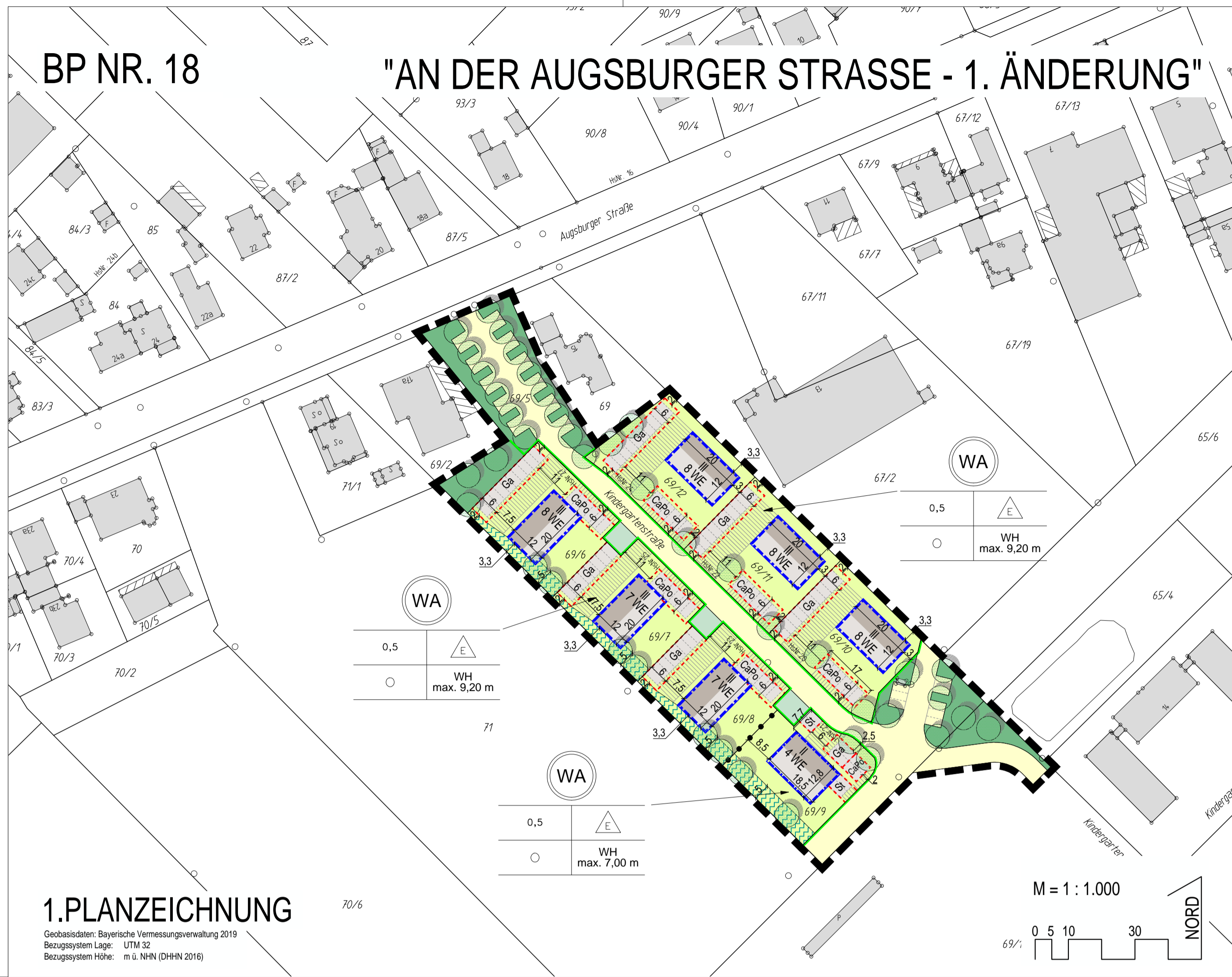


# BP NR. 18

# "AN DER AUGSBURGER STRASSE - 1. ÄNDERUNG"



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHHN 2016)

### PRÄAMBEL

die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund  
 -der §§ 1, 1a; 9; 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 -des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 -des Art. 81 des Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 -der Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücke (BauNVO)  
 -der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

**Bebauungsplan Nr. 18 "An der Augsburg Straße - 1. Änderung"**  
 als  
**Satzung.**

Innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 18 "An der Augsburg Straße" in der Fassung vom 04.04.2017 zur Gänze.

