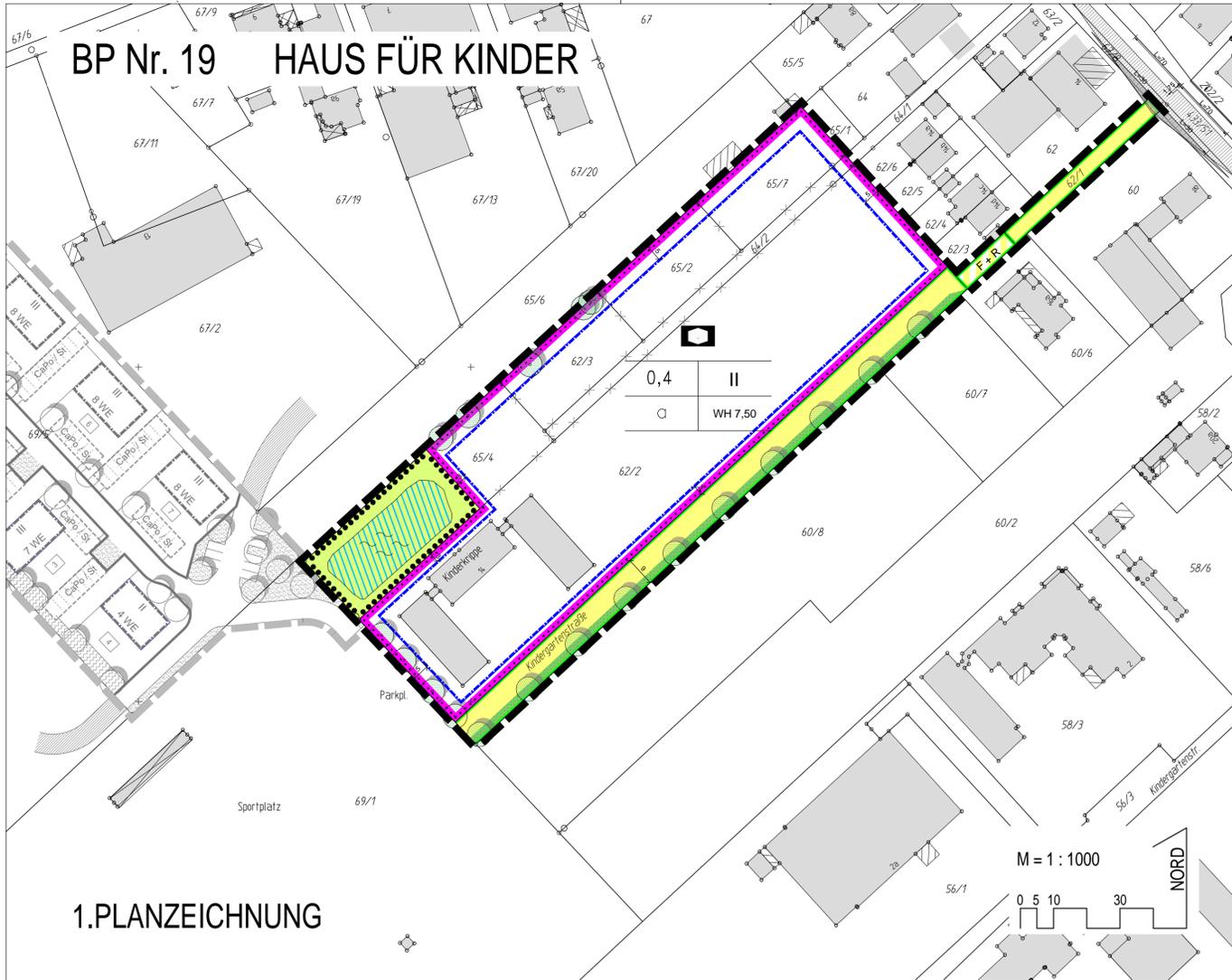


BP Nr. 19 HAUS FÜR KINDER



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. xx "Haus für Kinder"

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 des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung



Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

3. Maß der Nutzung

0,4

höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

II

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 7,50

maximal zulässige Wandhöhe z.B. 7,50 m siehe auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text

4. Bauweise, Baugrenzen



abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude mit Längen von über 50 m zulässig



Baugrenzen

5. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Verkehrsgrün, Baumpflanzungen, etc.)



öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg F + R) mit Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



Flächen mit Erhaltungsgebot, siehe auch Pkt 8.3 Festsetzungen durch Text



bestehender Baum, zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen



Maßangabe in Metern, z.B. 8,5 m

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



vorhandene Gebäude



vorhandene Wasserfläche



vorgeschlagene Baumpflanzung



freizuhaltenen Sichtflächen (keine Einfriedungen, Bepflanzungen, Ablagerungen über 0,8 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, keine anzeige- oder genehmigungsfreie Bauten, Stellplätze oder Lagerung oder Hinterstellung von Gegenständen über 0,8 m Höhe) im Bereich der Einmündung der verlängerten Kindergartenstraße auf die Hauptstraße
Sichtfeld Kfz mit Tiefe 5 m zum Fahrbahnrand in der Zufahrt + Schenkellänge für v=50 km/h 70 m
Sichtfeld Radfahrer mit Tiefe 3 m zur Mitte Fuß- und Radweg in der Zufahrt + Schenkellänge 30 m



Geltungsbereich und planzeichnerische Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18 "An der Augsburger Straße"

