

Änderung 1/2000 des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet
„ Karl-von-Eckart-Strasse II "

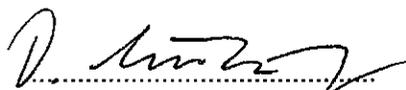
Gemeinde Karlshuld, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen

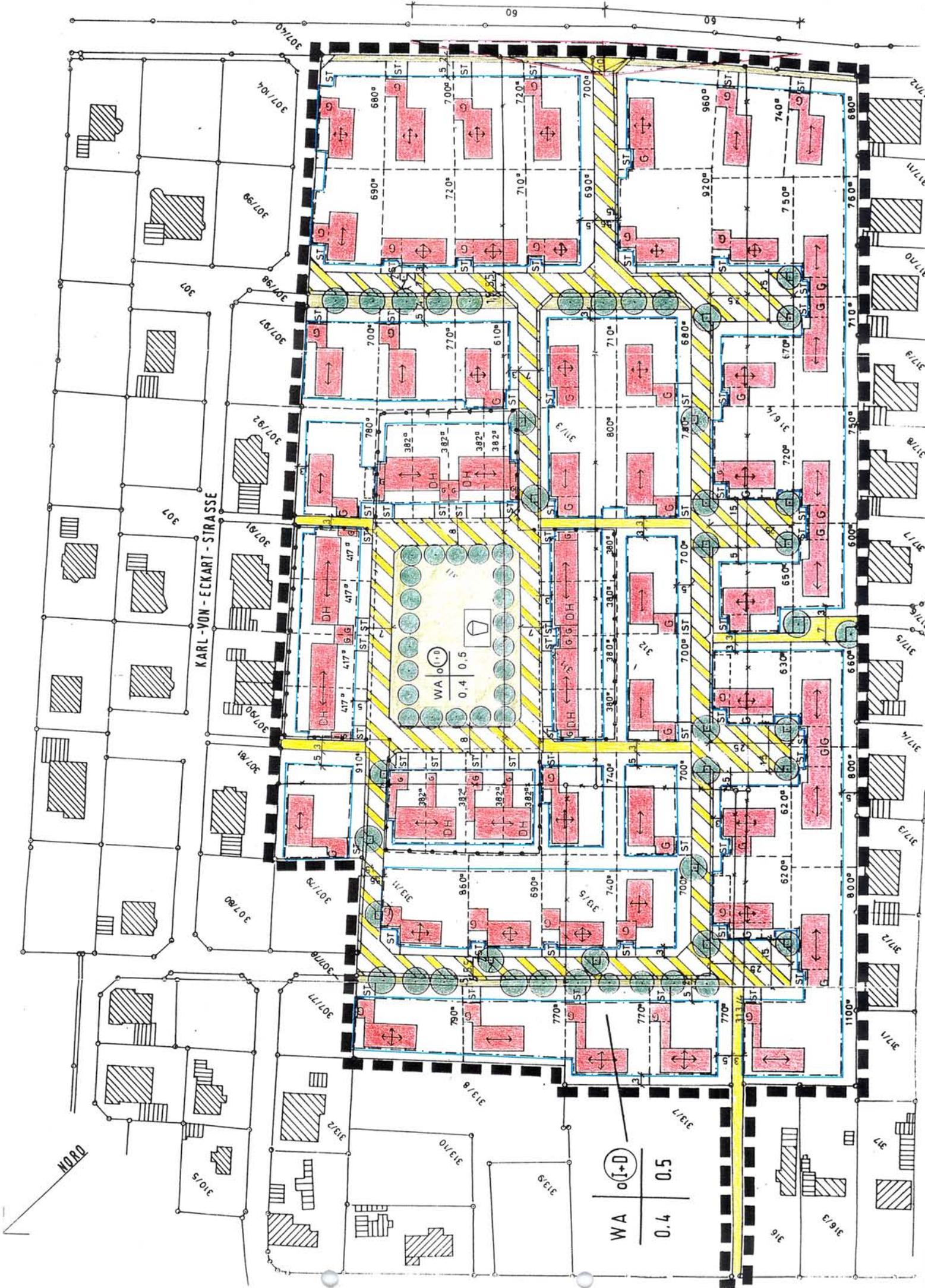
A) Planzeichnung M 1:1000

Planung:

Dietmar Lüling, Dipl.Ing. Architekt
Oberwalting 10, 94339 Leiblfing
Tel.: 09427/902001 Fax: 902002

Leiblfing, den 25.03.2000


Lüling, Dipl.Ing.Architekt



KARL-VON-ECKART-STRASSE

WA 0.4 0.5

NORD

Änderung 1/2000 des Bebauungsplans

**Allgemeines Wohngebiet
„ Karl-von-Eckart-Strasse II "**

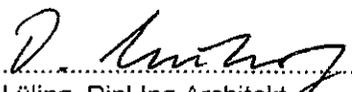
Gemeinde Karlishuld, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen

B) Textteil

Planung:

Dietmar Lüling, Dipl.Ing. Architekt
Oberwaling 10, 94339 Leibfing
Tel.: 09427/902001 Fax: 902002

Leibfing, den 25.03.2000


.....
Lüling, 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-Planz-V).
4. Bayerische Bauordnung - (BayBO)
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach Art. 91 liegt die 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).

