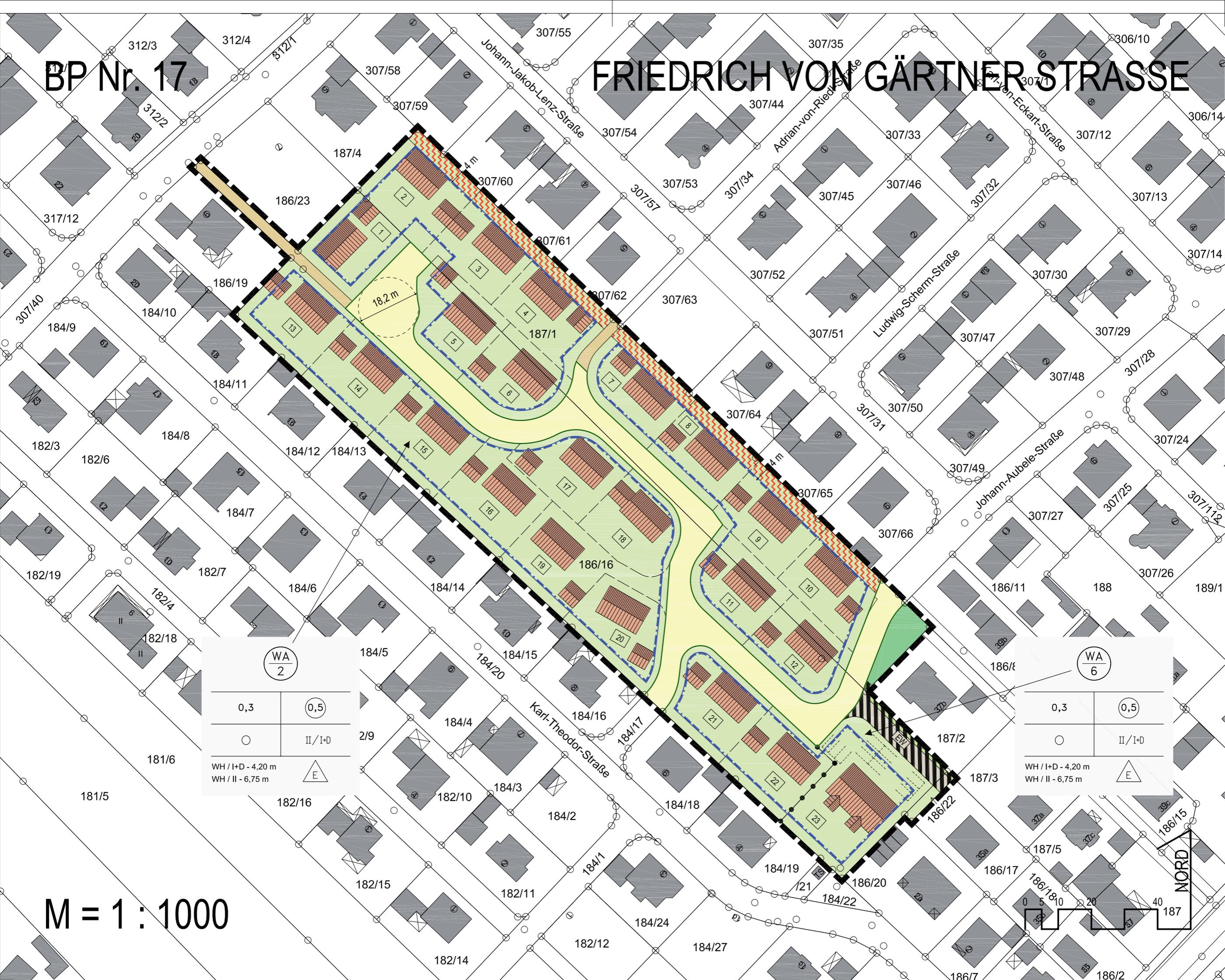


BP Nr. 17

FRIEDRICH VON GÄRTNER STRASSE



WA 2	
0,3	(0,5)
○	II/I+D
WH / I+D - 4,20 m	
WH / II - 6,75 m	
E	

WA 6	
0,3	(0,5)
○	II/I+D
WH / I+D - 4,20 m	
WH / II - 6,75 m	
E	

M = 1 : 1000

NORD

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 ; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 17 "Friedrich von Gärtner Strasse"

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

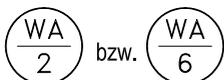
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

2. Art der Nutzung



bzw.

