Gemeinde Karlshuld
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 9

Allgemeines Wohngebiet
"Erlenweg"
Änderung 3/2009

M 1 : 1000

Diese Ausfertigung der Änderung 3/2009 des Bebauungsplanes Nr. 9 "Allgemeines Wohngebiet Erlenweg" stimmt mit der vom Gemeindrat der Gemeinde Karlshuld am 09. FEB. 2010 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan-Änderung überein.

Karlshuld, den 12. FEB. 2010

Seitle 1. Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE KARLSHULD

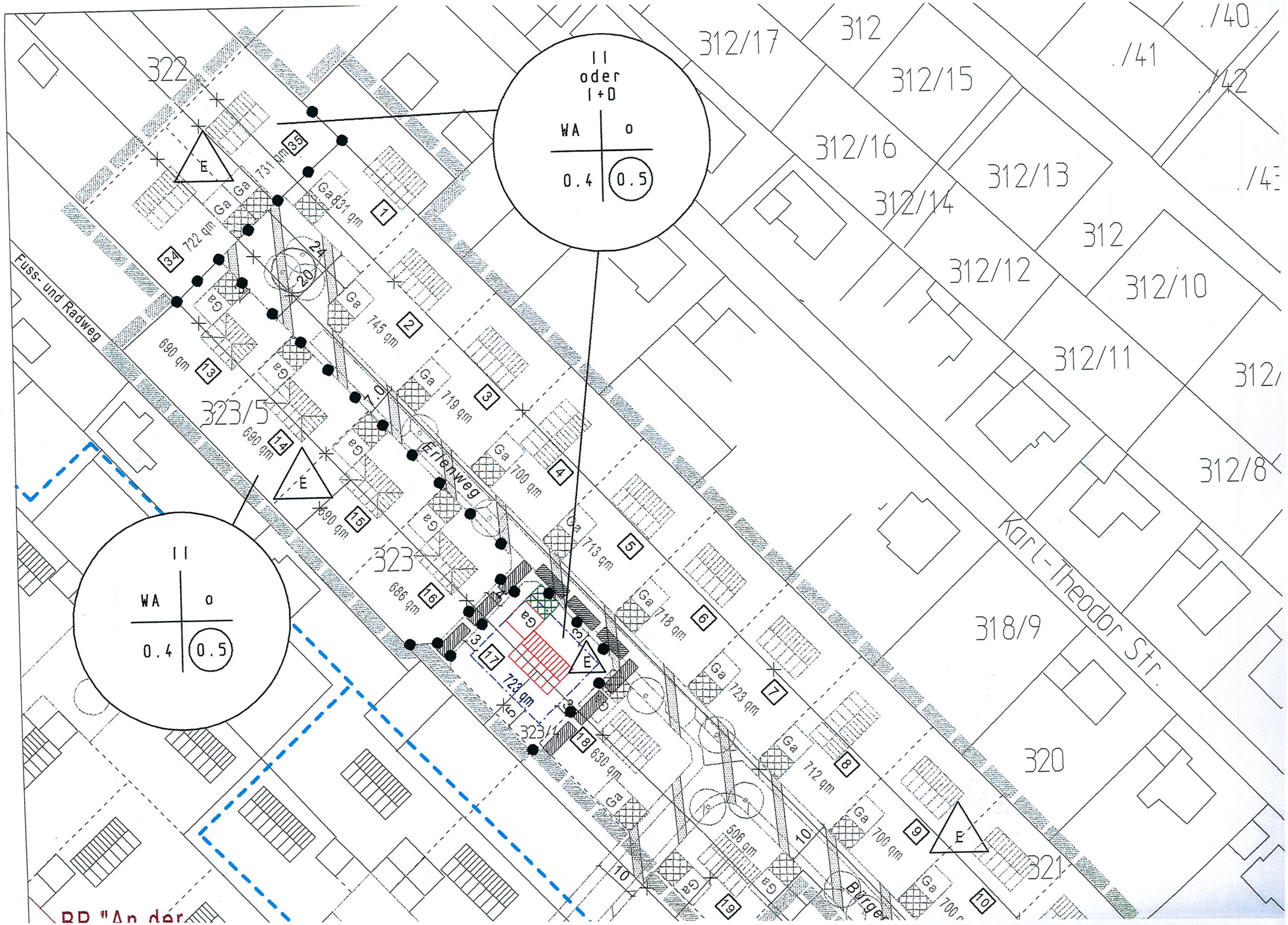
Planung:

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

Lüling, Dipl.Ing.Architekt

18.11.2009	1. Entwurf
.	1. Änderung
.	.

