

SATZUNG

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V. m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Abrundungssatzung gilt die ausgearbeitete Planzeichnung in der vorliegenden Fassung und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit
Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

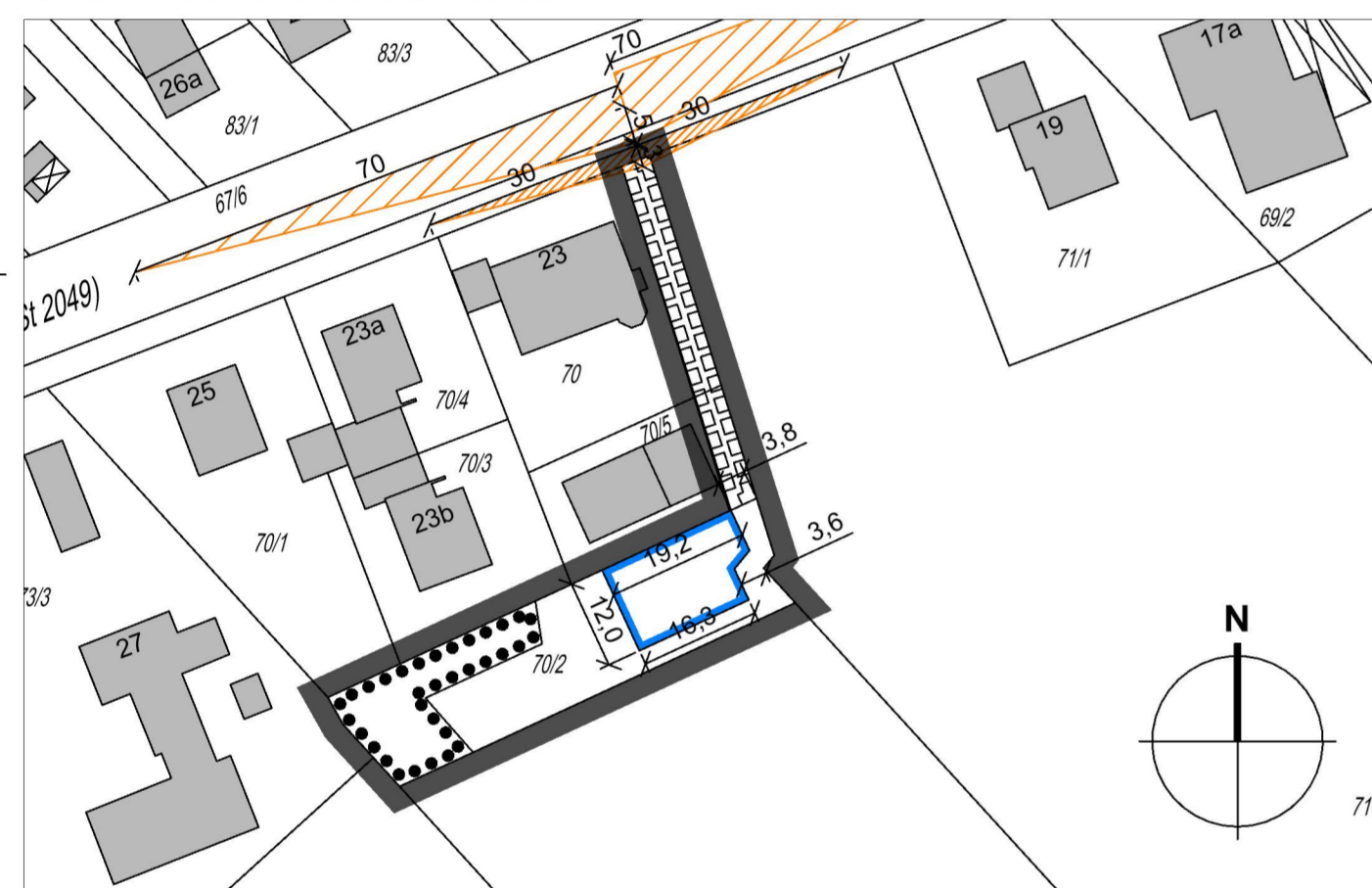
§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Abrundungssatzung mit
Teil A: zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
Teil B: Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



M 1:1.000
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2018

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Darstellung Sichtflächen für PKW- und Radverkehr

PLANGRUNDLAGE

- Flurstück mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer

HINWEISLICHE DARSTELLUNG

Bemaßung in Metern

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

- Der Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist die bestehende Fußbodenoberkante EG des Betriebsgebäudes auf Fl.-Nr.70/5.
- Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf traufseitig eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten.

