- Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Hauszugängen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kieselsteine, etc.).

- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) und Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung einzureichen.

- Einfriedungen
 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände, als transparente sockellose Zäune zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger freizuhalten.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

- Innerhalb der festgesetzten, freizuhaltenden Sichtflächen sind keine Einfriedungen, Bepflanzungen, Ablagerungen über 0,8 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, keine anzeige- oder genehmigungsfreie Bauten, Stellplätze oder Lagerung oder Hinterstellung von Gegenständen über 0,8 m Höhe zulässig.

Die Sichtfelder sind wie folgt zu bemessen:

Sichtfeld Kfz mit Tiefe 5 m zum Fahrbahnrand in der Zufahrt + Schenkellänge für v=50 km/h 70 m,
 Sichtfeld Radfahrer mit Tiefe 3 m zur Mitte Fuß- und Radweg in der Zufahrt + Schenkellänge 30 m.

Für die innerhalb der Sichtflächen liegenden Teillflächen der Fl.Nm. 157, 157/1, 160, 161 und 162/1 werden mit Ausnahme der Festsetzung durch Text Nr. 10 keine weiteren Festsetzungen getroffen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENW und TRENUG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Erforderliche Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen und durchzuführen.
- Denkmalpflege
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGH der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkVV 2001) wird hingewiesen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- 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 ABGB wird hingewiesen.
- Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
- Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölböden gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Abfalltonnen sind Abfuhrtag an der Neuburger Straße zur Abholung bereitzustellen.
- Erforderliche Gehölzfällungen sind zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) durchzuführen.
 Im Zuge der Gehölzfällungen sind die bereits vorhandenen künstlichen Nisthilfen außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. umzuhängen.

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.10.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Fassung vom 11.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2019 als Satzung beschlossen.

Karlshuld, den

.....
 Karl Seitle, Erster Bürgermeister



- Ausgefertigt

Karlshuld, den

.....
 Karl Seitle, Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zum 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.

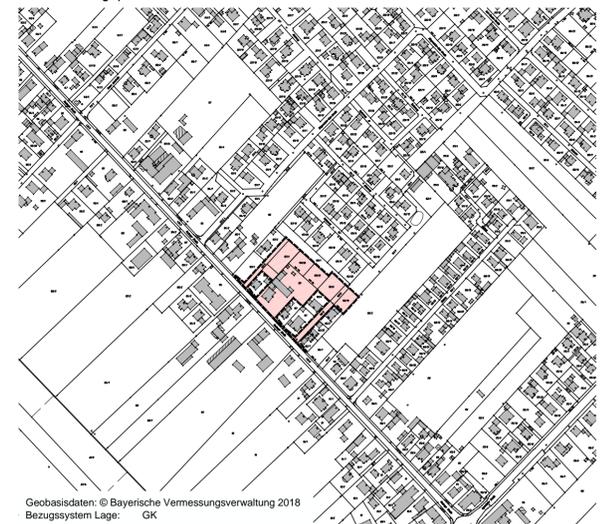
Karlshuld, den

.....
 Karl Seitle, Erster Bürgermeister



Gemeinde Karlshuld Landkreis Neuburg-Schrobenhausen BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "ÖSTLICH NEUBURGER STRASSE, WESTLICH ESCHENWEG"

Übersichtslageplan M 1 : 5000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
 Bezugssystem Lage: GK

ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 11.09.2018
 GEÄNDERT, DEN 05.02.2019

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 504622
 Fax: 08441 504629
 Mail info@wipflerplan.de