Leiblfing, den 01.12.2009


II
oder
I+D
WA
o
0.4
0.5
II
WA
o
0.4
0.5
322
323/5
323/4
323/1
312/17
312
312/15
312/16
312/13
312/14
312/12
312/10
312/11
312/8
318/9
320
321
./40
./41
./42
Fuss- und Radweg
Erlenweg
Karl-Theodor Str.
E
Ga
731 qm
834 qm
722 qm
745 qm
719 qm
700 qm
713 qm
718 qm
723 qm
712 qm
700 qm
690 qm
686 qm
630 qm
506 qm
7.0
20
24
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
13
14
15
16
17
18
19
35
34

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. 3 Abs. 5 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Augunst 1997 in Verbindung mit Art. 83 Abs. 7 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007.

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)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Allgemeine Wohngebiet "Erlenweg" Änderung 3/2009 gilt die vom Architekturbüro D. Lüling, Leiblfing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung v. 18.11.2009, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und Hinweisen den Bebauungsplan bildet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (nach § 17 BauNVO):
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,5

2.2 Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind bei Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen max. zwei Wohneinheiten möglich. Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 500 qm.

2.3 In anderen als Vollgeschoßen dürfen keine Geschoßflächen geschaffen werden, die das festgesetzte Maß überschreiten. Anzurechnen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNV).

2.4 Kellerwohnungen sind unzulässig.

2.5 Pro abgeschlossener Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

3. Gebäude

Ziel ist die Erhaltung einer unverwechselbaren, ortstypischen Gestaltung.

Hauptbaukörper sind über rechteckigem Grundriß zu errichten. Eckeinschnitte sind durch verputzte Mauerpfeiler oder Holzstützen zu gestalten.

-Bei Satteldächern und Schopfwalmdächern muss die Traufseite von Hauptbaukörpern mind. 2,00 m länger sein als die Giebelseite.

-Maximale Wandhöhe auf der Traufseite: 4,00 m über Straßenniveau bei I+D.

-Maximale Wandhöhe auf der Traufseite: 6,75 m über Straßenniveau bei zulässigen 2 Vollgeschossen mit nicht ausbaubarem Dach.

-Die Fußbodenoberkante des EG darf max. 75 cm über dem Straßenniveau liegen.

-Dachform für Hauptbaukörper ist das symmetrische Satteldach oder Schopfwalmdach. Im Bereich der zulässigen 2 Vollgeschoße mit nicht ausbaubarem Dach ist dieses auch als Walmdach zulässig.

-Die Firstrichtung ist nur parallel oder im Winkel von 90° zu r Erschließungsstraße zulässig.

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

-Dachneigung 32 bis 42 Grad bei I+D und 20 - 32 Grad bei zulässigen 2 Vollgeschoßen.

-Dachüberstände am Ortgang sind bis höchstens 60 cm zulässig.

-Dachgauben sind erst ab 36° möglich.

-Die Breite von Dachgauben darf maximal 1,80 m betragen, die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern maximal 1/3 der Trauflänge. Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens 2 m Abstand halten und vollständig in den unteren 2/3 der Dachfläche liegen. Der First von Zwerchhäusern muss mind. 1 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.
Solar- und Voltaikanlagen müssen vom Ortgang und vom First mind. 1 m Abstand einhalten.
Alle Dachaufbauten sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und farblich auf diese abzustimmen.

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

-Zur Dachdeckung darf schwarzes oder dunkelengobiertes bzw. großflächiges Material nicht verwendet werden. Solar- u. Voltaikanlagen sind zulässig.

-Balkongeländer sind einfach und zweckentsprechend - ohne übertriebenen Schnitzaufwand - zu gestalten.

-Außenwände von Hauptbaukörpern sind zu verputzen. Der Fassadenputz ist bis auf eine Höhe von max. 40 cm über Straßenniveau auszuführen. Die Farbgebung des Sockelputzes ist dem Fassadenputz anzupassen; deutlich abweichende Farbtöne sind nicht zugelassen.

-Sonnenschutzgläser sind nicht zulässig.

-Glasbausteine sind nicht zulässig.

-Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind mit geneigten Dächern (Dachneigung wie Hauptbaukörper) zu versehen und dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Gebäude, die an der Grenze zusammen gebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform, Bauflucht und Zufahrt zur Erschließungsstraße abgestimmt werden.

-Garagen müssen vor ihren Einfahrtstoren mind. 6,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Zufahrten, die seitlich an eine öffentl. Verkehrsfläche grenzen, müssen zu dieser eingezäunt sein.

-Kellergaragen sind nicht zugelassen.

-Garagen unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes sind nur bei Einhaltung von 3 Metern Grenzabstand zulässig.

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

4. 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.

Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckung der Einfriedungen. Dazu ist bei Bedarf zwischen Baugrundstück und öffentlicher Fläche im Zufahrtsbereich eine Entwässerungsrinne einzubauen und an einen Sickerschacht auf dem Baugrundstück anzuschließen.

5. Freianlagen

Öffentliche und private Flächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Holzzäune in senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch auszuführen. Der Zaun ist straßenseitig vor den Stützen bzw. Stützpfeilern zu führen. Zaunsockel sind nur auf der Erschließungsseite und max. 10 cm hoch zulässig.
Zwischen den Baugrundstücken und an den Grenzen zur freien Landschaft sind auch Drahtzäune max. 1,20 m hoch zlässig.

