

BP NR. 28 "AM FISCHERWEG"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund:
 - der §§ 1; 1a; 9 und 10 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 jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 28 "Am Fischerweg"

als

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 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.
 - Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, z.B. zwei (2):
zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,30
höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,30
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 bis zu einer Gesamt GRZ von 0,5 überschritten werden
 - II
höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
 - WH 6,40 m
höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,40 m
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 Gebäudesiten 6,90 m nicht überschreiten.

- FH 8,30 m
höchstzulässige Firsthöhe in m, z.B. 8,30 m
Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe FH ist zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.
- 377,10
festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NNH, z.B. 377,10 m ü. NNH
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens auf Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen und darf diesen um max. 0,10 m überschreiten.
- Baugrenzen, Bauweise
- festgesetzte Baugrenze
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- 0
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- E
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Bauliche Gestaltung
- Dächer
Für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18°- 40° zulässig. Der Gebädefirst muss mittig, über die Gebäudelängsseite verlaufen.
Für Garagen, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flachdächer und fach geneigte Pultdächer bis max. 18° Dachneigung zulässig.
Als Dachendeckungen für Sattel- und Walmdächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig; bei Pult- und Flachdächern sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen in den genannten Farben, Eindeckungen in Glas und extensive Dachbegrünungen 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 Ortgang 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 Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Fläche für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Vor ihrer Einfahrtseite haben Garagen und Carports ist einen Stauraum von mindestens 5,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Stauraum von Garagen und Carports kann nicht angerechnet werden.
- Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung beträgt 500 qm.
- Geländeänderungen und Stützmauern
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten.
Aufschüttungen sind nur bis auf Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, bzw. an den Gebäuden bis auf Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss zugelassen.
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.
Geländeänderungen 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 sowie Auffüllungen zum Straßenraum hin sind auch bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.
Stützmauern werden nur zur Anlage von Grundstückszufahrten und mit einer max. Höhe von 0,2 m über geplantes Gelände, auch an den Grundstücksgrenzen, zugelassen.
- Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm über Gelände zulässig.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Grünordnung
10.1 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.
Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.
- Privates Grün
Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird die Pflanzung von mind. einem Obstbaum oder heimischem Laubbäum gem. Pflanzliste und Mindestqualität festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.
 zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeigrünung
Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzleggen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

- zu pflanzender Laubbaum
Standort geringfügig (bis max. 5 m, parallel zur Grenze) veränderbar;
 zu pflanzende Hecke
Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeigrünung je Baugrundstück ist eine Gruppe von mindestens 15 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Strauchgruppen darf von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten entlang der Ortsrandeigrünung abweichen und entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.
- zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Verkehrsfläche
Zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubmäume mit folgender Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Der Standort ist um bis zu 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie veränderbar.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kieselgefü, etc.).
- Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung ist die nachfolgend festgesetzte Ausgleichsfläche notwendig, welche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet wird.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsfläche sowie Details zu den externen Ausgleichsflächen sind in der Begründung näher erläutert und ergänzen die nachfolgenden Festsetzungen inhaltlich.
- Externe Ausgleichsfläche
Hierzu wird mit dem Zweckverbandes Donaumoos vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung getroffen und eine 825 qm große Teilfläche der Flur-Nrn. 1993, 1993/1, 2028, 2030, 2034 und 2037 (Gemarkung Hohenried) sowie Flur-Nr. 1188 (Gemarkung Karlskron) am "Haus im Moos" den Eingriffen durch den Bebauungsplan textlich zugeordnet. Die Flächen befinden sich im alleinigen Eigentum des Donaumoos-Zweckverbandes. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen werden durch den Donaumoos-Zweckverband durchgeführt.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Straßenraumbegrünung, Sickerflächen)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Sonstige Festsetzungen
 - 5,0
Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende, nicht abgemarkte Flurstücksgrenze
- 729
Flurstücksnummer, z.B. 729
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Fahrbahn Fischerweg
- bestehende Böschung
- FFH-Gebiet "Donaumoosbäche, Zucheringer Wörth und Brucker Forst"
- 7534-1130
amtlich kartiertes Biotop mit Nummer, z.B. 7333-1002
- unverbindlicher Bebauungsvorschlag (Haupt- und Nebengebäude)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Nummer einer Bauparzelle, z.B. eins (1)
- geplante Abstellfläche für Mülltonnen im Straßenraum
- 376,80
Höhenpunkte der geplanten Straßenoberkante in der Fahrtrahnmittle z.B. 376,80 m ü. NNH
- Hochwassergefahrenflächen HQ100 der Donaumoos Ach

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen 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 Bodenzone (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 (NWFröV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TREGW und TRENÖG) 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.
- Denkmälpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG 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 (TrinkWV 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 der Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
- Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
- Die Flächen liegen teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Donaumoos Ach mit einer Wasserspiegelhöhe von 376,12 m üNN, zudem ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind mindestens bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Das Plangebiet liegt zudem ganz in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem der Donaumoos Ach). Es ist zu beachten, dass gemäß § 78 c WHG hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten sind, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Abfalltonnen sind Abfuhrtag am Fischerweg auf den vorgesehenen Flächen zur Abholung bereitzustellen.
- Pflanzliste und Mindestqualität
Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 14-16cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silberweide

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

 Sträucher (Mindestpflanzqualität: v.Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)

Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hassel
Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Artenschutz
Folgende Vorkehrungen müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern:
V1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.
V2: Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B. UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen)
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beuteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.
V3: Vermeidung von baustellenbedingten Schadstoffen im Gewässer
Um den Eintrag von Schadstoffen, Baumaterialien oder Ähnlichem in die Donaumoos Ach zu verhindern, ist während der gesamten Bauphase entlang der öffentlichen Erschließungsstraße "Am Fischerweg" ein Bauzaungitter zu installieren.
- Der Baubeginn der öffentlichen Erschließungsstraße "Am Fischerweg" ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- In den einzureichenden Bauunterlagen ist die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NNH anzugeben.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 18.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2019 hat in der Zeit vom 18.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2020 bis 19.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2020 bis 19.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Karlshuld, den

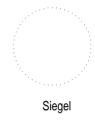
Karlshuld, den

Michael Lederer
Erster Bürgermeister



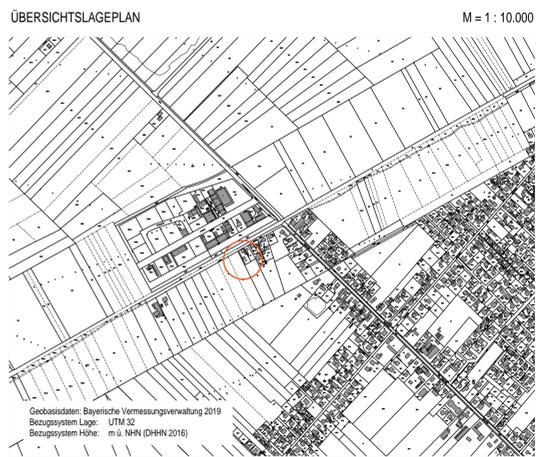
Karlshuld, den

Michael Lederer
Erster Bürgermeister



GEMEINDE KARLSHULD LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

NR. 28 "AM FISCHERWEG"



ENTWURFSVERFASSER:
WipflerPLAN
 Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail info@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 19.11.2019
 GEÄNDERT, DEN 24.08.2020
 GEÄNDERT, DEN 09.11.2020