2. Garagen und Stellplätze

- Die Firsthöhe von Garagen und Nebengebäuden darf eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäude darf eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- Grenzgaragen und Grenzcarports dürfen ohne Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie dürfen einer Gesamtlänge von 9,0 m und eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. In übrigen Geltungsbereich gelten die Vorgabe gemäß Art. 6 BayBO.
- Je Wohnung sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.
- Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den der Anlage 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I) zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 8. Juli 2009 (GVBl. S. 332).

3. Anzahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

5. Örtliche Bauvorschriften

- Wohnungen in Kellerräumen sowie die Anlage von Lichtgräben oder Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.
- Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige befestigten Flächen, sind versickerungsfähig auszubilden, z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasensteine, Schotterrasen, Schotter bzw. Pflaster mit mindestens 1 cm breiten wasserdurchlässigen Fugen u.ä..
- Einfriedungen sind als Metall- oder Holzzaun bis zu 1,2 m Höhe und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und sonstige blickdichte Einfriedung sind unzulässig.

6. Wasserwirtschaft

- Auf den Grundstücken anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück breitflächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.
- Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

7. Grünordnung

Der als zu erhaltend festgesetzte Gehölzbestand ist vor Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

8. Eingriffs- /Ausgleichsregelung

- Für die Kompensation der Eingriffe auf dem Flurstück Nr. 70/2 in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Abrundungssatzung, besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 386 m².
- Als Ausgleichsfläche wird eine 386 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1188, Gemarkung Karlskron zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil des Öko-Kontos des Donaumoos Zweckverbandes.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Fl.-Nr. 70/2, Gemarkung Karlshuld und künftiger Teilflächen festgesetzt.

Ausgleichsfläche



M 1:1.000
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2018

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sichtflächen

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen dürfen ausschließlich Zäune als neue Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnebene nicht überschreiten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen sind genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze sowie die Lagerung oder Hinterstellung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten, nicht zulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

2. Ausgleichsfläche

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche Flst. 1188, Gmk. Karlskron ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

HINWEISE

1. Wasserwirtschaft

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche für extremes Hochwasser. Zudem ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.
- Es wird daher empfohlen, Bauvorhaben so zu errichten, dass Hauseingänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen mit einer Höhe über dem vorläufig ermittelten HQ extrem – Wert wasserdicht ausgeführt sowie Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert sind.
- Die Vorgaben gemäß § 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Errichtung von Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten sind einzuhalten.
- 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.
- Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen auf keinen Fall in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Erschließung des Grundstücks ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu klären. Eventuell ist der Abschluss einer Vereinbarung erforderlich.

2. Bodendenkmalpflege

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

3. Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenverunreinigungen

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.

4. Sonstige Hinweise

- Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Attika.
- Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.
- Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen und gewerblichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und genehmigten Gewerbebetrieben ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
- Müllgefäße sind am Tag der Abholung an der Augsburger Straße bereitzustellen.
- Die Abrundungssatzung „Augsburger Straße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich, entsprechend den Grundsätzen der Posteriorität und Einräumigkeit, frühere Bebauungspläne oder Baulinienpläne.
- Bei Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen nach Art. 48 AGBB einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Im Bereich der Zufahrt ist ein Stauraum von 5,0 m - gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn bzw. Hinterkante Geh- Radweg - von der Einfriedung auszusparen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat in der Sitzung vom 19.11.2019 die Aufstellung der Abrundungssatzung „Augsburger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Abrundungssatzung „Augsburger Straße“ in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 21.07.2020 bis 20.08.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Abrundungssatzung „Augsburger Straße“ in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis 24.08.2020 stattgefunden.
- Zum Entwurf der Abrundungssatzung „Augsburger Straße“ in der Fassung vom 14.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2020 bis 30.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Abrundungssatzung „Augsburger Straße“ in der Fassung vom 14.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2020 bis 30.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2020 die Abrundungssatzung „Augsburger Straße“ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Karlshuld, den

(Siegel)

