

Gemeinde Karlshuld Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 12 Allgemeines Wohngebiet "Buchenweg" mit Grünordnungsplan

M 1 : 1000

Planung:

Architekturbüro Lüling
Lüling, Dipl.Ing.Architekt
Oberwaling 10,
94339 Leiblging
Tel: 09427/902001
Fax: 09427/902002



Lüling, Dipl.Ing.Architekt

Grünordnung:

Dipl.Ing.Karl Ecker,
Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16,
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
Fax: 08252/43 62

Ecker, Dipl.Ing.LA

05.05.2003	1. Entwurf
25.09.2003	1. Änderung
.	.

Leiblging, den 25.09.2003

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetze vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17. Dez. 1997 (BGBl. I S. 3108), vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), vom 13. Sept. 2001 (BGBl. I S. 2376), durch Verordnung vom 29. Okt. 2001 (BGBl. I S. 2785), durch Gesetze vom 26. Nov. 2001 (BGBl. I S. 3138), vom 15. Dez. 2001 (BGBl. I S. 3762), durch Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58).
4. Bayerische Bauordnung - (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetze vom 10. Juli 1998 (GVBl. S. 389), vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439), vom 16. Dezember 1999 (GVBl. S. 521), zuletzt geändert durch Gesetze vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532) und vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 962) (FN BayRS 2132-1-I).
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes liegt auch Art. 91 BayBO zugrunde.
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), geändert durch Gesetze vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532), vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140) und vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975) (FN BayRS 791-1-U).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

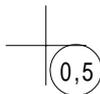


Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4



- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5

E + D

- Zahl der Vollgeschosse i.S. d. BayBO Erd- und Dachgeschoß als Höchstgrenze; das Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein;

E + 1

- Zahl der Vollgeschosse i.S. d. BayBO zwingend.
Im Dachgeschoß sind keine Aufenthaltsräume zulässig.



- nur Einzelhausbebauung zulässig

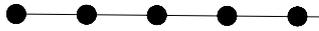
3. Bauweise, Baugrenzen



- offene Bauweise

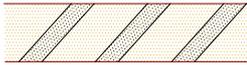


- Baugrenzen
Baugrenzen dürfen nur ausgenutzt werden, wenn gleichzeitig die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO oder anderen Bestimmungen eingehalten werden. Garagen u. Nebengebäude dürfen im Rahmen der BayBO auch ausserhalb d. seitlichen Baugrenzen errichtet werden.
Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und entlang des unbeplanten Bereiches müssen Garagen und Nebengebäude einen Mindestabstand von 3 Metern einhalten.



- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
hier: E+D / E+1

4. Verkehrsflächen

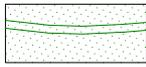


- Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen



- verbindliche Maßangabe in Metern;

5. Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

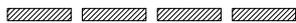


- öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg



- Baumpflanzung

6. Sonstige Planzeichen

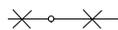


- Geltungsbereich

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



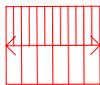
aufzulösende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



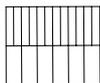
vorhandene Gebäude



Bebauungsvorschlag



Bebauungsvorschlag für Garagenstandort mit Zufahrt



Bebauungsvorschlag außerhalb des Geltungsbereiches WA Buchenweg



Bebauungsvorschlag für Garagenstandort mit Zufahrt außerhalb des Geltungsbereiches WA Buchenweg

747 qm

Grundstücksgröße, ca.-qm



Grundstücksnummerierung

179/2

Flurnummern



Geltungsbereiche sonstiger Bebauungsplangebiete

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Allgemeine Wohngebiet "Buchenweg" gilt die vom Architekturbüro Dietmar Lüling, Leiblfing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und Hinweisen den Bebauungsplan bildet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (nach § 17 BauNVO):

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

2.2 Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind bei Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen max. zwei Wohneinheiten möglich. Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig. Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken beträgt 500 qm.

Für den Bereich E+D gilt:

Auf die GFZ anzurechnen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

2.3 Kellerwohnungen sind unzulässig.

2.4 Pro abgeschlossener Wohnung sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

3. Gebäude

Ziel ist die Erhaltung einer unverwechselbaren, ortstypischen Gestaltung.

