

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,9 2.5. Grundflächenzahl
  - WH 8,5 m 2.8. Wandhöhe, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
  - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr
  - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bauhof
  - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Freizeit und Verein
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)**

- Maßzahl in Metern
- geplante Gebäude
- geplante Stellplätze

**PLANGRUNDLAGE**

- 18/9 Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude

**SATZUNG**

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. S. 587) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Feuerwehr“ für den Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 18/2, 18/6, 18/9, 18/12 sowie Teilbereiche der Grundstücke Flst.-Nr.18 und 21/2, jeweils Gemarkung Karlshuld, als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- Bebauungsplan mit
- 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Verein“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, eine Fläche für Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB sowie öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.
  - 1.2 Innerhalb der als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, eine Schlauchwaschanlage, eine Waschkabine sowie eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge zulässig.
  - 1.3 Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich die Errichtung eines Betriebsgebäudes für einen Bauhof zulässig.  
*Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt!*
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 90 vom 100 (GRZ 0,9).
  - 2.2 Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen darf die Wandhöhe von Gebäuden traufseitig eine Höhe von 8,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
  - 3.1 Innerhalb der als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzten Flächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
  - 3.2 Die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
  - 3.3 Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Flächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils 100 m<sup>2</sup> zulässig.
4. **Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - 4.1 Die Firstrichtung ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
  - 4.2 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 25 Grad bezogen auf die Horizontale.  
*Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt!*
5. **Immissionsschutz**  
*Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt!*
6. **Stellplätze**  
Die Errichtung von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig.
7. **Wasserwirtschaft**
  - 7.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern.
  - 7.2 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.
  - 7.3 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
8. **Grünordnung**  
Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.  
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*
9. **Kompensation von Eingriffen in Landschaft und Naturhaushalt**  
*Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

**HINWEISE**

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
3. Bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG genannten Höhen ist eine Genehmigung durch die Wehrbereichsverwaltung VI München erforderlich. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Lufthindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 Luft VG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen in der Gemeindeverwaltung und beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen aus.

4. Der Untergrund ist kiesig bis sandig mit Moorüberdeckung. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.
5. Keller sind wasserdicht auszuführen.
6. Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf vorfluttauglich zu machen.
7. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Feuerwehr“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Karlshuld, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Karlshuld, den .....

(Siegel) .....

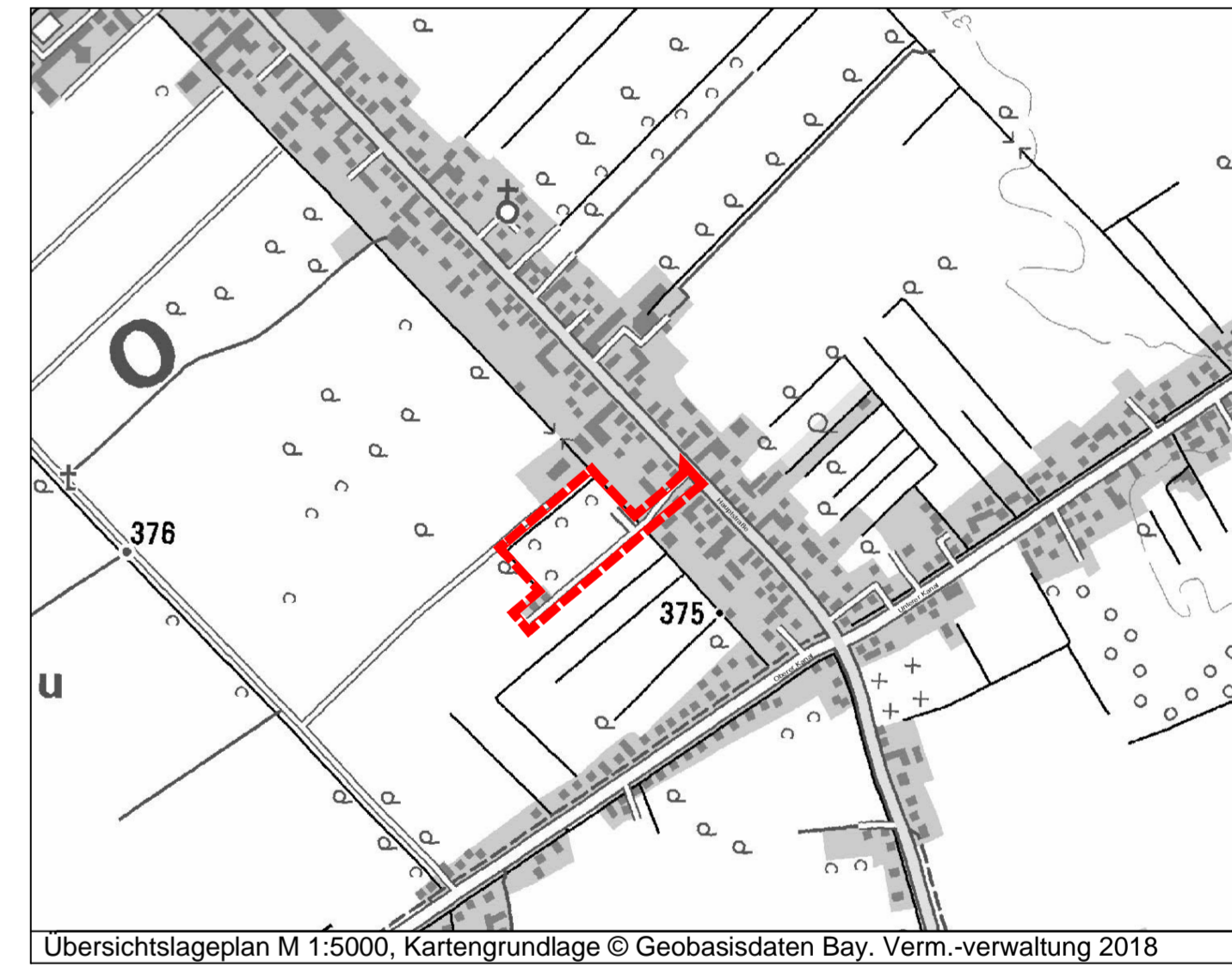
(1. Bürgermeister)

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

Karlshuld, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)



 <b>Gemeinde Karlshuld</b> Hauptstraße 68 86668 Karlshuld			
<b>Bebauungsplan "Feuerwehr"</b> <b>mit integriertem Grünordnungsplan</b>			
Format DIN A1	letzte Änderung: 19.06.2020	Datum der Planfassung: 29.06.2020	Plan Nr.: 925-3
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Pletschbauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		<b>Vorentwurf</b>	
Bearbeitung: Martina Häring Rainer Bähr Matthias Pletschbauer		Unterschrift des Planers:	
Pillenreuther Str. 34 90409 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr.: DE315594577		Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
 <b>TB MARKERT</b> Stadtplaner · Landschaftsarchitekten			