### 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 Umweltbereich in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der Nutzung**  

0,5	zulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,5
III	drei Vollgeschosse als Höchstmaß
II	zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
WH max. 9,20 m	maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 9,20 m siehe auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text
8 WE	maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten WE je Wohngebäude z.B.: 8 WE
- Bauweise, Baugrenzen**  

	offene Bauweise		nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenzen		Bauraum für Garagen

- Bauraum für Carports
- Bauraum für offene Stellplätze

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

- Grünordnung**  
 Flächen zur Ortsrandeingußung, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen Die Errichtung von Nebenanlagen und Terrassen ist nicht zulässig.

- Sonstige Planzeichen**  
 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung Maßangabe in Metern, z.B. 8,50 m

## 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- vorgeschlagene Baumpflanzung
- vorgeschlagene Zufahrten

## 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Baugrenzen und Abstandsflächen**  
 Garagen und Carports werden an den Grundstücksgrenzen innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bauräume mit Längen größer 9 m ohne eigene Abstandsflächen zugelassen, wenn sie eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Bemessung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist der höchste Punkt des am Baugrundstück angrenzenden Straßenniveaus.  
 Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, wenn sie mindestens 3 m Abstand zu benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten. Innerhalb der Flächen für Ortsrandeingußungen sind diese Überschreitungen der Baugrenzen unzulässig.
- Dächer (gilt nur für Hauptbaukörper)**  
 2.1 Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem, zur Gebäudelängsseite parallelem First  
 2.2 Dachneigung: 15° - 25°  
 2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.  
 2.4 Dachdeckung: rote bzw. rotbraune sowie schwarze bzw. anthrazitfarbene matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachslaine

- Garagen / Carports / Stellplätze / Nebenanlagen**  
 3.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Bauräume für Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen ist die Errichtung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Carports ist die Errichtung von Carports und offenen Stellplätzen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. Innerhalb der Flächen für offene Stellplätze ist ausschließlich die Errichtung offener Stellplätze zulässig. Als Carports gelten überdachte Stellplätze, die mindestens zur Einfahrtseite hin immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht temporär verschließbar sind). Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° zu errichten. Als Dacheindeckung sind für Pultdächer extensive Dachbegrünung (mindestens 5 cm Substratauflage) oder Blechdeckungen (nicht glänzend) zulässig. Flachdächer werden nur mit extensiver Dachbegrünung (mindestens 5 cm Substratauflage) zugelassen.  
 3.2 Im Bereich der Carportzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 2,0 m tiefer Stauraum, im Bereich von Garagenzufahrten 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 eingezäunt werden.
- Höhenlage und Höhen**  
 4.1 Höhenlage der Gebäude  
 Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über dem höchsten Punkt des am Baugrundstück angrenzenden Straßenniveaus liegen.  
 4.2 Wandhöhen  

bei II max. 7,00 m	Die Wandhöhe ist vom höchsten Punkt des am Baugrundstück angrenzenden Straßenniveaus bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
bei III max. 9,20 m	
- Geländeveränderungen**  
 Auffüllungen sind grundsätzlich bis zur Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus zulässig. Zur Herstellung von Hauszufahrten und Terrassen dürfen zudem Auffüllungen an den Gebäuden bis auf Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ausgeführt werden.
- 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**  
 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 nicht zulässig.  
 7.2 Flächen zur Ortsrandeingußung  
 Auf den entspr. durch Planzeichen ausgewiesene Flächen sind (je Baugrundstück) mind. 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der nach Festsetzungen durch Text Nr. 7.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Nebenanlagen in den Flächen der Ortsrandeingußung sind nicht zulässig.  
 7.3 Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.  
 7.4 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 Karlskron, 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 Karlskron, 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 Garagen und Carports wird nicht angerechnet. Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine usw.).
- 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 Sendeantennen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

## 5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Zeichnung 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.
- Der Anschluss von Hausdrainagen an den Abwasserkanal ist unzulässig.
- Das Baugebiet liegt innerhalb des vorläufig ermittelten Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) der Donaumoos Ach. Der vorläufig ermittelte HQ extrem - Wert liegt hier gem. Stellungnahme des WWA Ingolstadt vom 30.03.2020 bei einer Höhe von max. 376,79 m ü. NN (DHHN12).  
 Zudem ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.

Es wird daher empfohlen, Bauvorhaben so zu errichten, dass Hauseingänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen mit einer Höhe über dem vorläufig ermittelten HQ extrem - Wert wasserdicht ausgeführt sowie Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert sind.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Es wird auf § 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen: in Risikogebieten (§ 78 b WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

- Beim Auffinden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.
- 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, 3x., mDb, StU 16-18cm)	Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)		
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sand-Birke	Betula pendula	Haseleuss	Corylus 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

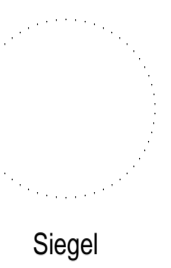
 sowie heimische Obstbäume

Auf öffentlichen Grünflächen im Straßenraum sind zudem folgende fremdländische Bäume zulässig (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x., 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 (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2020 bis 20.04.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2020 bis 20.04.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
 Karlshuld, den .....

