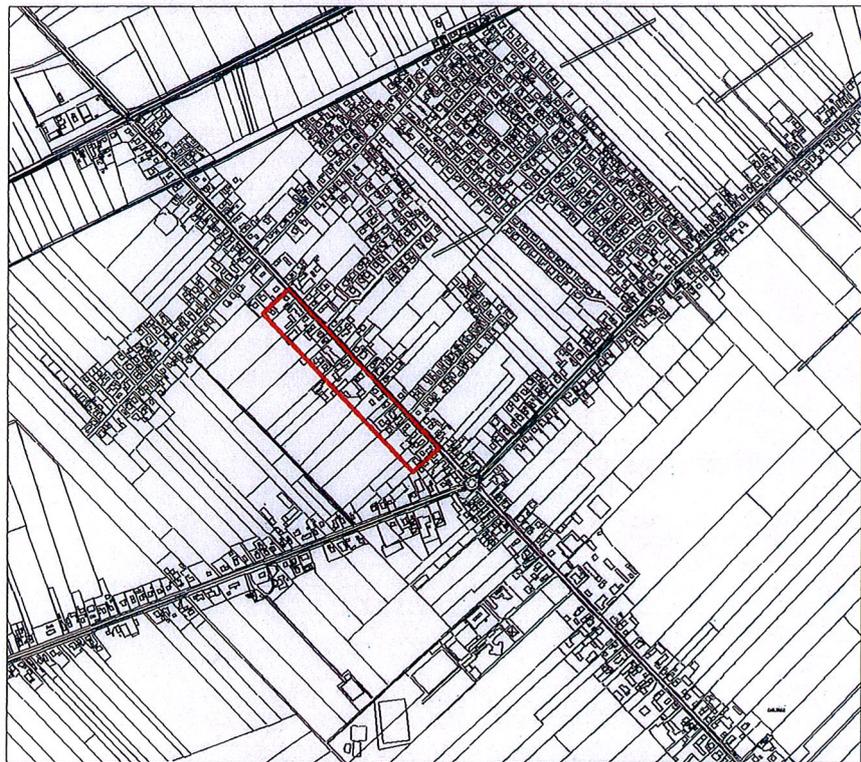


Gemeinde Karlshuld Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 14 "Neuburger Straße Südwest"

M 1 : 1000



Lage des Plangebietes in der Gemeinde
(ohne Maßstab)

Planung:

Dietmar Lüling
Dipl.Ing.Architekt u. Stadtplaner
Oberwaling 10, 94339 Leiblfling
T: 09427/902001 F: 09427/902002

**Diese Ausfertigung des Bebauungs-
planes Nr. 14 stimmt mit dem, vom
Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld
am 24.03.2009 als Satzung beschlos-
senen Bebauungsplan überein.**

Karlshuld, den 26.03.2009


Lüling, Dipl.Ing.Architekt u. Stadtplaner




Seitle
Erster Bürgermeister

04.08.2008	1. Entwurf
13.11.2008	1. Änderung
08.12.2008	2. Änderung
05.03.2009	3. Änderung

aktueller Planstand: 05.03.2009

PRÄMBEL

Die Gemeinde Karlshuld, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen beschließt aufgrund der §§ 9, 10 und 13a BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO, der BauNVO und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan als

S A T Z U N G

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.1 In Wohngebäuden ist pro 350 qm Grundstücksfläche je eine Wohneinheit zulässig.
- 1.2 Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Größe des Baugrundstücks geteilt durch 350 qm.
- 1.3 Bei Mehrfamilienhäusern, bei denen sich nach den vorstehenden Sätzen 1 u. 2 mehr als zwei Wohneinheiten errechnen, kann dieser Quotient um bis zu 0,5 auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden und darüber hinaus eine zusätzl. Wohneinheit unter 60 qm vorgesehen werden.

- 2.1 Die Mindestgrundstückgröße für ein Doppelhaus beträgt 700 qm.
- 2.2 Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 2.3 Punkt 1.1-1.3 der Festsetzungen durch Text dieses Bebauungsplans ist bei Doppelhäusern nicht anwendbar.

