

Gemeinde Karlshuld Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet § 11 BauNVO Seniorenzentrum mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 1000

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan stimmt mit den vom Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld am 30.06.2003 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan überein.

Karlshuld, den 05.11.2003



Seitle
Erster Bürgermeister

Planung:

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

Lüling, Dipl.Ing.Architekt

Grünordnung:

Dipl.Ing.Karl Ecker,
Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16,
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
Fax: 08252/43 62

Ecker, Dipl.Ing.LA

05.11.2002	1. Entwurf
17.02.2003	1. Änderung
20.05.2003	2. Änderung

Leiblfing, den 20.05.2003

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetze vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17. Dez. 1997 (BGBl. I S. 3108), vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), vom 13. Sept. 2001 (BGBl. I S. 2376), durch Verordnung vom 29. Okt. 2001 (BGBl. I S. 2785), durch Gesetze vom 26. Nov. 2001 (BGBl. I S. 3138), vom 15. Dez. 2001 (BGBl. I S. 3762), durch Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Bayerische Bauordnung - (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, zuletzt geändert durch Gesetze vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) und vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 962) (FN BayRS 2132-1-I). 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. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), geändert durch Gesetze vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532), vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140) und vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975) (FN BayRS 791-1-U).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet § 11 BauNVO (Seniorenzentrum)

2. Maß der baulichen Nutzung



- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

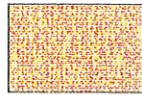
II + D

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

3. Bauweise, Baugrenzen



- geschlossene Bauweise



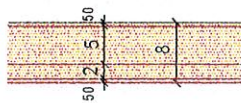
- Sondergebiet §11 BauNVO (Seniorenzentrum)



- Baugrenze

Baugrenzen dürfen nur ausgenutzt werden, wenn gleichzeitig die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO oder anderen Bestimmungen eingehalten werden. Garagen u. Nebengebäude dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

4. Verkehrsflächen



- Verkehrsfläche mit verbindlicher Maßangabe in Metern

5. Sonstige Planzeichen



- Geltungsbereich



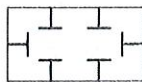
- öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingünung



- private Grünfläche

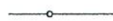


- Baumpflanzung (s. Festsetzung d. Text 4.3.2)



- Fläche f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (2.950 qm)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