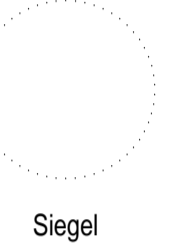
Michael Lederer  
 Zweiter Bürgermeister



- 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.

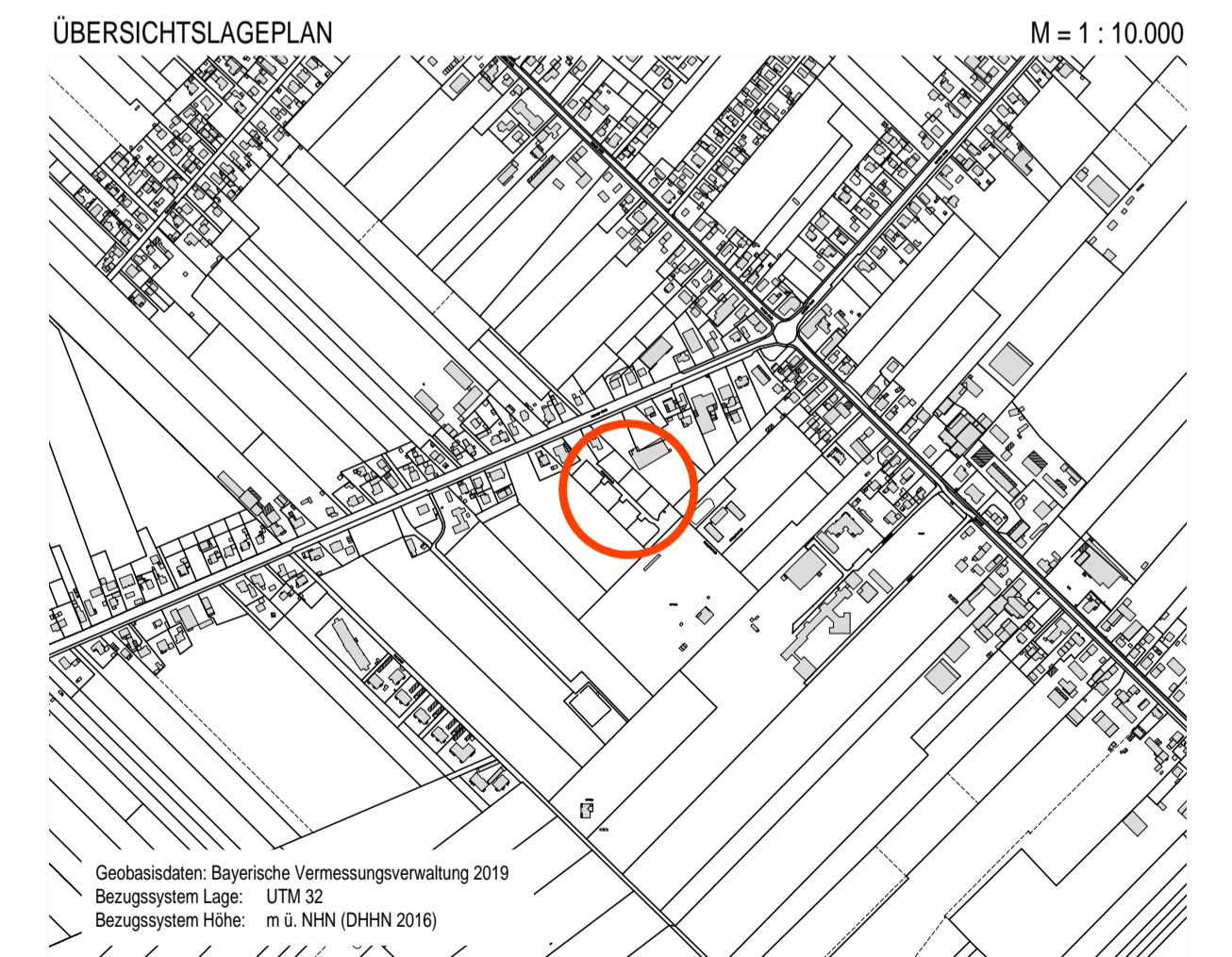
Karlshuld, den .....

Michael Lederer  
 Zweiter Bürgermeister



## GEMEINDE KARLSHULD LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BP NR. 18 "AN DER AUGSBURGER STRASSE - 1. ÄNDERUNG"



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 03.03.2020  
 GEÄNDERT, DEN 21.04.2020

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger  
 Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 504629  
 Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3037.049