- 3.1 Die GRZ darf den Wert 0,45 nicht übersteigen.
- 3.2 Dabei wird eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung nicht zugelassen.
- 3.3 Die GFZ darf den Wert 0,50 nicht übersteigen.
- 3.4 Auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

4. Zulässige Wandhöhen:
 - in Gebäuden der ersten Reihe ist auf der Traufseite eine max. Wandhöhe von 6,75 m zulässig.
 - in der zweiten Reihe ist ein Erd- und ein Dachgeschoß mit einer max. Wandhöhe auf der Traufseite von 4,00 m zulässig. Ausnahmsweise sind 2 Geschoße mit einer max. Wandhöhe auf der Traufseite von 6,75 m und ein Dachgeschoß mit einer max. Dachneigung von 30° zulässig, in welchem jedoch keine Aufenthaltsräume zulässig sind.
 - Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist Straßenniveau.

- 5.1 Pro neu geschaffener Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten.
- 5.2 Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.
- 5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.) auszubilden.
- 5.4 Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der GaStellV.
- 5.5 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 6,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter einem vorhandenen Geh- und Radweg liegen.

- 6.1 Auf einem Grundstück in zweiter Reihe sind nur Wohngebäude bis max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 6.2 Die Punkte 1-5 dieser Festsetzungen müssen erfüllt sein.
- 6.3 Die Zufahrt zu einem Grundstück in "Zweiter Reihe" muss eine Mindestbreite von 4,00 m aufweisen

7. Bei Nutzungsänderung zu Wohngebäuden müssen die Werte der Ziffern 1-6 eingehalten werden.

8. Wohnungen in Kellerräumen sowie Kellergaragen, Abgrabungen und Auffüllungen in größerem Umfang sind unzulässig.
9. Im Dorfgebiet (MD) ist das Genehmigungsverfahren nicht anwendbar auf alle handwerklichen u. gewerblichen Bauvorhaben mit Ausnahme bei einer "wohntypischen Nutzung" im Sinne von § 13 BauNVO.
- 10.1. Hauptbaukörper sind über rechteckigem Grundriss zu errichten. Eckschnitte sind durch verputzte Mauerpfeiler oder Holzstützen zu gestalten.
- 10.2. Der First des Gebäudes ist immer über die Längsseite des Baukörpers zu führen.
- 10.3. Die Fußbodenoberkante des EG darf max. 75 cm über dem Straßenniveau liegen.
- 10.4. Dachform für Hauptbaukörper ist das symmetrische Satteldach oder Schopfwalmdach, im Bereich der festgesetzten 2 Vollgeschosse sind auch Walmdächer zulässig.
- 10.5. Dachneigung in der ersten Reihe: 20-42°, in der 2. Reihe bei I+D: 32°-42°, bei 2 Vollgeschossen: 20° bis 30°.
- 10.6. Dachgauben sind erst ab 36° möglich.
- 10.7. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortsgang mind. 2,0 m Abstand einhalten und vollständig in den unteren 2/3 der Hauptdachfläche liegen. Der First von Zwerchhäusern muss mind. 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 10.8. Zur Dachdeckung darf nur rotes bzw. rotbraunes kleinformatiges Material verwendet werden.
- 11.1. Einfriedungen an öffentl. Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Holzzäune in senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch auszuführen; der Zaun ist straßenseitig vor den Stützen bzw. Stützpfählern zu führen.
- 11.2. Zaunsockel sind nur auf der Erschließungsstraße und max. 10 cm hoch zulässig.
- 11.3. Zwischen den Baugrundstücken u. an den Grenzen zur freien Landschaft sind Drahtzäune max. 1,40 m hoch zulässig. Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Gelände muss hier zu Gunsten von Kleintieren mind. 8 cm betragen.
- 11.4. Tore und Türen von Einfriedungen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.
- 12.1. Gebäudedrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- 12.2. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich eine Altlastenverdachtsfläche bzw. der konkrete Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu informieren.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,45



- Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

3. Bauweise, Baugrenzen



- offene Bauweise



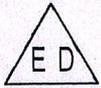
Baugrenzen dürfen nur ausgenutzt werden, wenn die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Garagen u. Nebengebäude dürfen im Rahmen d. BayBO auch ausserhalb d. seitlichen Baugrenzen errichtet werden. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und entlang der öffentl. Verkehrsflächen müssen Garagen und Nebengebäude den Mindestabstand einhalten, der für die Hauptgebäude festgesetzt ist.



- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: MD / WA
- Abgrenzung unterschiedlicher Anforderungen an die Gebäude

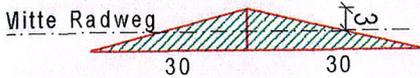


- Geltungsbereich

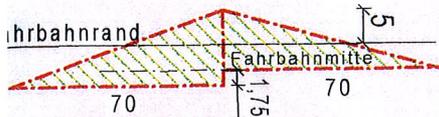


- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Sichtfeld Radfahrer



- Sichtfeld Kfz



Die Erschließung der Grundstücke hat soweit wie möglich über bestehende Zufahrten zu erfolgen. Sollten neue Zufahrten notwendig sein, so ist durch das Freihalten von Sichtfeldern sicherzustellen, dass der wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in der Zufahrt verkehrssicher in die Staatsstraße einfahren kann.

Im Bereich der Sichtfelder mit den Abmessungen 3 m in den Zufahrten (gemessen ab Radwegmitte), Länge parallel zum Geh- und Radweg 30 m, darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung (auch Stapel, Haufen oder ähnliches) die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.



- private Erschließungsstraße



- Geh- und Fahrrecht



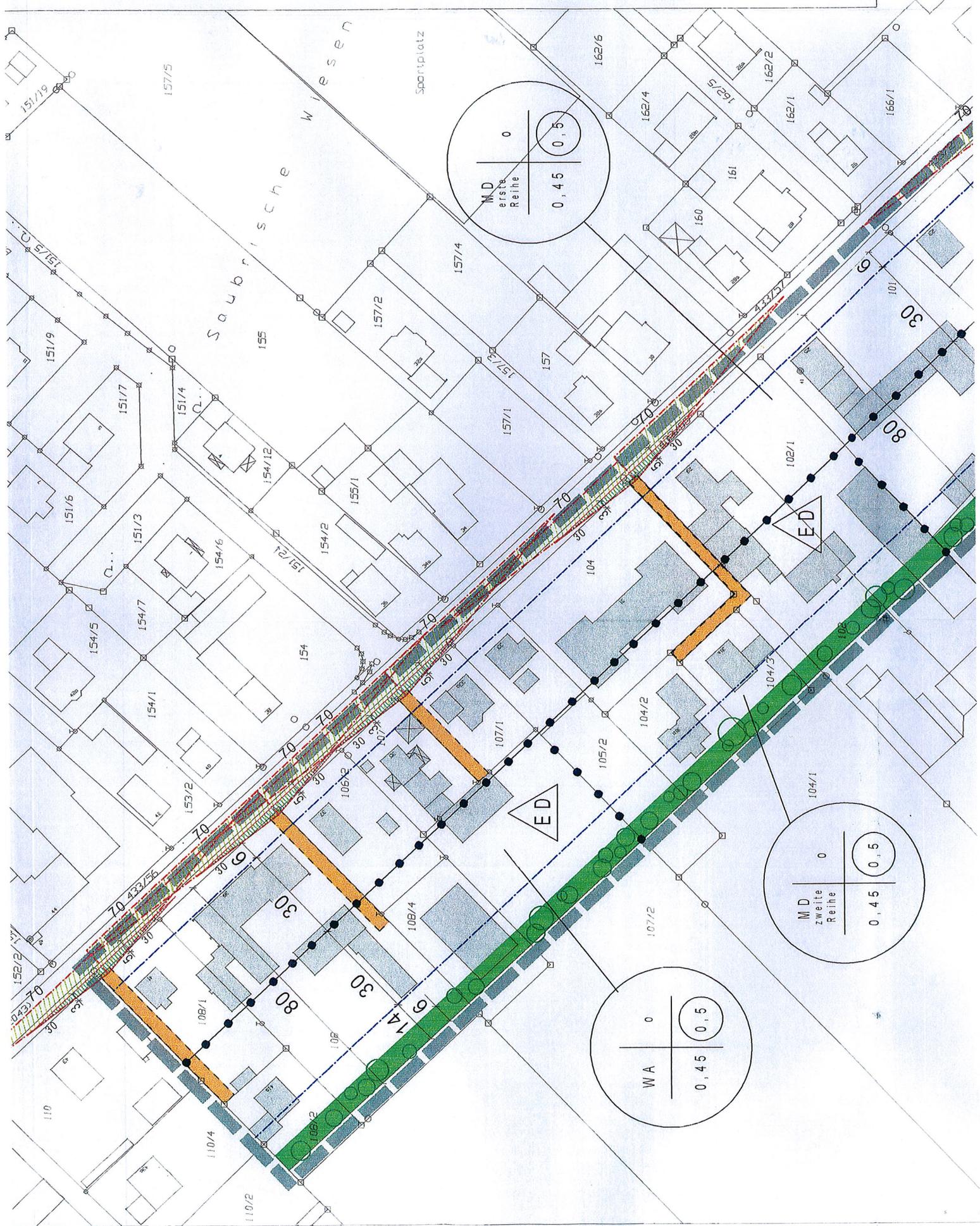
- private Ortsrandeingrünung. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf der Südwestseite ein 6,0 m breiter Grünstreifen von jeglicher Bebauung (ausgenommen Einfriedungen) freizuhalten. Der Grünstreifen ist mit heimischen Sträuchern und eingesteuerten Einzelbäumen als dichte Ortsrandeingrünung (2-reihige Strauchbepflanzung) mit der Baufertigstellung herzustellen und zu erhalten.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Sofern eine Bebauung mit höherer Ausnutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.
2. Im Sinne dieser Satzung werden definiert:
 - "Wohngebäude" sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium "überwiegend" werden die Nettouutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.
 - Eine "Doppelhauhälfte" gilt jeweils als ein Wohngebäude.
3. Für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist dem Bauantrag ein Nachweis über das Einhalten der Festsetzungen durch Text Nr. 1-7 beizufügen.
4. Stand der Kartengrundlage: 2007
5. Der Nachweis der vollständigen Erschließung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
6. Bei Neubauten sind Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen und eine Energie sparende Bauweise wünschenswert.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass die Mülltonnen zur Leerung an die nächste vom Müllfahrzeug ohne Probleme zu erreichende Abfuhrstelle zu bringen sind.
8. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 102, 102/1 und 104/1, Gemarkung Karlshuld befindet sich neben dem Gewerbebetrieb eine Nebenerwerbslandwirtschaft.

