

# BEBAUUNGSPLAN NR. 23

## "ÖSTLICH DER NEUBURGER STRASSE, SÜDLICH DER SIEDLUNG"



### 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018  
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)  
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m. ü. NN)

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9; 10 und 13 b 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 gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 23 "Östlich der Neuburger Straße, südlich der Siedlung" als Satzung.

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

### 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### 2. Art der Nutzung

WA 2  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer höchstzulässigen Anzahl von z.B. zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude

#### 3. Maß der Nutzung

GRZ 0,3 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3  
II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (zwei)  
WH 6,40 höchstzulässige Wandhöhe WH in Metern, z.B. 6,40 m, vgl. Festsetzung d. Text 2.2  
FH 8,30 höchstzulässige Firsthöhe FH in Metern, z.B. 8,30 m, vgl. Festsetzung d. Text 2.2

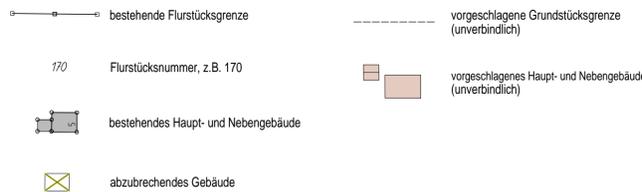
#### 4. Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

#### 5. Grünordnung

Fläche für Ortsrandeingrünung vgl. Festsetzung d. Text 7.3  
zu pflanzender Laubbäume vgl. Festsetzung d. Text 7.1 und 7.4  
zu pflanzende Strauchgruppe vgl. Festsetzung d. Text 7.3 und 7.4

### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



### 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 überschritten werden.

Maßgeblich für die Berechnung der GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks ohne die festgesetzten privaten Verkehrsflächen.

2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.

Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Geländes, darf an allen Gebäudeseiten 6,90 m nicht überschreiten.

2.3 Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe FH ist zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.

2.4 Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße liegen.

#### 3. Baugrenzen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

#### 4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer  
Für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18°-40° zulässig. Für Garagen, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Als Dacheindeckungen für Sattel- und Walmdächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig; bei Pult- und Flachdächern sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen in den genannten Farben und extensive Dachbegrünungen zulässig. Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind generell auch Eindeckungen mit Glas zulässig.

4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen  
Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen.

Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachgauben und Zwerchgiebel haben untereinander, sowie zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Sie sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach oder mit geneigtem Pultdach auszubilden. Als Eindeckung ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Kupfer- oder Zinkblech zu verwenden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

#### 5. Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Vor ihrer Einfahrtsseite ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

5.3 Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Stauraum von Garagen und Carports kann nicht angerechnet werden.

#### 6. Geländeänderungen und Stützmauern

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten.

Aufschüttungen sind generell nur bis auf Höhe der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße zulässig. Terrassen, welche unmittelbar an die Gebäude angrenzen, dürfen darüber hinaus bis auf Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss aufgeführt werden.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Geländeänderungen sind als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, gemeinsame Auffüllungen sind auch bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.

Stützmauern werden nur mit einer max. Höhe von 0,2 m über geplanter Gelände zugelassen. An der Nordostseite der festgesetzten Ortsrandeingrünung, zur freien Landschaft hin, sind sie unzulässig.

#### 7. Grünordnung

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäume gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7.4 zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können hierauf angerechnet werden.

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für heimische Laubbäume dürfen um bis zu 5 m verschoben werden.

#### 7.3 Flächen für Ortsrandeingrünung

Die Flächen für Ortsrandeingrünung sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und, wie in der Planzeichnung festgesetzt, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 7.4 zu bepflanzen.

Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung ist dabei eine Gruppe von mindestens 15 Sträuchern als 2-3-reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.

Der Standort der zu pflanzenden Strauchgruppen darf von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten entlang der Ortsrandeingrünung abweichen und entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.

Bauliche Anlagen innerhalb der Ortsrandeingrünung sind unzulässig.

#### 7.4 Pflanzliste und Mindestqualität

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 14-16cm)	Feld-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle	Betula pendula	Sand-Birke
Alnus glutinosa	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Silberweide	Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba			
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 12-14cm)			

Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)

Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Häsel
Fraxinus excelsior	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7.5 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

7.6 Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.

7.7 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Hauszugängen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kieslage, etc.).

7.8 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) und Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung einzureichen.

#### 8. Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände, als transparente sockellose Zäune zulässig.

Zwischen Oberkante Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

9. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

#### 10. Sichtflächen

Innerhalb der festgesetzten, freizuhaltenen Sichtflächen sind 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 zulässig.

Die Sichtfelder sind wie folgt zu bemessen:  
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.

Für die innerhalb der Sichtflächen liegenden Teilflächen der Fl.Nrn. 172, 172/5, 173 und 175 werden mit Ausnahme der Festsetzung durch Text Nr. 10 keine weiteren Festsetzungen getroffen.

### 5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversicherung) 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENW und TRENÖG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Erforderliche Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen und durchzuführen.
- 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.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug auf die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- 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 AGBGB wird hingewiesen.
- Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
- Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölböden gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Abfalltonnen sind Abfuhrtag an der Neuburger Straße zur Abholung bereitzustellen.
- Erforderliche Gehölzfällungen sind zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) durchzuführen.

Im Zuge von Gehölzfällungen und beim Abbruch von Gebäuden sind die bereits vorhandenen künstlichen Nisthilfen außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.02. umzuhängen.

Der Abbruch von Gebäuden ist außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen, also vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. durchzuführen. Die Vogelschutzzeit gilt vom 01.03. bis 30.09. Kurz vor dem Abbruch müssen die Gebäude von einem Fledermausexperten auf Fledermausvorkommen geprüft werden. Bei positivem Befund ist eine Bergung sowie Umsiedlung der vorhandenen Tiere vorzunehmen.

### 6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2019 bis 26.04.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Fassung vom 18.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2019 bis 26.04.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2019 als Satzung beschlossen.

Karlshuld, den .....

.....  
Karl Seitle, Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Karlshuld, den .....

.....  
Karl Seitle, Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zum 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

## BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "ÖSTLICH DER NEUBURGER STRASSE, SÜDLICH DER SIEDLUNG"

Übersichtslageplan M 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 18.12.2018  
GEÄNDERT, DEN 04.06.2019

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
Baumgenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr. 3037.033