

Gemeinde Karlshuld Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 13 Altengerechte Wohnungen im Sondergebiet § 11 BauNVO Seniorenzentrum

M 1 : 1000

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 13 stimmt mit dem, vom Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld am 23.03.2004 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan überein.

Karlshuld, den 24.03.2004



Seitle
Erster Bürgermeister

Planung:

Architekturbüro Lüling
Lüling, Dipl.Ing.Architekt
Oberwailing 10,
94339 Leiblfing
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

17.07.2003	1. Entwurf
29.11.2003	1. Änderung
.	2. Änderung

Leiblfing, den 29.11.2003

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 Gesetz 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, 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



Sondergebiet § 11 BauNVO (Altengerechte Wohnungen im Zusammenhang mit einem Seniorenzentrum)



- Sondergebiet § 11 BauNVO (Altengerechte Wohnungen im Zusammenhang mit einem Seniorenzentrum)

2. Maß der baulichen Nutzung



- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5



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

3. Bauweise, Baugrenzen

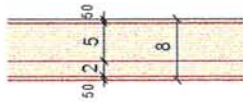


- offene Bauweise



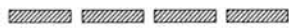
- Baugrenze
Baugrenzen dürfen nur ausgenutzt werden, wenn gleichzeitig die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO oder anderen Bestimmungen eingehalten werden. Garagen u. Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

4. Verkehrsflächen



- Verkehrsfläche mit verbindlicher Maßangabe in Metern

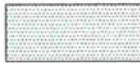
5. Sonstige Planzeichen



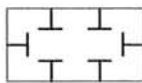
- Geltungsbereich



- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11



- öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingrünung



- Fläche f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (1009 qm)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzulösende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude

179/2

Flurnummern

2.430 qm

Größe des Baugrundstücks, ca.-qm
(einschl. des ausserhalb des Geltungsbe-
reichs liegenden privaten Grünstreifens)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Baugebiet "Altengerechte Wohnungen im Sondergebiet § 11 BauNVO" gilt die vom Architekturbüro Lüling, Leiblufing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und Hinweisen den Bebauungsplan bildet.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Es dürfen ausschließlich altengerechte Wohnungen im Zusammenhang mit dem Seniorenheim errichtet und genutzt werden. Sie sind barrierefrei im Sinne von Art. 51 (neu) BayBO bzw. Art. 46 Abs. 2 Satz 2 (neu) BayBO zu errichten.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (nach § 17 BauNVO):
Grundflächenzahl 0,5.

2.3 Kellerwohnungen sind unzulässig

2.4 Auf dem Baugrundstück sind pro neugeschaffener Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze und zusätzlich pro Wohnhaus mindestens 2 Besucher-Stellplätze herzustellen und vorzuhalten.

3. GRUNDSTÜCK

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Als natürlich 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 Abdeckungen der Einfriedungen. Dazu ist bei Bedarf zwischen Baugrundstück und öffentlicher Fläche im Zufahrtsbereich eine Entwässerungsrinne einzubauen und an einem Sickerschacht auf dem Baugrundstück anzuschließen.

4. FREIANLAGEN

4.1 Stellplätze/ Versiegelung

Stellplätze für Pkws sind in versickerungsfähiger Weise, d.h. unversiegelt bzw. mit Pflaster und mind. 1 cm breiten wasserdurchlässigen Fugen auszuführen.

4.2 Einfriedung

Als zulässige Grundstückseinfriedung wird ein maximal 1,20 m hoher Zaun (Maschendraht) ohne Sockel festgesetzt. Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Gelände muß zugunsten von Kleintieren mind. 10 cm betragen.

4.3. Grünordnung

4.3.1 Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Der Nachweis für die festgesetzten Pflanzungen und für die zukünftige Pflege ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit dem Bauantrag bei den Genehmigungsbehörden zu erbringen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 350 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen.

Private Grünflächen

Innerhalb des mindestens 5 m breiten Grünstreifens am südwestlichen, südöstlichen und östlichen Rand des Sondergebiets ist auf mind. 50% der Gesamtlänge eine Hecke (Sträucher mit Mindestpflanzqualität gem. Pflanzenliste 2 sowie Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) mit eingestreuten Einzelbäumen zu entwickeln. Die somit als zu pflanzend festgesetzten Bäume werden auf das obige Pflanzgebot angerechnet.