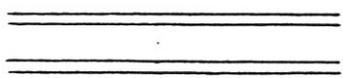
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



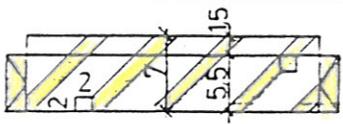
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



- Baugrenze



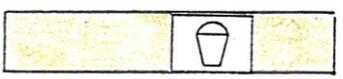
- Straßenflächen mit beidseitigem erhöhtem Gehsteig



- Verkehrsberuhigter Bereich mit Beginn und Ende und mit einseitigem Fußgängerschutzstreifen (Breite 1,5 m)
Gesamtbreite 7,0 m, Baumscheiben (2,0 m mal 2,0 m) wechselseitig



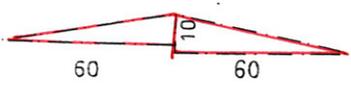
- Fußgängerweg



- Grünfläche (öffentlich) mit Spielplatz



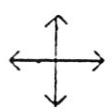
- neu zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze, auch Obstbäume



- Sichtdreiecke, diese sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,0 m Höhe freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume in Abständen von mind 7,5 m zugelassen.



- Firstrichtung zwingend



- Firstrichtung des Hauptbaukörpers (wahlweise)



- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA

= Allgemeines Wohngebiet

0

= offene Bauweise

I + D

= Erd- und ausbaubares Dachgeschoß (2 Vollgeschosse als Höchstgrenze)

0,4

= max. zugelassene Grundflächenzahl

0,5

= max. zugelassene Geschoßflächenzahl

St

= Stellplatz 5 m x 5 m, unmittelbar und uneingefriedet zur Erschliessungsstraße

DH

= Doppelhaus

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in offener Bauweise

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a) Wohngebäude sind mit einem Erd- und ausbaubaren Dachgeschöß zulässig

I + D

b) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen
(nach § 17 BauNVO)

Geschoßflächenzahl 0,5

Grundflächenzahl 0,4

c) Mindestgrundstücksgröße für I + D 575 qm

Mindestgrundstücksgröße im Bereich der Doppelhäuser 350 qm

C) GESTALTUNG

Ziel ist die Erhaltung einer unverwechselbaren, ortstypischen Gestaltung

1. Freistehende Gebäude

- Hauptbaukörper sind über rechteckigem Grundriß zu errichten. Eckeinschnitte sind durch verputzte Mauerpfeiler oder Holzstützen zu gestalten.
- Die Traufseite von Hauptbaukörpern muß 2,0 m länger sein, als die Giebelseite.
- Maximale Traufhöhe über natürlichem Gelände 3,75 m
- Die Fußbodenoberkante des EG darf max. 50 cm über dem Straßenniveau liegen.

- Dachform für Hauptbaukörper ist das symmetrische Sattel- oder Schopfwalmdach.

- Flugsparren sind erlaubt. schräg zulaufende Ort- und Traufgänge sind nicht zugelassen.

- Dachneigung 32 bis 42 Grad

- Dachaufbauten sind erst ab 36° möglich, sie sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und gestalterisch anzupassen.

- Dacheinschnitte, negative Dachgauben (z.B. Terrassen) sind nicht zulässig.

- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf höchstens 1/3 der Trauf-
länge, die Höhe höchstens 1,25 m betragen. Sie müssen mit
gleichem Material wie die Dachfläche des Hauptdaches oder in
Blech eingedeckt werden. Blecheindeckungen sind farblich auf
die Hauptdachfläche abzustimmen.
- Zur Dachdeckung dürfen schwarzes oder dunkelengobiertes
Material nicht verwendet werden.
- Satelliten-Antennen sind dem Dach farblich anzupassen.

- Balkongeländer sind einfach und zweckentsprechend - ohne
übertriebenen Schnitzaufwand - zu gestalten.
- Außenwände von Hauptbaukörpern sind zu verputzen.

