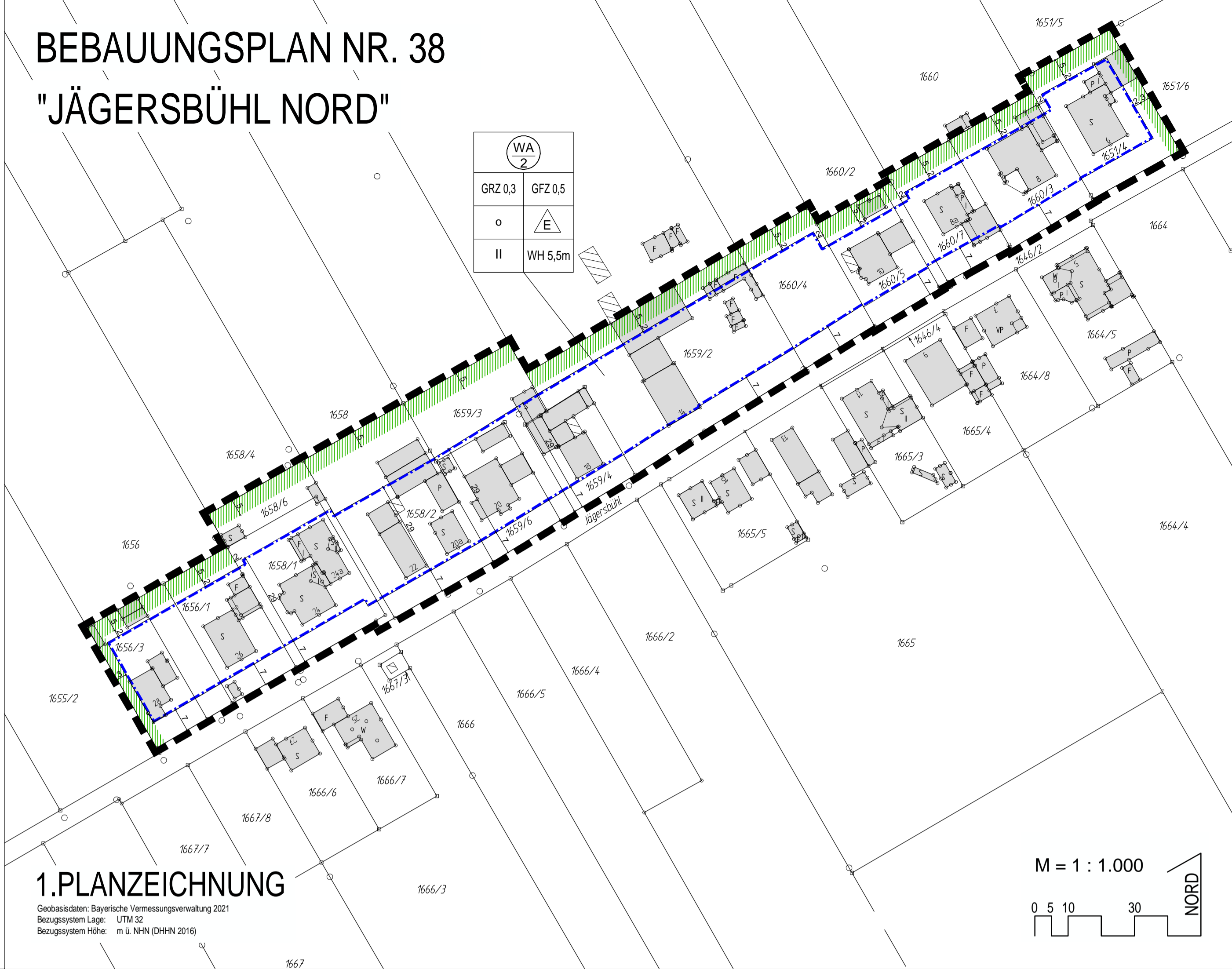


# BEBAUUNGSPLAN NR. 38

## "JÄGERSBÜHL NORD"



### 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund  
- der §§ 1, 1a, 2, 9, 10 und 13a 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 Planzeicherverordnung (PlanZV)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 38 "Jägersbühl Nord" als

### SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

### 2. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung
  - allgemeines Wohngebiet WA festgesetzte Baugrenze
  - höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2 (zwei) Wohnungen  
Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung
  - maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. GRZ 0,3  
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die höchstzulässige GRZ 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 0,50 überschritten werden.
  - maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. GFZ 0,5  
Gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in anderen Geschossen als Vollgeschossen liegen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (zwei) Vollgeschosse
  - Wandhöhe WH als Höchstmaß, z.B. 5,50 m  
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlänge zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.

- Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,70 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte des angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße "Jägersbühl" liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite im rechten Winkel zur Mittelachse der Fahrbahn.
- Baugrenzen, Bauweise und Abstandsflächen
  - festgesetzte Baugrenze
  - es wird die offene Bauweise festgesetzt
  - es nur Einzelhäuser zulässig
- Abstandsflächen  
Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet.  
Abweichend davon dürfen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Garagen mit einer Wandhöhe von maximal 3,0 m, gemessen von der nächstgelegenen Fahrbahnkante der öffentlichen Erschließungsstraße und mit einer maximalen Länge von 9,0 m, ohne eigene Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Mindestgrundstücksgröße  
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm je Wohngebäude festgesetzt.  
Für die Bemessung der Mindestgrundstücksgrößen dürfen nur Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt werden.
- Bauliche Gestaltung
  - Dächer  
Für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18°-40° zulässig, für Garagen, untergeordnete Erdgeschoss-Anbauten und Überdachungen sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.  
Als Dacheindeckungen 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, Glasdächer und extensive Dachbegrünungen zulässig.
  - Dachaufbauten, Photovoltaikanlagen und Dacheinschritte  
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 Ortsgang 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. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die anruftliegende Dachfläche auszuführen.  
Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Innerhalb der festgesetzten zu begründenden Grundstücksanteile ist eine Neuerrichtung von Garagen und Nebenanlagen unzulässig.  
Zur südlichen Grundstücksgrenze, zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Jägersbühl) hin, haben sie einen Mindestabstand von 7,0 m einzuhalten.
  - Garagen dürfen nur mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. Oberkante Attika errichtet werden.
  - Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Der Stauraum von Garagen und Carports kann nicht angerechnet werden.
- Geländeänderungen und Stützmauern  
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten.  
Aufschüttungen sind nur bis auf Höhe der unmittelbar angrenzenden Fahrbahnkante der an der Südseite der Grundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Jägersbühl), bzw. an den Gebäuden (zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen) bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden 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 sind auch bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.  
Stützmauern werden nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen. Sie dürfen auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden und das geplante Gelände um max. 0,2 m überragen. Zur freien Landschaft nach Norden hin sind sie unzulässig.
- Einfriedungen  
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente sockellose Zäune mit mind. 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Zaunsockel sind nur an der Südseite der Grundstücke zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Jägersbühl) und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mit einer max. Höhe von 15 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Wasserwirtschaft  
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- Grünordnung  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.  
Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 11.3 zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.  
Bereits auf den Baugrundstücken bestehende Laubbäume können hierauf angerechnet werden.
- zu begründender Grundstücksanteil (Ortsrandeinguinung)  
Die Flächen zur Eingrünung sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 11.3 zu bepflanzen.  
Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeinguinung ist dabei eine Gruppe von mindestens 15 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m sowie mindestens ein heimischer Laubbäum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.  
Die Neuerrichtung baulicher Anlagen innerhalb der zu begründenden Grundstücksanteile ist unzulässig.  
Die Anlage von Durchfahrten zu hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig; die Durchfahrten sind als Grün- oder Schotterwege auszubilden.
- 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 T., 60-100cm)  
Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche  
Corylus avellana Hasel Frangula alnus Faulbaum  
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche  
Salix caprea Sal-Weide Salix cinerea Grau-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide Sambucus nigra Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.
- Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Hauszugängen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiestufe, etc.).
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) und Anlagen für die Niederschlagswasserentsorgung einzureichen.
- Sonstige Festsetzungen
  - Maßzahl, z.B. 8,0 Meter
- Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der „Einfache Bebauungsplan Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbepflanzten Ortsbereich“ - 1. Änderung in der Fassung vom 08.03.2000, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 06.06.2000, außer Kraft.

### 3. HINWEISE

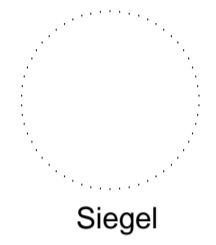
- Hinweise durch Planzeichnungen
  - bestehende Flurstücksgrenze
  - bestehende Flurstücksnummer z.B. 1665/5
  - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der Anschluss von Hausdrainagen an den Abwasserkanal ist unzulässig.
- Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden.  
Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserstreuungsverordnung (NWWFreiV) und die technischen Regeln TRENGW und TRENOG wird hingewiesen.
- Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.  
Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern.  
Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 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.
- 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 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 Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.
- 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.
- Maßnahmen des Artenschutz

- V1:** Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat die Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28.09.02. zu erfolgen.
- V2:** Bei Fällung von älteren Bäumen bzw. einem Gebäudeabriss hat eine Überprüfung auf potenzielle Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person zu erfolgen.  
Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszuschließen. Diese Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V3:** Bestehende Bäume und sonstige Gehölze sind außerhalb der Bauräume im gesamten Planungsgebiet nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt im besonderen Maß für die Bäume, in denen sich Quartierstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten, aber auch für Fledermäuse befinden.  
Ist ein Erhalt nicht möglich, sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei ist V2 zu beachten.
- V4:** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

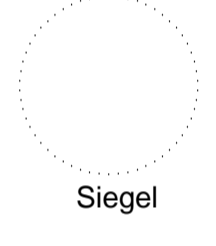
### 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.2021 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 19.07.2021 hat in der Zeit vom 14.09.2021 bis 15.10.2021 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 19.07.2021 hat in der Zeit vom 14.09.2021 bis 15.10.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2022 bis 25.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2022 bis 25.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2022 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2022 bis 05.08.2022 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2022 bis 05.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Karlshuld, den .....