Innerhalb der Grünflächen am südwestlichen und südöstlichen Rand ist ausnahmsweise die Einordnung von Terrassenflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig. Innerhalb des mindestens 5 m breiten Grünstreifens am östlichen Rand ist entlang der Erschließungsstraße (Mauerstraße) eine Reihe von 4 Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Standorte können, soweit erforderlich, geringfügig verändert werden. Die somit als zu pflanzend festgesetzten Bäume werden auf das obige Pflanzgebot angerechnet. Ausnahmsweise ist innerhalb der Grünflächen am östlichen Rand des Sondergebiets die Einordnung einer Zufahrt bis zu einer max. zulässigen Breite von 7 m, zweier Stellplätze sowie eines Nebengebäudes (als Fahrradunterstellplatz und für Hausmeisterbedarf) bis zu einer max. Grundfläche von 16 m² zulässig.

4.3.3 Öffentliche Grünflächen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche am südwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs

Am südwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf mindestens 75 % der Gesamtlänge der öffentlichen Grünfläche eine freiwachsende Baumhecke zu entwickeln. Hierzu sind in mind. zwei Reihen Sträucher gem. Pflanzenliste 2 bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m sowie mind. 7 Bäume gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Innerhalb des Grünstreifens ist die Einordnung von naturnah gestalteten Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden (zur Versickerung von Dachwässern aus dem angrenzenden Sondergebiet) zulässig.

Zusätzlich ist, wie im Plan festgesetzt, ein Baum gem. Pflanzenliste 1 als Teil der Birkenreihe an der Erschließungsstraße zu pflanzen.

Die sonstigen Teilbereiche der Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt bzw. nach anderen 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. Zur Unterhaltung der Grünfläche ist die Anlage eines max. 2,5 m breiten Wiesenweges zulässig, der vom nördlich gelegenen Teil des Sondergebiets (Seniorenzentrum) kommend an der Grenze zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 330 und weiter am südöstlichen Rand des Sondergebiets entlang bis zum Mauerstraß zu führen ist.

4.3.4 Ausgleichsflächen

Der ermittelte Ausgleichsbedarf für den Eingriff durch den Bebauungsplan (404 qm) wird über eine Abbuchung von der kommunalen Ökokonto-Fläche "Zickzack" (Fl.Nr. 680/14 Gemarkung Karlshuld) abgegolten.

4.4 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Bäume

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm

Betula pendula	Sandbirke
----------------	-----------

Pflanzenliste 2

Sträucher

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	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

Pflanzenliste 3

Bäume

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

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grünerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

5. WASSERWIRTSCHAFT

- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern;
- erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtl. Verfahren zu beantragen;
- bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf;
- eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen;
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist wegen des Erhalts der Versickerungsfähigkeit der Flächen soweit möglich zu vermeiden.
- Das von den Fahr- und Park-/Stellflächen abfließende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung) zu versickern.
- Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138, vom Januar 2002 zu bemessen.
- Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2002 wird grundstätzlich hingewiesen.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechenden Nachweis zu belegen.

6. ALLGEMEIN

- Neue Kabel sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

A) ALLGEMEINE ANGABEN

- Gesamtgröße (Geltungsbereich): ca. 3.486 qm
- Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten;
- 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.
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Beschluß des Gemeinderates Karlshuld vom 15. April 2003 zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Karlshuld, den **29. NOV. 2003**

.....
1. Bürgermeister



B. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12. August 2003 bis 12. Sept. 2003 durchgeführt.