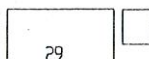
bestehende Grundstücksgrenzen



aufzulösende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



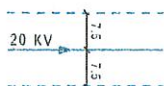
vorhandene Gebäude

179/2

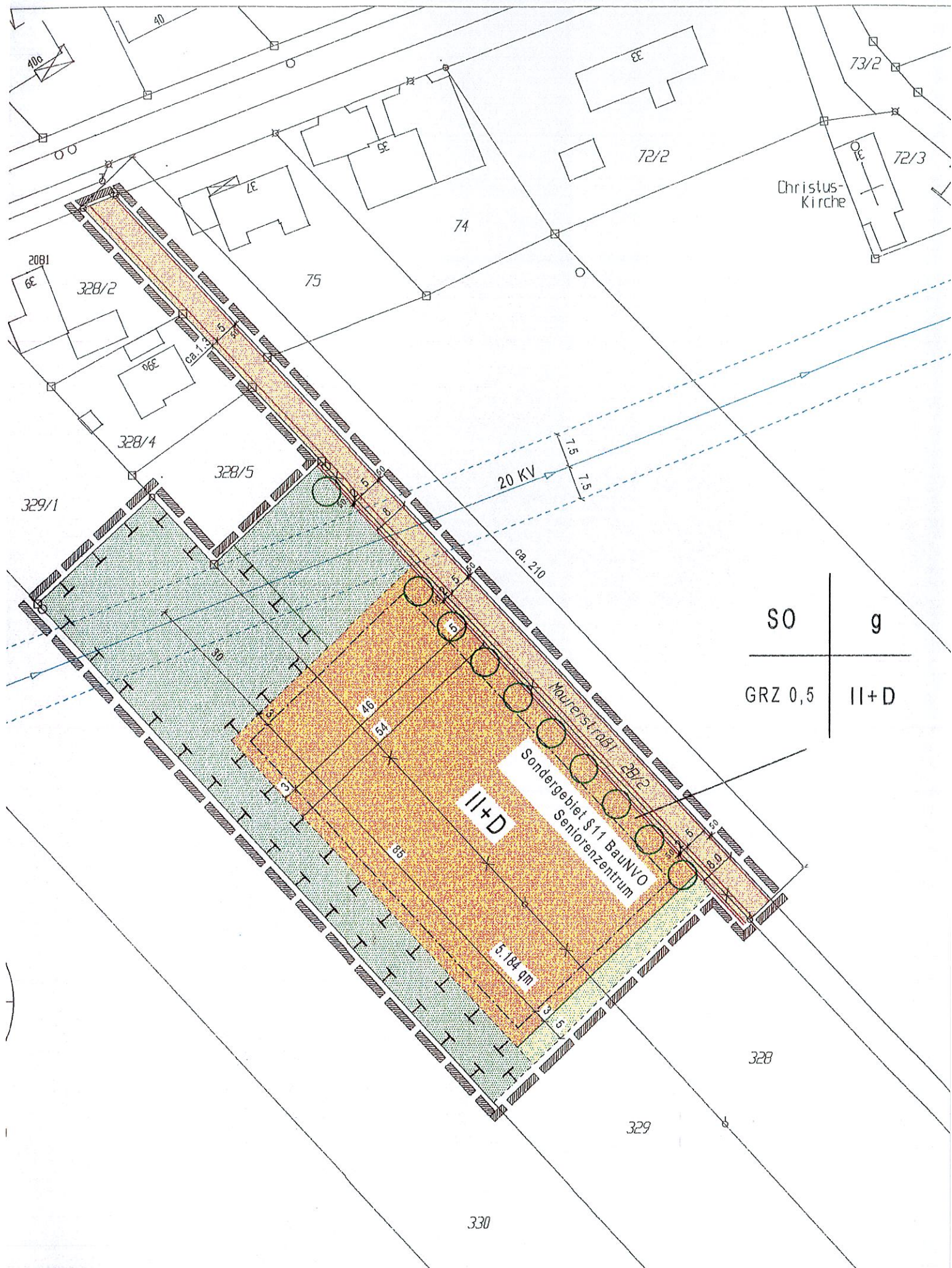
Flurnummern

5.184 qm

Grundstücksgröße, ca.-qm



20 kV-Leitung mit Schutzbereich



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Baugebiet "Sondergebiet § 11 BauNVO (Seniorenzentrum)" gilt die vom Architekturbüro Lüling, Leiblfing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, 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 0,5. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 wird ausgeschlossen.

2.2 Kellerwohnungen sind unzulässig

2.3 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 12. Februar 1978 zu ermitteln (MaBl 1978 S.181).

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.

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

4. FREIANLAGEN

4.1 Stellplätze/ Versiegelung

Stellplätze für Pkws sind in versickerungsfähiger Weise, d.h. unversiegelt bzw. mit Pflaster und mind. 1 cm breiten wasserdurchlässigen Fugen auszuführen.

4.2 Einfriedung

Als zulässige Grundstückseinfriedung wird ein maximal 1,20 m hoher Zaun (Maschendraht) ohne Sockel festgesetzt. Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Gelände muß zugunsten von Kleintieren mind. 10 cm betragen.

4.3. Grünordnung

4.3.1 Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Der Nachweis für die festgesetzten Pflanzungen und für die zukünftige Pflege ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit dem Bauantrag bei den Genehmigungsbehörden zu erbringen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 18 Bäume zu pflanzen, hierunter sind 2 Nadelbäume zulässig. Entlang der Erschließungsstraße (Maurerstraße) ist eine straßenbegleitende Reihe von 9 Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Standorte können, soweit erforderlich, geringfügig verändert werden.

Die somit als zu pflanzend festgesetzten Bäume werden auf das obige Pflanzgebot angerechnet.

Private Grünfläche am südöstlichen Rand des Sondergebiets

Innerhalb des mindestens 5 m breiten Grünstreifens am südöstlichen Rand des Sondergebiets ist auf mind. 60% der Gesamtlänge eine mind. zweireihige Hecke mit eingestreuten Einzelbäumen zu entwickeln. Hierzu sind Sträucher gem. Pflanzenliste 2 in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m sowie mind. 6 Bäume gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Die somit als zu pflanzend festgesetzten Bäume werden auf das obige Pflanzgebot angerechnet.

Innerhalb des Grünstreifens ist die Einordnung einer fußläufigen Wegeverbindung zum südöstlichen angrenzenden Grundstück zulässig.