FESTSETZUNG

- 1.1 In Wohngebäuden ist p
- 1.2 Die Anzahl der möglich Größe des Baugrundstü
- 1.3 Bei Mehrfamilienhause Wohneinheiten errechn gerundet werden und d
- 2.1 Die Mindestgrundstück
- 2.2 Pro Doppelhaushälfte i
- 2.3 Punkt 1.1-1.3 der Fests häusern nicht anwendb
- 3.1 Die GRZ darf den Wert
- 3.2 Dabei wird eine nach §
- 3.3 Die GFZ darf den Wert
- 3.4 Auf die Geschößflächer anderen als Vollgescho Einbeziehung der Umfa
4. Zulässige Wandhöhen:
 - in Gebäuden der erste
 - in der zweiten Reihe i
 - seite von 4,00 m zuläs
 - Traufseite von 6,75 m
 - in welchem jedoch kei
 - Bezugspunkt für das h
- 5.1 Pro neu geschaffener V und vorzuhalten.
- 5.2 Der Stauraum vor den C
- 5.3 Nicht überdachte Stellp Rasengittersteine u.a.)
- 5.4 Für andere Nutzungen z plätze nach der Gasstell
- 5.5 Garagen müssen mit ihr linie bzw. hinter einem
- 6.1 Auf einem Grundstück i zulässig.
- 6.2 Die Punkte 1-5 dieser F
- 6.3 Die Zufahrt zu einem G
7. Bei Nutzungsänderung z

