

BP Nr. 18

AN DER AUGSBURGER STRASSE

1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9 und 10 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 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 18 "An der Augsburg Straße" als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der Nutzung

- 0,5 Grundflächenzahl = 0,5
- III drei Vollgeschosse als Höchstmaß
- II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH max. 9,20 m maximal zulässige Wandhöhe z.B. 9,20 m siehe auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text
- 8 WE maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten z.B. 8

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. Nebenanlagen dürfen im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bauraum für Carports und nicht überdachte Stellplätze

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Stellplätze, Straßengrün, etc.) und öffentlichen Grünflächen

6. Grünordnung

Flächen zur Ortsrandeinguordnung
Nebenanlagen sind nicht zulässig

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücknummer

Parzellennummer

vorhandene Gebäude

Gebäudevorschlag

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

vorgeschlagene Baumpflanzung

Maßangabe in Metern

vorgeschlagene Zufahrten

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6). Abweichend hiervon werden Carports an Grundstücksgrenzen innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bauräume mit Längen größer 9 m zugelassen. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (gilt nur für Hauptbaukörper)**
 - Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigen zur Gebäudelängsseite parallelem First
 - Dachneigung: 15° - 25°
 - Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig
Dachanschnitte sind unzulässig.
 - Dachdeckung: rote bzw. rotbraune sowie schwarze bzw. anthrazitfarbene matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine
- Carports / Stellplätze**
 - Auf den entspr. durch Planzeichen ausgewiesenen Bauräumen ist ausschließlich die Errichtung von Carports und Stellplätzen zulässig. Als Carport gelten überdachte Stellplätze die mindestens straßenseitig immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht nur temporär verschließbar sind). Als Dachform für Carports werden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° und einer Dachdeckung entsprechend den Hauptgebäuden festgesetzt.
 - Im Bereich der Carportzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 2,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.8 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- Höhenlage und Höhen**
 - Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über dem höchsten Punkt des am Baugrundstück angrenzenden Strassenniveaus liegen.
 - Wandhöhen
Die Wandhöhe ist vom höchsten Punkt des am Baugrundstück angrenzenden Strassenniveaus bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Geländeveränderungen**
Auffüllungen sind bis zur Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.
- Einfriedungen und Stützmauern**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen (z.B. Mauer, Gabionen) werden nicht zugelassen. Stützmauern werden nur an der Grundstücksgrenze und mit einer Höhe von max. 0,2 m über dem geplanten Gelände des Baugrundstückes zugelassen.
- Grünordnung**
 - 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.
 - Flächen zur Ortsrandeinguordnung
Auf den entspr. durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen sind (je Parzelle) mind. 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der nach Festsetzung d. Text Nr. 7.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Nebenanlagen in den Flächen der Ortsrandeinguordnung sind nicht zulässig.
 - Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.
- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
Die Eingriffe durch den Bebauungsplan und der damit verbundenen Kompensationsbedarf von ca. 0,92 ha soll außerhalb des Planungsgebietes abgedeckt werden. Der Bedarf wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über Flächen am Haus am Moos des Donaumoos-Zweckverbandes bereitgestellt. Hierzu wurde vertraglich vereinbart, dass der Donaumoos-Zweckverband eine 8.900 m² große Teilfläche der Flur-Nr. 1188, Gemarkung Karlshuld, zur Verfügung stellt. Die Flächen befinden sich im alleinigen Eigentum des Donaumoos-Zweckverbandes. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen werden durch den Donaumoos-Zweckverband durchgeführt.

Der zusätzliche Bedarf an Ausgleichsflächen in Höhe von 330 m² wird ebenfalls über Flächen des Donaumoos-Zweckverbandes gedeckt. Hierzu wird entweder die o.g. Teilfläche der Flur-Nr. 1188, Gemarkung Karlshuld, erweitert oder die Flächenzuordnung um eine weitere Flur-Nr. im Eigentum des Donaumoos-Zweckverbandes ergänzt.

- Stellplätze und Zufahrten auf Privatgrundstücken**
Pro abgeschlossener Wohnung sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Carports wird nicht angerechnet. Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- 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.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- 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 Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Denkmalpflege**
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.
- Grünordnung**
Folgende Bäume und Sträucher werden vorgeschlagen :

Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDb, StU 16-18cm)	Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Tilia mongolica	Mongolische Linde

Auf öffentlichen Grünflächen im Straßenraum sind zudem folgende fremdländische Bäume zulässig (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDb, StU 16-18cm):
Acer buergerianum Dreizahn-Ahorn
Acer monspessulanum Französischer Ahorn
Acer opalus Schneeball-Ahorn
Fraxinus ornus Blumen-Esche
Tilia mongolica Mongolische Linde
Für Heckenpflanzungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.07.15 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.16 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 17.11.15 hat in der Zeit vom 08.02.16 bis 07.03.16 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 17.11.15 hat in der Zeit vom 08.02.16 bis 07.03.16 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.16 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.17 bis 06.03.17 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.16 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.17 bis 06.03.17 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.04.17 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2017 als Satzung beschlossen.

Karlshuld, den

Karl Seitle
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Karlshuld, den

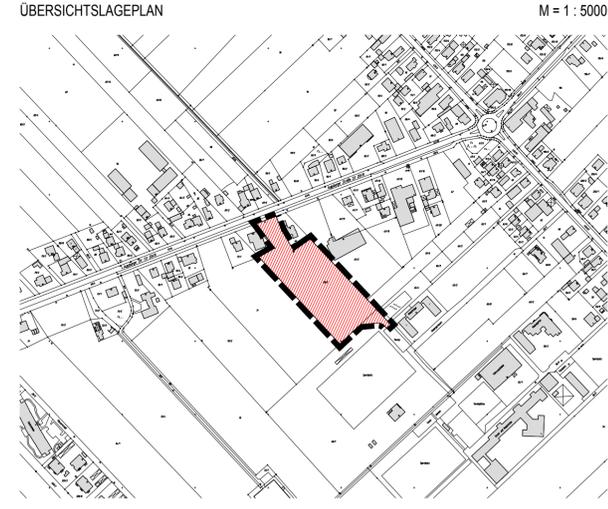
Karl Seitle
Erster Bürgermeister

8. 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

GEMEINDE KARLSHULD
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN
BP NR. 18 AN DER AUGSBURGER STRASSE



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
 Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

PFAFFENHOFEN, DEN 17.11.2015
 GEÄNDERT, DEN 15.11.2016
 DEN 04.04.2017

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-222
 Fax: 08441 5046-250
 Mail: ue@wipflerplan.de