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
je Einzelhaus sind maximal 2 bzw. 6 Wohneinheiten zulässig

3. Maß der Nutzung

0,3

Grundflächenzahl = 0,3

0,5

Geschossflächenzahl = 0,5

II/I+D

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß
ohne Dachausbau
das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text

WH / I+D - 4,20 m

Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m

WH / II - 6,75 m

Wandhöhe bei II = max. 6,75 m

4. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

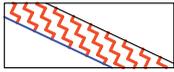


Baugrenzen

Baugrenzen dürfen nur ausgenutzt werden, wenn gleichzeitig die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO oder anderen Bestimmungen eingehalten werden. Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen dürfen im Rahmen der BayBO auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.

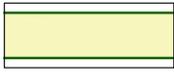


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten)



Flächen die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind

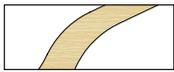
5. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Eigentümerweg



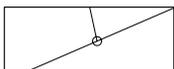
Weg

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



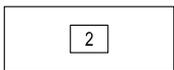
bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



Parzellennummer



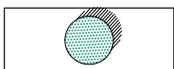
vorhandene Gebäude



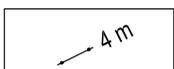
Gebäudevorschlag



private Grünflächen



vorgeschlagene Baumpflanzung



Maßangabe in Metern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Dächer (gilt nur für Hauptbaukörper)

2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First (SD)
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First sowie Zelt- und Pultdächer (SD, WD, ZD,PD)

2.2 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°
bei II 20° -28°

2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.4 Dachdeckung: rote bzw. rotbraune sowie schwarze bzw. anthrazitfarbene matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine

3. Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

3.1 Garagen (auch Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche von Garagen und Nebenanlagen pro Bauparzelle darf zusammengerechnet 70 m² nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand zum Strassenrand von mind. 1,0 m aufweisen.

3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 6,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.8 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder nicht mit weniger als 6,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

4. Höhenlage und Höhen

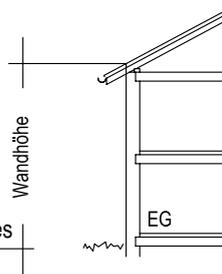
4.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens darf max. 0,75 m über dem höchsten angrenzenden Strassenniveau liegen.

4.2 Wandhöhen

bei I+D : SD 4,20 m
bei II : SD, WD, ZD, PD 6,75 m

höchstes angrenzendes
Strassenniveau



Die Wandhöhe ist vom höchsten angrenzenden Strassenniveau bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Bei Pultdächern ist die zulässige Wandhöhe traufseitig zu messen, die Höhe der firstseitigen Wand wird auf max. 9,00 m begrenzt.

5. Grundstück / Geländeänderungen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 500 m².

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.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von

- 1,20 m als Holz- oder Metallzaun

- 0,90 m als vollflächig geschlossene Zaunanlage (z.B. Mauer, Gabionen) möglich.

Zaunsockel sind bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 30 cm zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

7.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

Folgende Bäume und Sträucher werden vorgeschlagen :

Bäume		Sträucher	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Roter Hertriegel	Cornus sanguinea
Sand-Birke	Betula pendula	Haselnuss	Coryllus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Faulbaum	Frangula alnus
Esche	Fraxinus excelsior	Liguster	Ligustrum vulgare
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stiel-Eiche	Quercus robur	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heimische Obstbäume			

8. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege

Pro abgeschlossener Wohnung sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten.

Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

9. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.

Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Es ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

4. Mülltonnen sind zur Leerung an die nächste vom Müllfahrzeug ohne Probleme zu erreichende Abfuhrstelle zu verbringen.

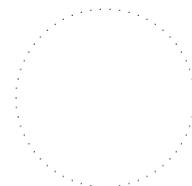
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .15.01.2013 und 24.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom 26.09.2013, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2013 bis 07.11.2013 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2013 bis 07.11.2013 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2013 als Satzung beschlossen.

Karlshuld, den

.....

Karl Seitle
Erster Bürgermeister



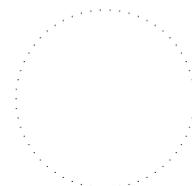
Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karlshuld, den

.....

Karl Seitle
Erster Bürgermeister



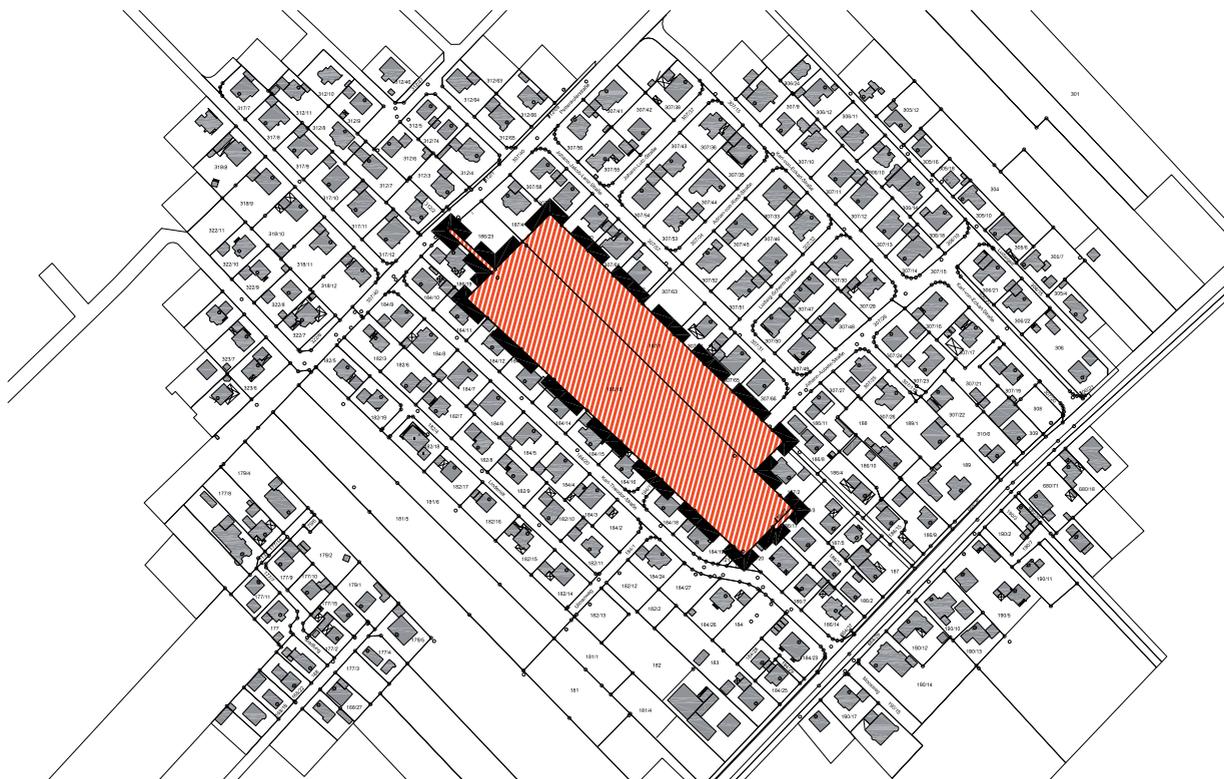
Siegel

GEMEINDE KARLSHULD LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 17 FRIEDRICH VON GÄRTNER STRASSE IN KARLSHULD

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFÄFFENHOFEN, DEN 10.07.2013
GEÄNDERT, DEN 24.09.2013

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de