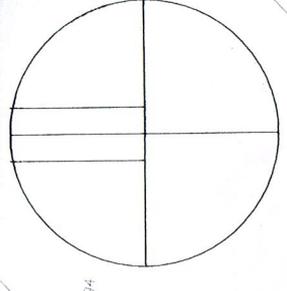
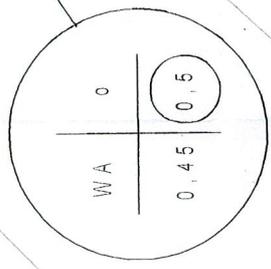
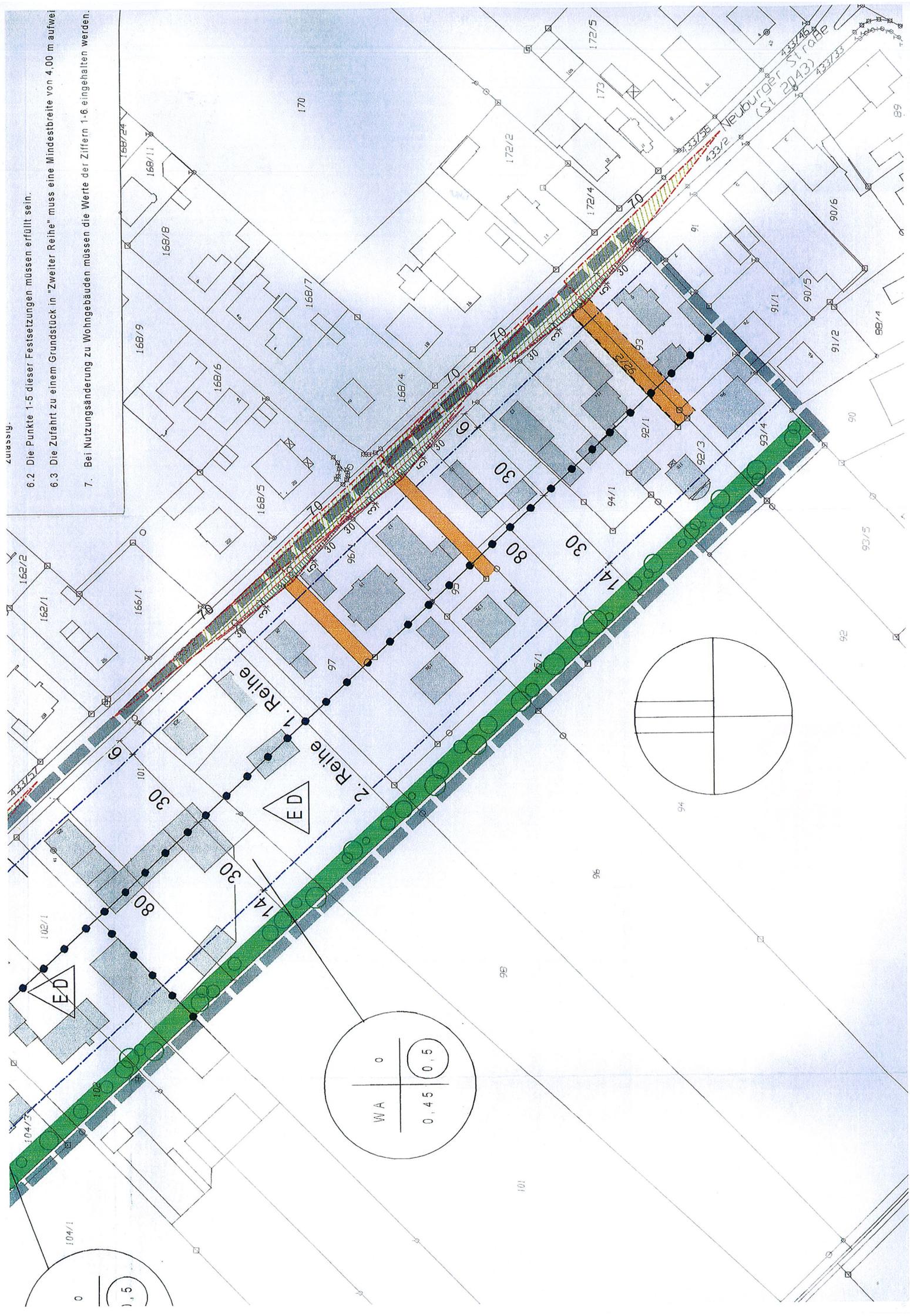


Zusässig.

6.2 Die Punkte 1-5 dieser Festsetzungen müssen erfüllt sein.

6.3 Die Zufahrt zu einem Grundstück in "Zweiter Reihe" muss eine Mindestbreite von 4,00 m aufweisen.

7. Bei Nutzungsänderung zu Wohngebäuden müssen die Werte der Ziffern 1-6 eingehalten werden.



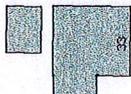
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



- bestehende Grundstücksgrenze

102/1

- Flurnummer, z.B. 102/1



- bestehende Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Gemeinderat Karlshuld hat in der Sitzung vom 12.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- B. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2008 bis 30.01.2009 beteiligt.
- C. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2008 bis 30.01.2009 öffentlich ausgelegt.
- D. Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **2.4. MRZ. 2009** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **0.5. MRZ. 2009** als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlshuld

Karlshuld, den **2 6. MRZ. 2009**

1. Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV)
4. Bayerische Bauordnung - (BayBO)
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes liegt auch Art. 81 BayBO zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens mit Ausnahme der Beibehaltung des Begriffs "Vollgeschoß". Hier gilt die Definition gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997.
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO).
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)