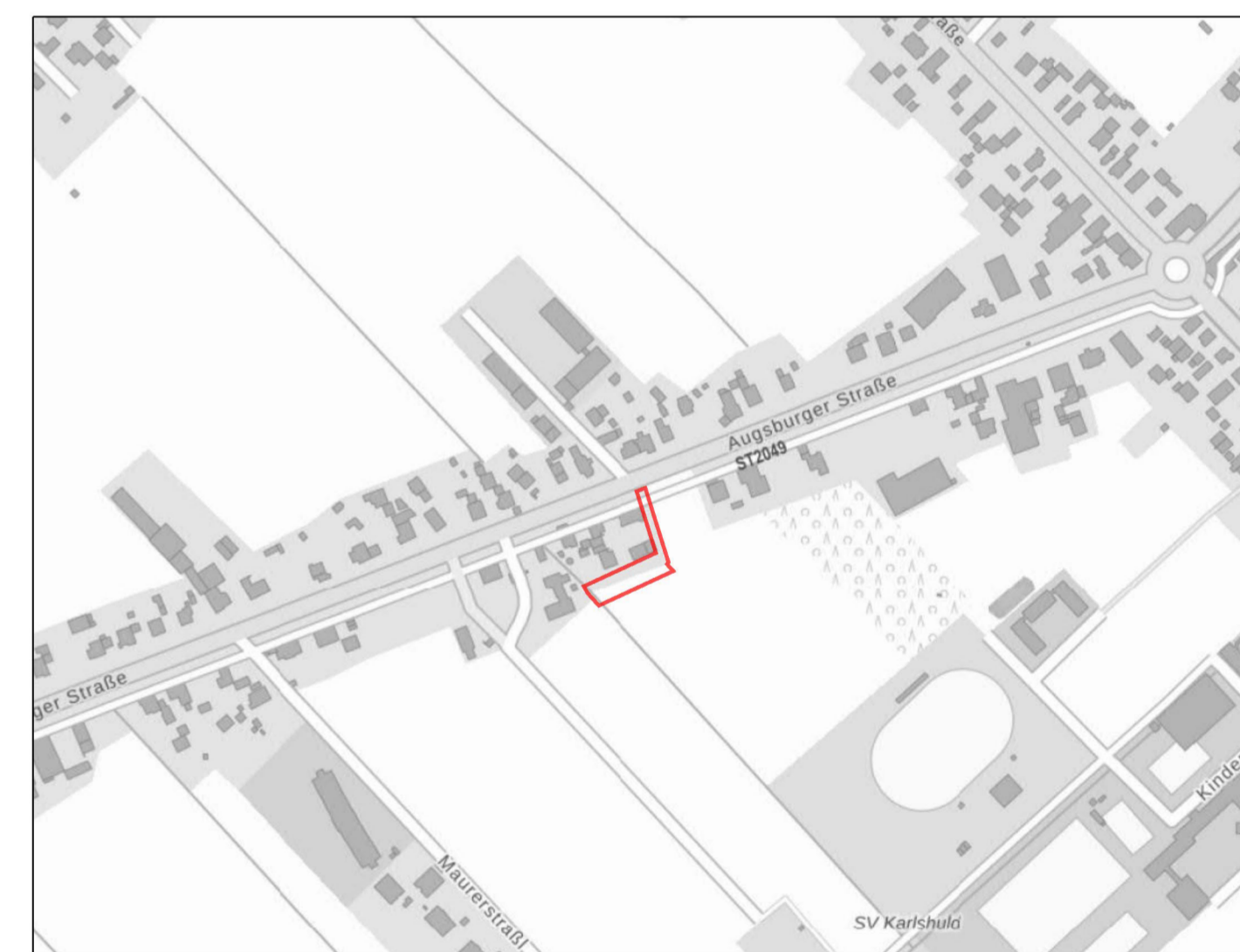
(1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Abrundungssatzung „Augsburger Straße“ ist damit in Kraft getreten.

Karlshuld, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2018

	Gemeinde Karlshuld Hauptstraße 68 86668 Karlshuld		
Abrundungssatzung "Augsburger Straße"			
Format: 80 x 51 cm	letzte Änderung: 03.11.2020	Datum der Planfassung: 03.11.2020	Plan Nr.: 1009-4
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PlanG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		Planfassung: Rechtsverbindliche Fassung	
Bearbeitung: Rainer Bräun Matthias Hering Matthias Fleischhauer		Unterschrift des Planers: TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	
Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Antstggericht Nürnberg FR 286 USI-ID-Nr.: DE315869497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	