

G E M E I N D E K A R L S H U L D ,

"Einfacher Bebauungsplan Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei
Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken
im unbeplanten Ortsbereich"

ÄNDERUNG 1

Ausarbeitung:

ARCHITEKTENGRUPPE 4
LÜLING, DIPL.ING. ARCHITEKT
Oberwaling 10, 94339 Leiblging
Tel.: 09427/902001 Fax: 902002

Leiblging, den 08.03.2000


.....
Luling, Dipl.Ing.Architekt

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. 91 BayBO zugrunde.
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO).
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG).

I. Begründung

Der Siedlungsdruck im Großraum München hat sich in einem Maß verstärkt, daß er auch Gemeinden abseits der Hauptverkehrsadern spürbar erfaßt. Steigende Bodenpreise durch knappes Bauland lassen Renditen im Wohnungsbau nur zu, wenn die Grundstücke optimal genutzt werden können, mit anderen Worten, wenn soviel Wohneinheiten wie möglich verwirklicht werden mit der Folge daß

- eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt wird
- kaum mehr Grün- oder Freiflächen auf dem Baugrundstück verbleiben
- die Kapazität der Erschließungsstraßen u.U. nicht mehr ausreicht.

Die Verdichtung bringt für ländliche Gemeinden eine Reihe von Problemen mit sich, beispielsweise

- Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur
- Verschlechterung der Wohnumfeldqualität
- Anpassung der Infrastruktur mit hohem Kostenaufwand
- Nutzungskonflikte

Wegen der großen Längenausdehnung und des fehlenden Gefälles wird Karlshuld im Vakuumsystem entwässert. Dieses System hat eine begrenzte Aufnahmekapazität und ist aus technischen Gründen nicht beliebig erweiterbar. Es ist auf die bisher vorhandene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern - auch für die Baulücken - ausgelegt.

Die zunehmenden Versuche, unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile mit möglichst hoher Ausnutzung zu bebauen, veranlassen die Gemeinde Karlshuld, die Entwicklung zu steuern und für den unbeplanten Bereich der Gemeinde einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

II. Ziel

Städtebauliches, übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung, die Bewahrung der bestehenden Wohnqualität und nicht zuletzt das Verhindern einer Überlastung des Abwassersystems mit der Folge eines kostenaufwendigen Baues von zusätzlichen Vakuum-Kanal-Strängen.

Dazu dient das verträgliche Einfügen von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur, wie es in § 34 (1) BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan quantifiziert die Begriffe des § 34 Abs. 1 BauGB für den unbeplanten Gemeindebereich und trifft gleiche Regelungen für nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässige Vorhaben.

Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, die eine Beziehung herstellen zwischen der Grundstücksgröße und der Zahl möglicher Wohneinheiten und zu fordernden Stellplätzen auf dem Grundstück.

Dies ist durch eine andere als die gewählte Lösung nicht zu erreichen.

Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird zusätzlich eine GFZ festgesetzt, eine GRZ zur Erhaltung innerörtlicher Frei- und Grünflächen. Diese sind für Kleinklima und Ortsbild bedeutsam.

Karlshuld ist als gewachsenes Straßendorf von ursprünglich homogener Siedlungsstruktur. Verdichtungsbereiche entlang des historischen Straßennetzes sind nicht erwünscht. Es wird deshalb auch keine Differenzierung in Gebietskategorien unterschiedlicher Nutzungsintensität vorgenommen.

III. Geltungsbereich (s. Anlage)

Gemeindebereich Karlshuld, ausschließlich der Bereiche, für die ein rechtskräftiger, qualifizierter Bebauungsplan besteht, soweit nach den §§ 34 und 35 BauGB eine Bebauung überhaupt zulässig ist. Wird ein qualifizierter Bebauungsplan neu aufgestellt, sind dessen Festsetzungen nach § 33 BauGB vorrangig.

IV. Satzung

Die Gemeinde Karlshuld, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB i.V. mit Art. 91, Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 BayBO, der BauNVO und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung den Bebauungsplan als

SATZUNG

Festsetzungen durch Text

In dem vorstehend unter Ziffer III beschriebenen Geltungsbereich dieser Satzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

1. ¹⁾ In Wohngebäuden ist pro 350 qm Grundstücksfläche je eine Wohneinheit zulässig.
²⁾ Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Grundstücksgröße geteilt durch 350 qm.
³⁾ Bei Mehrfamilienhäusern, bei denen sich nach den vorstehenden Sätzen 1 und 2 mehr als zwei Wohneinheiten errechnen, kann dieser Quotient um bis zu 0,5 auf die nächste ganze Zahl aufgerundet und darüber hinaus eine zusätzliche Wohneinheit unter 60 qm vorgesehen werden.