.....  
Michael Lederer  
Erster Bürgermeister

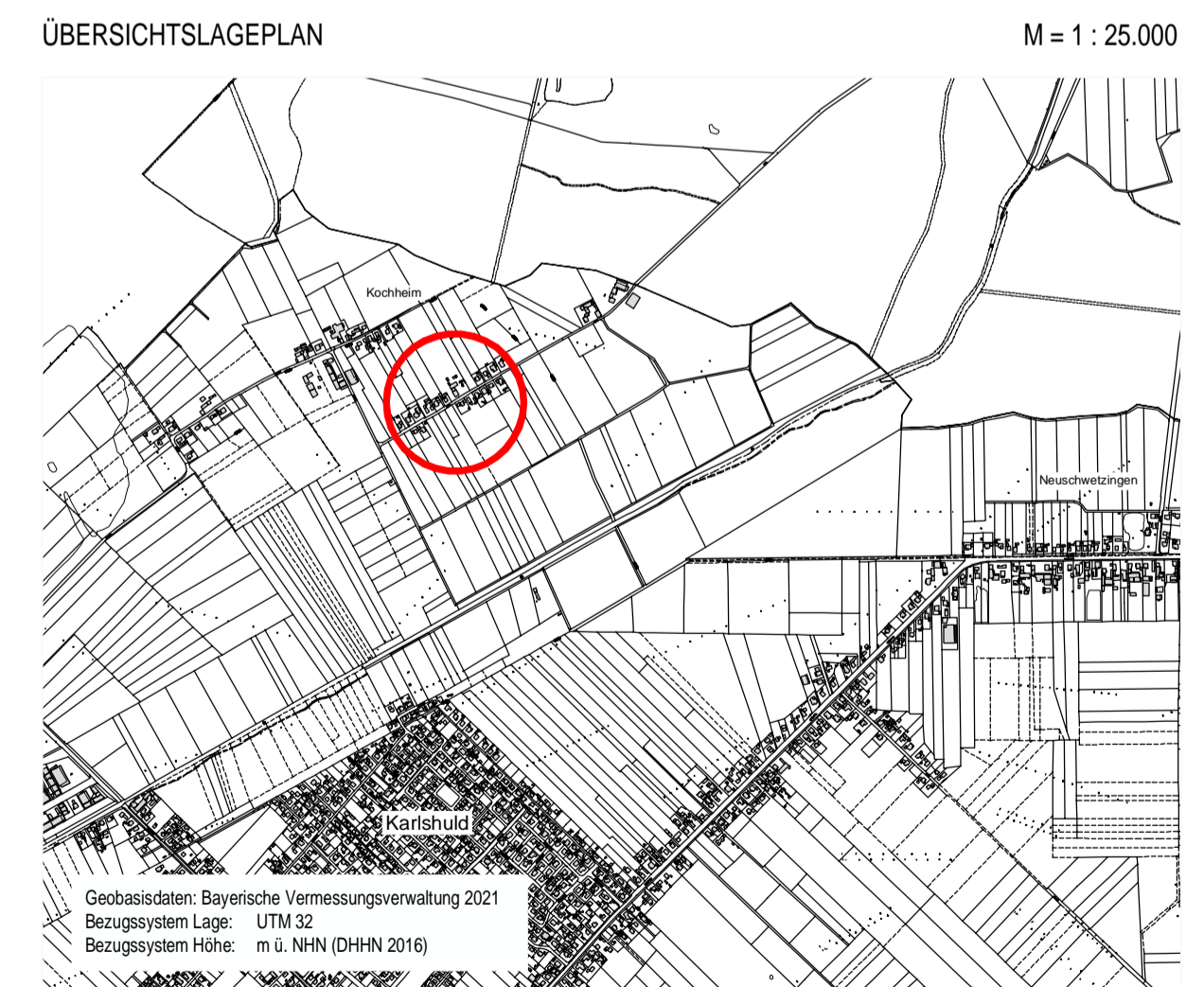


.....  
Michael Lederer  
Erster Bürgermeister



## GEMEINDE KARLSHULD LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "JÄGERSBÜHL NORD"



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 19.07.2021  
GÄNDERT, DEN 21.02.2022  
GÄNDERT, DEN 20.06.2022

**Wipfler PLAN**  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3037\_059