Tore und Türen von Einfriedungen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.

Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Gehölze und Sträucher zu wählen (siehe Artenauswahl unter Hinweise).

Private Grünflächen:
Je angefangene 500 qm Grundstücksgröße ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

6. Wasserwirtschaft

-Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

-Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern;

-Erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtl. Verfahren zu beantragen;

-Bei Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf;

-Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen;

-Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern;

7. Allgemein

-Die Erschließungsstraße ist vor Beginn der Einzelbauvorhaben im Unterbau herzustellen.

-Neue Kabel sind unterirdisch zu verlegen.

A) ALLGEMEINE ANGABEN

-Gesamtgröße ca. 4.209 qm.

-Die Grundstücksgrößen sind nur ca.-Werte.

-Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

-Der Untergrund ist kiesig bis sandig mit Moorüberdeckung. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.

-Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten;

-Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

-Die Hausanschlußkabel enden in Hausanschlußkästen im Kellerraum oder in Wandnischen der straßenseitigen Außenwand.

-Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

- Bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG genannten Höhen ist eine Genehmigung durch die Wehrbereichsverwaltung VI München erforderlich. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Lufthindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen in der Gemeindeverwaltung und beim Landratsamt Neuburg/Donau-Schrobenhausen auf.

-Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

B) HINWEISE ZUR GESTALTUNG

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

1. Gebäude

-Verputzte Außenwände sollen weiß oder in hellen Pastelltönen 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).

2. Grundstück

Müllgefäße sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Nebengebäuden untergebracht werden. Sie sind zur Leerung an die nächste vom Müllfahrzeug ohne Probleme zu erreichende Abfuhrstelle zu verbringen.

3. Bepflanzung

In den Gärten sollen besonders Obstbäume als Hochstämme, Büsche und Spaliere verwendet werden.

Artenauswahl Bäume:

Betula pubescens (Moorbirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia Cordata (Winterlinde)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Artenauswahl Sträucher:

Rhamnus frangula (Faulbaum)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Salix aurita (Öhrchenweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Virbunum opulus (Gemeiner Schneeball)
Virbunum lantana (Wolliger Schneeball)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa glauca (Hechtrose)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

0,5 - Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

I + D - Zahl der Vollgeschoße i.S. d. BayBO als Höchstgrenze; das Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein

II - Zahl der Vollgeschoße i.S. d. BayBO als Höchstgrenze; In Hohlräumen über der Decke des zweiten Vollgeschoßes (z.B. Speicher) sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen

o - 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. Fällt eine seitliche Grundstücksgrenze mit der Geltungsbereichsgrenze zusammen, so müssen Nebengebäude und Garagen an dieser Grundstückgrenze innerhalb der Baugrenzen liegen. Für die Grundstücke Nr. 18 u. 19 gelten die dargestellten Wahlmöglichkeiten.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: II oder I+D / II

4. Verkehrsflächen

10 - Verkehrsfläche mit Maßangabe in Metern

Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

5. öffent. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

5.1 - vorgesehene öffentliche Grünfläche (Wiese)

- Baumpflanzung (in der Lage veränderbar)

6. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich für den zu ändernden Bereich

E - nur Einzelhausbebauung zulässig

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan WA Erlenweg

Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplangebiete

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzulösende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Bebauungsvorschlag

Ga - Bebauungsvorschlag für Garagenstandort mit Zufahrt

182/2 - Flurnummern

723 qm - Grundstücksgröße, ca.-qm

17 - Grundstücksnummerierung

7,5 | 7,5 - 20 kV-Leitung mit Sicherheitbereich

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß des Gemeinderates Karlshuld vom 01. Dez. 2009 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Allgemeines Wohngebiet Erlenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Karlshuld, den 04. Dezember 2009 .....
1. Bürgermeister

2. Der Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde Karlshuld vom 01. Dez. 2009 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Allgemeines Wohngebiet Erlenweg" wurde am 04. Dez. 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Karlshuld, den 04. Dezember 2009 .....
1. Bürgermeister

3. Die Grundstückseigentümer sowie das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (als von der Änderung berührter Träger öffentlicher Belange) wurden mit Schreiben vom 04. Dez. 2009 von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme gebeten.

Karlshuld, den 04. Dezember 2009 .....
1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat am 09. FEB. 2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Allgemeines Wohngebiet Erlenweg" aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO (in der Fassung vom 14.08.2007) und Art. 23 GO als Satzung beschlossen.

Karlshuld, den 12 FEB. 2010 .....
1. Bürgermeister

5. Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans wurde am 12 FEB. 2010 ortsüblich durch die Gemeinde Karlshuld bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 "Allgemeines Wohngebiet Erlenweg tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Änderungssatzung wurde zusammen mit der Begründung im Rathaus der Gemeinde Karlshuld zu jedermann Einsicht bereitgehalten.

Karlshuld, den 12. FEB. 2010 .....
1. Bürgermeister