Hauptbaukörper sind über rechteckigem Grundriß zu errichten. Eckschnitte sind durch verputzte Mauerpfeiler oder Holzstützen zu gestalten.

-Bei Satteldächern muß die Traufseite von Hauptbaukörpern mind. 2,0 m länger sein als die Giebelseite

-Maximale Wandhöhe auf der Traufseite: 4,00 m über Straßenniveau bei E+D

-Maximale Wandhöhe auf der Traufseite: 6,75 m über Straßenniveau bei festgesetzten 2 Vollgeschossen

-Die Fußbodenoberkante des EG darf max. 75 cm über dem Straßenniveau liegen.

-Dachform für Hauptbaukörper ist das symmetrische Satteldach oder Schopfwalmdach, im Bereich der festgesetzten 2 Vollgeschoße sind auch Walmdächer zulässig.

-Die Firstrichtung ist nur parallel oder im Winkel von 90° zur Erschließungsstraße zulässig.

-Flugsparren sind erlaubt, schräg zulaufende Ort- und Traufgänge sind nicht zugelassen.

-Dachneigung 32 bis 42 Grad bei E+D und 20 - 32 Grad bei festgesetzten 2 Vollgeschoßen.

-Dachüberstände sind bis höchstens 60 cm zulässig.

-Dachgauben sind erst ab 36° möglich.

-Die Breite von Dachgauben darf maximal 1,80 m betragen, die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern maximal 1/3 der Trauflänge. Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens 2 m Abstand halten und vollständig in den unteren 2/3 der Dachfläche liegen. Der First von Zwerchhäusern muss mind. 1 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Solar- und Voltaikanlagen müssen vom Ortgang und vom First mind. 1 m Abstand einhalten.

Alle Dachaufbauten sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und farblich auf diese abzustimmen.

-Dacheinschnitte, "negative Dachgauben" (z.B. Terrassen im Dachbereich) sind nicht zulässig.

-Zur Dachdeckung darf nur rotes bis dunkelbraunes, kleinformatiges Material verwendet werden.

- Balkongeländer sind einfach und zweckentsprechend - ohne übertriebenen Schnitzaufwand - zu gestalten.
- Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Der Fassadenputz ist bis auf eine Höhe von max. 40 cm über Straßenniveau auszuführen. Die Farbgebung des Sockelputzes ist dem Fassadenputz anzupassen; deutlich abweichende Farbtöne sind nicht zugelassen.
- Sonnenschutzgläser sind nicht zulässig.
- Glasbausteine sind nicht zulässig.
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind mit geneigten Dächern zu versehen und dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Gebäude, die an der Grenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform, Bauflucht und Zufahrt zur Erschließungsstraße abgestimmt werden.
- Garagen müssen vor ihren Einfahrtstoren einen mind. 6,00 m tiefen Stauraum haben. Dieser ist zur öffentliche Verkehrsfläche soweit einzuzäunen, dass nur die notwendige Zufahrtsbreite frei bleibt.
- Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- Garagen unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes sind nur bei Einhaltung von 3 Metern Grenzabstand zulässig.

4. Grundstück

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Als natürliche Geländehöhe gilt das Straßenniveau. Abgrabungen, ebenso auffällige An- oder Abböschungen sind nicht zugelassen.

Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckung der Einfriedungen. Dazu ist bei Bedarf zwischen Baugrundstück und öffentlicher Fläche im Zufahrtsbereich eine Entwässerungsrinne einzubauen und an einen Sickerschacht auf dem Baugrundstück anzuschließen.

5. Grünordnung

- Stellplätze für Pkws sowie Zufahrten zu Garagen sind in versickerungsfähiger Weise zu gestalten (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasensteine, Schotterrasen, Schotter bzw. Pflaster mit mind. 1 cm breiten wasserdurchlässigen Fugen).
- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Holzzäune in senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch auszuführen. Der Zaun ist straßenseitig vor den Stützen bzw. Stützpfählen zu führen. Zaunsockel sind nur auf der Erschließungsseite und max. 10 cm hoch zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und an den Grenzen zur freien Landschaft sind Drahtzäune max 1,20 m hoch zulässig. Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Gelände muß hier zu Gunsten von Kleintieren mind. 8 cm betragen.
- Tore und Türen von Einfriedungen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.
- Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
- Öffentliche Grünflächen
Entlang der Erschließungsstraße (Buchenweg) sind Bäume gem. Pflanzenliste 2 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist als parkartiger Grünzug zu gestalten. Hierzu sind mindestens 12 Bäume gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Auf mindestens einem Viertel der Grundfläche (ca. 600 m²) sind Sträucher gem. Pflanzenliste 3 in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bereiche der Grünfläche, die nicht mit Gehölzen bepflanzt bzw. nach anderweitigen landespflegerischen Gesichtspunkten gestaltet werden, sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln.