2. ¹⁾ Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhaus beträgt 700 qm.
²⁾ Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
³⁾ Punkt 1 der Festsetzungen durch Text dieses Bebauungsplanes ist nicht anwendbar.

3. Die maximal anrechenbare Grundstückstiefe beträgt zu den Punkten 1,2 und 4 der Festsetzungen durch Text 45 m.

4. ¹⁾ Die GFZ darf den Wert 0,50 nicht übersteigen.
²⁾ Die GRZ darf den Wert 0,45 nicht übersteigen.
³⁾ Dabei wird eine nach § 19, Abs. 4, BauNVO mögliche Überschreitung nicht zugelassen.

5. Auf die Geschosßflächenzahl 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).

6. ¹⁾ Pro neugeschaffener Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten.
²⁾ Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.
³⁾ Mindestens die Hälfte der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch anzuordnen, nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.) auszubilden.
⁴⁾ Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ gemäß Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 12. Februar 1978 (MABl. 1978 S.181).
⁵⁾ Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 6,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter einem vorhandenen Geh- und Radweg liegen.
⁶⁾ Zufahrten die seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, müssen zu dieser eingezäunt sein.

7. ¹⁾ Auf einem Grundstück in der "zweiten Reihe" - d.h. zwischen diesem Grundstück und der Erschließungsstraße liegt ein weiteres bebautes oder bebaubares Grundstück - sind nur Wohngebäude bis max. zwei Wohneinheiten zulässig.
²⁾ Die Punkte 1-6 dieser Festsetzungen müssen erfüllt sein.
³⁾ Die Zufahrt zu einem Grundstück in "Zweiter Reihe" muß eine Mindestbreite von 4,00 m aufweisen.

8. Bei Nutzungsänderung zu Wohngebäuden müssen die Werte der Ziffern 1 - 7 eingehalten werden.
9. Jedem Bauantrag aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muß ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen zu Ziffer 1 - 8 beigegeben werden.
10. Wohnungen in Kellerräumen sowie Abgrabungen sind unzulässig.
11. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der „Einfache Bebauungsplan Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung von Grundstücken oder Umnutzung vorhandener Bausubstanz im unbeplanten Ortsbereich“ außer Kraft.

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 Nettanutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50 % betragen.
 - eine „Doppelhaushälfte“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.
 - als „Reihenhäuser“ gelten mehrere zusammengebaute Wohngebäude.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Karlshuld erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) die Änderung 1 des "Einfachen Bebauungsplans Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich"

SATZUNG.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat in der Sitzung am 05.10.1999..... die Änderung des Bebauungsplanes für den unbeplanten Ortsbereich beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Gemeinde Karlshuld



1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist durch **Aushang der Bekanntmachung an allen Gemeindefafeln**... vom 08.10.1999..... ~~xxx~~..... erfolgt.

Gemeinde Karlshuld



1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~am~~ **in der Zeit vom 08.11.1999 - 08.12.1999** durchgeführt worden.

Gemeinde Karlshuld



1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 28.10.1999..... am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Karlshuld

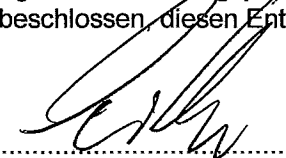


1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 14.03.2000 den Entwurf der Änderung 1 des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 08.03.2000 samt Begründung gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gemeinde Karlshuld




.....
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung 1 des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 28.03.2000 bis 28.04.2000 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.03.2000 mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

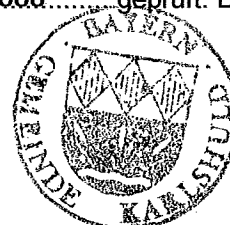
Gemeinde Karlshuld




.....
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 09.05.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Karlshuld





.....
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 05.06.2000 die Änderung 1 des Bebauungsplans des Planfertigers in der Planfassung vom 08.03.2000 samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlshuld




.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß des Gemeinderates Karlshuld vom 05.06.2000 ist am 06.06.2000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindekanzlei während der Dienststunden bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung 1 des Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (10 Abs. 3 BauGB).