4.3.3 Öffentliche Grünflächen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche am (süd-)westlichen Rand des Geltungsbereichs

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf mindestens 75 % der Gesamtlänge der öffentlichen Grünfläche eine freiwachsende Baumhecke zu entwickeln. Hierzu sind in mind. zwei Reihen Sträucher gem. Pflanzenliste 2 bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m sowie mind. 12 Bäume gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Innerhalb des Grünstreifens ist die Einordnung von naturnah gestalteten Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden (zur Versickerung von Dachwässern aus dem angrenzenden Sondergebiet) zulässig.

Die sonstigen Teilbereiche der Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt bzw. nach besonderen landespflegerischen Gesichtspunkten gestaltet werden, sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Soweit erforderlich ist für die Entwicklung der Extensivwiese die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Saatgutmischung vorzunehmen. In der Folgezeit ist die Wiese extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Zur Unterhaltung der Grünfläche ist die Anlage eines max. 2,5 m breiten Wiesenweges zulässig, der von der nördlich des Sondergebiets gelegenen öffentlichen Grünfläche kommend an der Grenze zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 330 entlang zu führen ist.

Öffentliche Grünfläche nordwestlich des Sondergebiets

In der nordwestlich des Sondergebiets gelegenen öffentlichen Grünfläche sind in Abstimmung mit den Freihaltungserfordernissen für die Leitungstrasse insgesamt 19 Bäume gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraße ist mind. 1 Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Im nordwestlich des Sondergebiets gelegenen Teil der öffentlichen Grünfläche ist auf einer Fläche von mind. 240 m² ein wechselfeuchter Muldenkomplex mit flachen Böschungszonen auszubilden. Zur Optimierung der Lebensraumverhältnisse ist hierbei der mineralisierte Oberboden in einer Stärke von bis zu 30 cm abzutragen. Die Mulde kann zur Aufnahme von unverschmutztem Niederschlagswasser, das auf den Bauflächen des Sondergebiets anfällt, genutzt werden.

Stellenweise ist die Entwicklung von Röhricht durch Initialpflanzungen in der Wasserwechselzone zu fördern. Die äußeren Ränder der wechselfeuchten Mulde sind in Abstimmung mit den Freihaltungserfordernissen der Leitungstrasse mit standortgemäßen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 in lockerer Form bepflanzen.

Pflegeeingriffe sind nur bei Bedarf (u.a. zur Freihaltung der Freileitungstrasse) durchzuführen.

Ansonsten soll die natürliche Vegetationsentwicklung zugelassen werden, um die optimale Funktion der Fläche hinsichtlich Retention und Reinigung des Wassers sowie als naturnaher Lebensraum sicherzustellen.

4.4 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Bäume

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm

Betula pendula	Sandbirke
----------------	-----------

Pflanzenliste 2

Sträucher

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus Faulbaum	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3

Bäume

Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grünerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

5. 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 der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf;
- eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen;
- öffentliche und private Flächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden.
- unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern;

6. ALLGEMEIN

- Neue Kabel sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

A) ALLGEMEINE ANGABEN

- Gesamtgröße ca. 10.478 qm
- Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- 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.
- 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.
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Beschluß des Gemeinderates Karlshuld vom 21.10.2002 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Karlshuld, den 17.02.2003

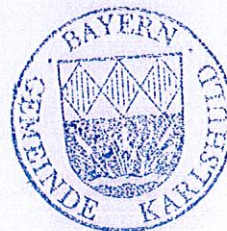
.....
1. Bürgermeister



B. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.11.02 bis 30.12.02 durchgeführt.

Karlshuld, den 17.02.2003

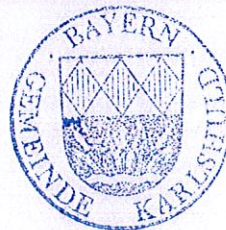
.....
1. Bürgermeister



C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2003 mit 22.04.2003 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Karlshuld, den 28.04.2003

.....
1. Bürgermeister

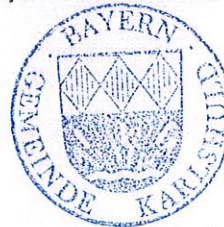


D. Die Gemeinde Karlshuld beschließt aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 und Abs. 3 BayBO, der Baunutzungsverordnung und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan als

SATZUNG

Karlshuld, den 30. JUNI 2003

.....
1. Bürgermeister



E. Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am 05. NOV. 2003 ortsüblich durch die Gemeinde Karlshuld bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan wird ab sofort mit der Begründung im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Karlshuld, den 05. NOV. 2003

.....
1. Bürgermeister