- Sonnenschutzgläser sind nicht zulässig.
- Glasbausteine sind nicht zugelassen.
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind mit Satteldächern
(Dachneigung wie Hauptbaukörper) zu versehen und dem Haupt-
gebäude gestalterisch anzupassen. Garagen, die an der Grenze
zusammenggebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform und
und Bauflucht zur Erschliessungsstraße abgestimmt werden.
- Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter
der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- Die Länge der Garagen einschl. eines Nebengebäudes an der Grund-
stücksgrenze darf nicht mehr als 8,50 m betragen,
- Garagen unter dem abgeschleppten Dach sind nur bei Einhaltung
von 3 Metern Grenzabstand zulässig.

- Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind
nur als Holzzäune max. 1,20 m hoch (einschl. Sockel) auszuführen. Der
Zaun ist straßenseitig vor den Stützen bzw. Stützpfeilern zu führen.
Sockelmauern sind nur in Beton max. 25 cm hoch zulässig.
Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit Vor- und
Hinterpflanzung max. 1,20 m hoch zulässig.

- Nebengebäude und Anbauten können mit Holz verschalt werden.
Andere Fassadenverkleidungen sind nicht möglich.

2. Doppelhäuser

- Die Festsetzungen für freistehende Gebäude gelten sinngemäß.
 - Für beide Doppelhaushälften gilt:
 - Dachneigung, Dachüberstände, Dachdeckungsmaterialien und die Oberflächen der Außenwände sind gleich zu gestalten.
 - Dachaufbauten und Fensterformate sind formal aufeinander abzustimmen.
- Es sind einheitlich gleiche Fensterläden oder Rolläden vorgeschrieben.

3. Grundstück

- Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Als natürliche Geländehöhe gilt das Straßenniveau. Abgrabungen, ebenso auffällige An- oder Abböschungen sind nicht zugelassen.

4. Freianlagen

- 4.1 Öffentliche Flächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Stellplätze sind wassergebunden oder mit Rasengittersteinen auszuführen. Die Erschließungshöfe sind mindestens in zwei Drittel ihrer Fläche wassergebunden herzustellen.

Thujen- oder Nadelholzhecken sind nicht zulässig. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortgerechte Gehölze und Sträucher zu wählen.

- 4.2 Die insgesamt mit 3 m Breite vorgesehenen Fußwege sind bis höchstens 1 m Breite zu befestigen, ansonsten ebenfalls wassergebunden herzustellen. Dies gilt nicht für die zwei Fußwege, die bereits im Baugebiet "Karl-von-Eckart-Straße I" mit einem 3 m breiten befestigten Ausbau begonnen worden sind.

4.3 Private Freiflächen:

Je 500 qm Grundstücksgröße ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5. Allgemein

- Ausnahmen von den Festsetzungen sind im geringen Umfang zulässig.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



- bestehende Wohngebäude



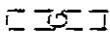
- bestehende Nebengebäude



- bestehende Grundstücksgrenzen/
aufzulösende Grundstücksgrenzen



- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



- Flächen für Garagen
(möglich aber nicht zwingend,
Gesamtgröße max. 50 qm)

HINWEISE DURCH TEXT

A) ALLGEMEINE ANGABEN

- Gesamtgröße ca. 5,4 ha
- Die Grundstücksgrößen sind nur ca.-Werte
- Bei Ausnutzung der Baugrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

B) GESTALTUNG

Im Sinne der Festsetzungen für den Bereich der Gestaltung wird dringend empfohlen, die folgenden Hinweise zu berücksichtigen. Nur so kann die Ortserweiterung zu einem geschlossenen Ganzen werden. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten werden dadurch kaum beeinträchtigt.

1. Gebäude

- Verputzte Außenwände sollen weiß gestrichen werden.
- Schmiedeeiserne Teile und Aluminiumteile sollen im Außenraum möglichst nicht verwendet werden.
- Balkone und Freisitze sollen als Anbauten, nicht als Rücksprünge im Hauptbaukörper ausgebildet werden.
- Statt Rolläden sollen Fensterläden verwendet werden.
- Mauerwerksöffnungen sollen nicht breiter als hoch sein.
Ausnahme Garagentore.
- Schopfwalmdächer sollen eine Neigung von mind. 40° haben.

2. Grundstück

- Mülltonnen sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Müllhäuschen untergebracht werden und in Form, Material und Oberfläche dem Hauptgebäude angepaßt werden.
- Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

3. Bepflanzung

- In den Gärten sollen besonders Obstbäume als Hochstämme, Büsche und Spaliere verwendet werden.
- Verzichtet werden sollte auf Bodendecker und Nadelgehölze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

- Die Erschließungsstraße ist jeweils vor Genehmigung der Wohnhausneubauten zumindest im Unterbau herzustellen.