Gemeinde Karlshuld




.....
1. Bürgermeister

GEMEINDE KARLSHULD

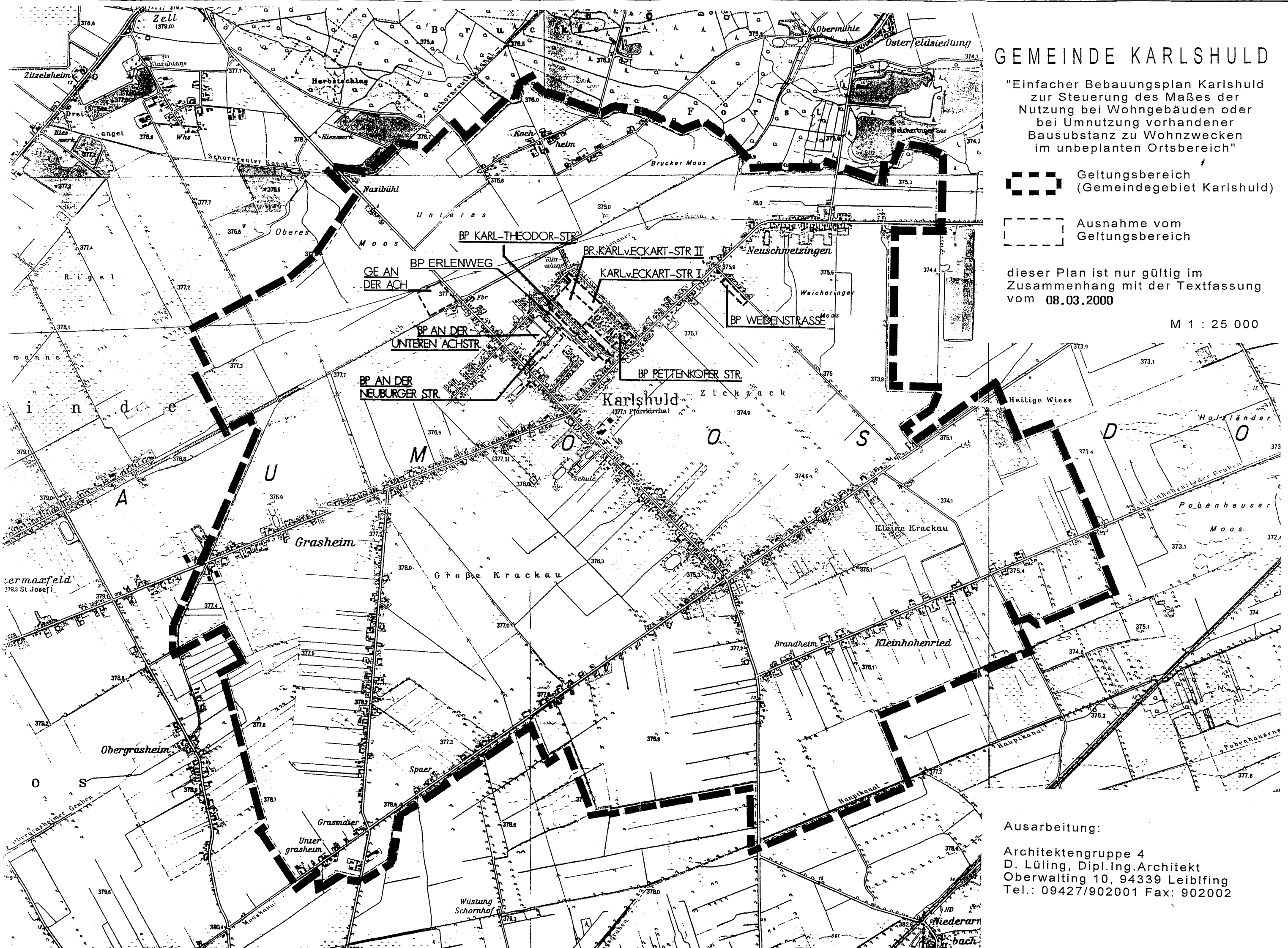
"Einfacher Bebauungsplan Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich"

 Geltungsbereich (Gemeindegebiet Karlshuld)

 Ausnahme vom Geltungsbereich

dieser Plan ist nur gültig im Zusammenhang mit der Textfassung vom 08.03.2000

M 1 : 25 000



Ausarbeitung:

Architektengruppe 4
D. Lüling, Dipl.Ing.Architekt
Oberwaling 10, 94339 Leiblfing
Tel.: 09427/902001 Fax: 902002