Soweit erforderlich ist für die Entwicklung der Extensivwiese die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Saatgutmischung vorzunehmen. In der Folgezeit ist die Wiese extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines max. 2,5 m breiten Weges zulässig.

Innerhalb des Grünzuges ist die Einordnung von naturnah gestalteten Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden (zur Versickerung von unverschmutztem Dach- und Oberflächenwasser) zulässig.

6. Wasserwirtschaft

- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen.
- Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern;
- Erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtl. Verfahren zu beantragen;
- Bei Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf;
- Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauflächlich zu machen;
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern;
- Wassergefährdende Stoffe dürfen auf keinen Fall in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

7. Allgemein

- Die Erschließungsstraße ist vor Beginn der Einzelbauvorhaben im Unterbau herzustellen.
- Neue Kabel sind unterirdisch zu verlegen.

8. Natur und Landschaft

- Eingriffsregelung gem. BNatSchG/NeuregG § 18 ff)
Der sich aus der Planung gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ergebende zusätzliche Ausgleichsbedarf ist durch landschaftspflegerische Maßnahmen auf außerhalb des Geltungsbereichs gelegener Ausgleichsfläche zu kompensieren.
Hinweis: Der gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" berechnete Bedarf an Ausgleichsfläche (3.660 m²) wird über eine Abbuchung von der kommunalen Ökokonto-Fläche ("Zickzack", Gem. Karlshuld, Fl.Nr. 680/14) abgegolten.
- Bepflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die unten stehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzenliste 1 / Bäume für private Grünflächen

Bäume: 2 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 10 -12 cm

Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn (in Art und Sorte)
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Mittelstamm zulässig)

Pflanzenliste 2 / Bäume für Straßenraum

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche

Pflanzenliste 3 / Bäume für Grünzug

Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

zu Pflanzliste 3 / Sträucher für Grünzug (Artenauswahl)

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

HINWEISE

A) ALLGEMEINE ANGABEN

-Gesamtgröße ca. 17.248 qm

-Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

-Der Untergrund ist kiesig bis sandig mit Moorüberdeckung. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.

-Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

-Die Hausanschlusskabel enden in Hausanschlusskästen im Kellerraum oder in Wandnischen der straßenseitigen Außenwand.

-Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune 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 verbringen.

- Bei Überschreitung 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 LuftVG 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/Donau-Schrobenhausen auf.

-Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

B) HINWEISE ZUR 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.

1. 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 Rolläden sollen Fensterläden verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Beschluß des Gemeinderates Karlshuld vom 24. März 2003 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Karlshuld, den
1. Bürgermeister

B. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11. Juli 2003 bis 11. August 2003 durchgeführt.

Karlshuld, den
1. Bürgermeister

C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Karlshuld, den
1. Bürgermeister

D. Die Gemeinde Karlshuld beschließt aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 1 Nr.1 u. 3 und Abs. 3 BayBO, der Baunutzungsverordnung und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan als

S A T Z U N G

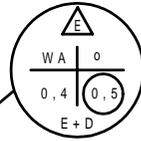
Karlshuld, den
1. Bürgermeister

E. Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am ortsüblich durch die Gemeinde Karlshuld bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan wird ab sofort mit der Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Karlshuld, den
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 12
 Allgemeines Wohngebiet
 "Buchenweg"
 mit Grünordnungsplan



Planung:
 Architekturbüro Lüling
 Lüling, Dipl.Ing.Architekt
 Oberwaling 10,
 94339 Leiblfing
 Tel: 09427/902001
 Fax: 09427/902002

Leiblfing, den 25.09.2003