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
Innerhalb der Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Gebäude und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, sowie untergeordnet, ergänzende soziale Nutzungen zulässig.
- 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.
- Dächer
3.1 Als Dachform sind geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung zulässig.
3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Bei Dachneigungen von mehr als 5° sind sie in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach zu errichten. Bei Dachneigungen von 5° und darunter sind sie auch als aufgeständerte Anlagen, mit einer darunterliegenden Dach abweichenden Neigung zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der Dachhaut (bzw. Oberkante Substrat bei begrüntem Dächern) nicht überschreiten und um mindestens 1,5 m von der Außenkante der Umfassungswand des Gebäudes zurücktreten.
- Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen durch Dachziegel, Betondachsteine oder beschichtetes Trapezblech, jeweils in den Farben rot bis rotbraun und grau, sowie Gründächer mit extensiver Begrünung zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.2 Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
4.3 Offene Stellplätze sind mit mindestens einem Laubbaum je 5 Stellplätze zu überstellen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der nach Festsetzung d. Text Nr. 8.2 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- Höhenlage und Höhen
5.1 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens darf max. 0,5 m über dem höchsten Punkt des am Baugrundstück angrenzenden Strassenneiveaus liegen.
5.2 Wandhöhen
Die Wandhöhe ist vom hergestellten Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut, bzw. Oberkante Attika zu messen.
5.3 Firsthöhen
Als höchstzulässige Firsthöhe wird 9,0 m festgesetzt.
Die max. zulässige Firsthöhe ist ab der Oberkante des hergestellten Geländes zu messen.
- Geländeänderungen
Geländeauffüllungen sind bis zur Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens zulässig.
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.
- Einfriedungen und Stützmauern
Einfriedungen sind nur als transparente Zaunanlagen (z.B. Staketenv-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von max. 1,20 m über hergestelltem Gelände, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.
Innerhalb der Baugrenzen ist darüber hinaus die Errichtung von Mauern oder Gabionenwänden bis zu einer Länge von insgesamt 20,0 m und einer Höhe von max. 1,50 m über hergestelltem Gelände zulässig. Stützmauern werden nur an der Grundstücksgrenze und mit einer Höhe von max. 0,2 m über dem geplanten Gelände des Baugrundstückes zugelassen.
- Grünordnung
8.1 Öffentliche Grünflächen
Die entspr. Planzeichen ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind im Bestand zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauphase zu schützen.
8.2 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Pkt 8.5 Festsetzungen durch Text zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Erhaltungsgebot
Die bestehende Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf den entspr. durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.
- Straßenraumdurchgrünung
Auf öffentlichen Grünflächen im Straßenraum sind mindestens in der festgesetzten Stückzahl heimische Laubbäume gem. Pkt 8.5 Festsetzungen durch Text zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind innerhalb der Flächen veränderbar und erweiterbar.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind folgende heimischen Bäume und Sträucher zu verwenden:
Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDb, StJ 12-14cm):
Feld-Ahorn Acer campestre Walnuß Juglans regia
Spitz-Ahorn Acer platanoides Vogel-Kirsche Prunus avium
Sand-Birke Betula pendula Stiel-Eiche Quercus robur
Hainbuche Carpinus betulus Winter-Linde Tilia cordata
sowie heimische Obstbäume
Sträucher (Mindestpflanzqualität: v.Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm):
Felsenbirne Amelanchier in Sorten Haselnuss Coryllus avellana
Kornelkirsche Cornus mas Holunder Sambucus racemosa
Auf öffentlichen Grünflächen im Straßenraum sowie im Bereich der Stellplätze sind zudem folgende fremdländische Bäume zulässig (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDb, StJ 12-14cm):
Acer buergerianum Dreizahn-Ahorn Acer monspessulanum Französischer Ahorn
Acer opalus Schneeball-Ahorn Fraxinus omnis Blumen-Esche
Tilia mongolica Mongolische Linde
- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen
Die Eingriffe durch den Bebauungsplan und der damit verbundenen Kompensationsbedarf von ca. 0,29 ha soll außerhalb des Planungsbereiches abgedeckt werden. Der Bedarf wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über Flächen am "Haus am Moos" des Donaamoos-Zweckverbandes bereitgestellt. Hierzu wurde vertraglich vereinbart, dass der Donaamoos-Zweckverband eine 3.159 m² große Teilfläche der Flur-Nr. 2030, Gemarkung Hohenried, zur Verfügung stellt. Die Flächen befinden sich im alleinigen Eigentum des Donaamoos-Zweckverbandes. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen werden durch den Donaamoos-Zweckverband durchgeführt.
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) einzureichen.
- 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.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen umgehend zu informieren. Erforderliche Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.
- Es ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Das Baugebiet kann nach vorläufigen hydraulischen Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt bei einem 100-jährlichen Hochwasser über die Augsburger Straße überflutet werden. Der vorläufig ermittelte 100-jährliche Hochwasserstand liegt hier bei 375,84 m ü. NN. Es wird daher empfohlen, das Baugebiet mit einem Freibordmaß von 50 cm auf 376,34 m ü. NN aufzufüllen.
- Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser des Geltungsbereiches ist grundsätzlich auf diesem breitflächig zu versickern.
Das Niederschlagswasser von Fahr- und Park-/Stellfläche ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfreisetzungsvorgänge (NWF/FFV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENZIV und TRENZG) dazu, wird hingewiesen.
Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- 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.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBBG wird hingewiesen.
- Beding durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2017 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 16.05.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 19.07.2017 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 16.05.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 19.07.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2017 bis 20.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2017 bis 20.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2017 als Satzung beschlossen.

Karlshuld, den

Karl Seitle
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Karlshuld, den

Karl Seitle
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Karlshuld, den

Karl Seitle
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE KARLSHULD LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 19

"HAUS FÜR KINDER"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 09441 5046-222
Fax: 08441 5046-250
Mail ue@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 16.05.2017
GEANDERT, DEN 19.09.2017
GEANDERT, DEN 05.12.2017