Karlshuld, den **29. NOV. 2003**

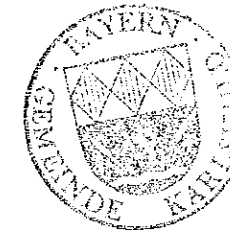
.....
1. Bürgermeister



C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **30. DEZ. 2003** mit **30. JAN. 2004** im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Karlshuld, den **12. FEB. 2004**

.....
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

SATZUNG

Karlshuld, den **23. MRZ. 2004**

.....
1. Bürgermeister



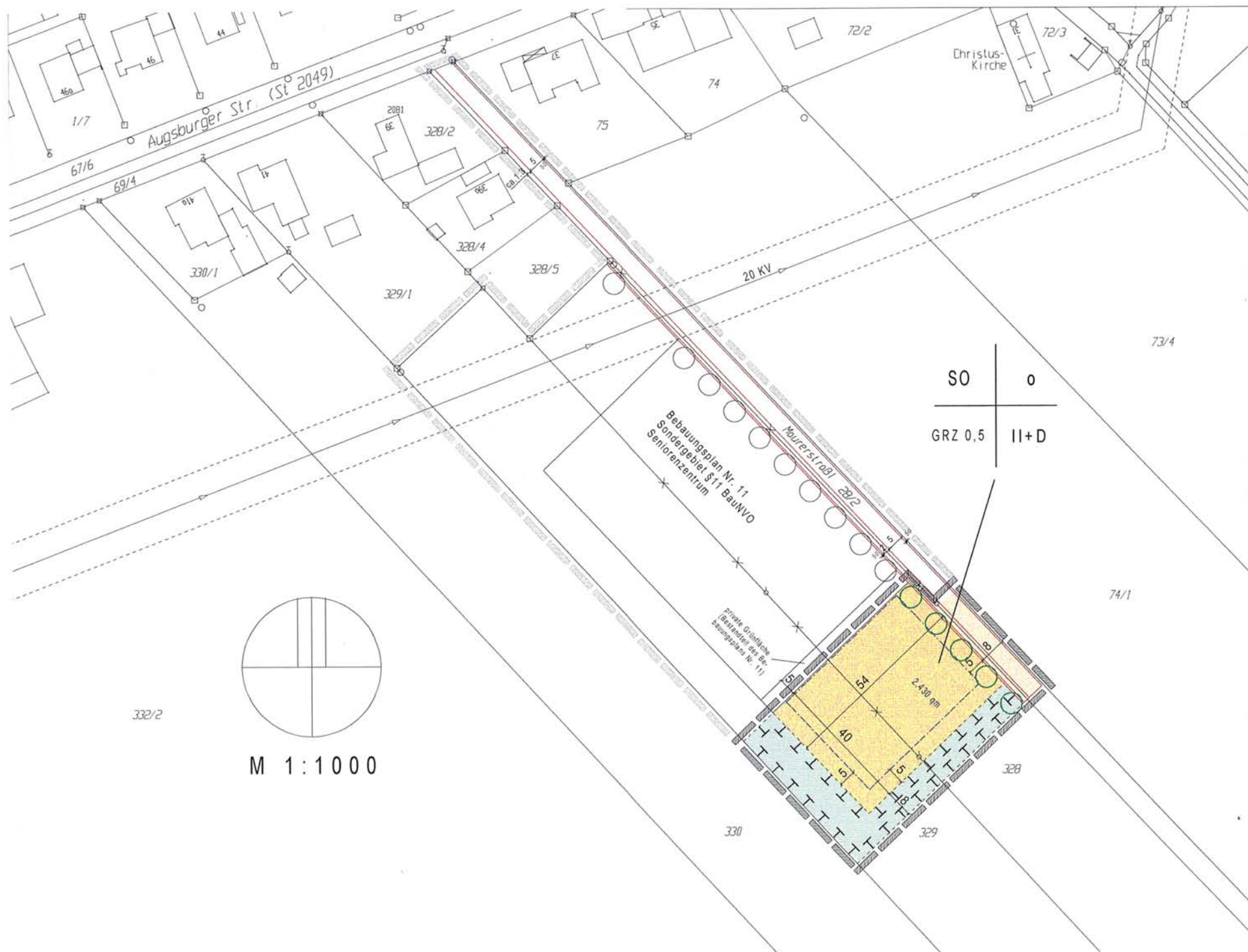
E. Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am **25. MRZ. 2004** ortsüblich durch die Gemeinde Karlshuld bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft.

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

Karlshuld, den **25. MRZ. 2004**

.....
1. Bürgermeister





SO	o
GRZ 0,5	II+D