

Bebauungsplan

"ALLGEMEINES WOHNGEBIET AN DER
NEUBURGER STRASSE"

Gemeinde Karlshuld, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen

TEXTTEIL
MIT PLAN

Ausfertigung ~~Änderung~~
d. Bebauungsplanes
Im Anzeigeverfahren werden
keine Rechtsverletzungen geltend
gemacht (S v. 06.08.1997 Az. 30-610-3/2),
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
i. A.

Rick
Reg. Rat 2. A.



Planung:

ARCHITEKTENGRUPPE 4
BRAUN DIETZ LÜLING
ALOISIWEG 11 85049 INGOLSTADT
TEL.: 0841/89094-0 FAX 89094-22

Ingolstadt, den 14.06.1997

Lüling
.....
Lüling, Dipl.Ing.Architekt

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-Planz-V).
4. Bayerische Bauordnung - (BayBO)
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach Art. 98 liegt die BayBO zugrunde.
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO).
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



- Allgemeines Wohngebiet s. Festsetzungen durch Text Punkt 2.3

2. Maß der baulichen Nutzung



- Grundflächenzahl (GRZ)= 0.4



- Geschoßflächenzahl (GFZ)= 0.5

I + D

- Zahl der Vollgeschosse i. S. der BayBO als Höchstgrenze; Das Dachgeschoß darf Vollgeschoß werden.

3. Bauweise, Baugrenzen



- offene Bauweise



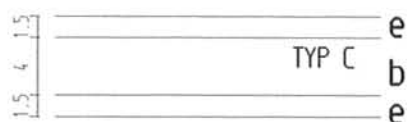
- Baugrenzen dürfen nur ausgenutzt werden, wenn gleichzeitig die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO oder anderen Bestimmungen eingehalten werden. Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

4. Verkehrsflächen



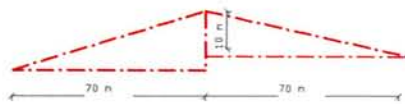
- Verkehrsfläche mit Maßangabe in Metern und festgesetztem Querschnitt A, B oder C (Einmündungsbereiche als Gestaltungsvorschlag)

a = Parken / Bäume
b = Fahrbahn (Asphalt)
c = Fuß- und Radweg
d = Fahrbahn / Parken und Bäume wechselseitig
e = Mehrzweckstreifen





- Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen



- Sichtdreieck mit Maßangaben in Metern.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

5.1



- öffentliche Grünfläche (Wiese)



- Baumpflanzung (in der Lage veränderbar)

6. Sonstige Planzeichen



- Geltungsbereich



- aufzulösende Grundstücksgrenzen



- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
hier: Einzel- und Einzel- oder Doppelhausbebauung



- nur Einzelhausbebauung zulässig



- Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
mit Parzellennummerierung



- befahrbare Fläche
Aneinandergrenzende Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind in einheitlichem Belagsmaterial herzustellen.



- Fläche für Versorgungsanlage - Trafo

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet an der Neuburger Straße" gilt die von der Architektengruppe 4 Ingolstadt, Aloisiweg 11, 85049 Ingolstadt ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom **14. Juni 1997**, geändert am _____ nach ~~Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange bzw. nach Gemeinderatsbeschuß vom~~ _____, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und Hinweisen den Bebauungsplan bildet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (nach § 17 BauNVO):

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,5

2.2 Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser bzw. im gekennzeichneten Bereich auch als Doppelhäuser mit einem Erd- und ausbaubaren Dachgeschoß zulässig. Bei Einzelhäusern sind bei Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen max. zwei Wohneinheiten möglich; bei einem Doppelhaus ist pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit möglich. Reihenhäuser sind unzulässig.

In dem durch das Symbol "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" abgegrenzten Bereich sind entweder auf jeweils zwei nebeneinanderliegenden Parzellen (1+2, 3+4, 5+6) ein Doppelhaus oder auf jeder der Parzellen ein Einfamilienhaus möglich.

2.3 In anderen als Vollgeschoßen dürfen keine Geschoßflächen geschaffen werden, die das festgesetzte Maß überschreiten. Anzurechnen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNV).

2.4 Kellerwohnungen sind unzulässig

2.5 Nach § 4 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 macht die Gemeinde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche durch Flächen in anderen als Vollgeschossen von ihrem Einvernehmen abhängig.

2.6 Die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit beträgt 350 qm. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Grundstücksgröße geteilt durch 350 qm. Dabei kann dieser Quotient um bis zu 0,5 auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden.

2.7 Pro abgeschlossener Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

3. Gebäude

Ziel ist die Erhaltung einer unverwechselbaren, ortstypischen Gestaltung.

- Hauptbaukörper sind über rechteckigem Grundriß zu errichten. Eckeinschnitte sind durch verputzte Mauerpfiler oder Holzstützen zu gestalten.
- Die Traufseite von Hauptbaukörpern muß 2,0 m länger sein als die Giebelseite.
- Maximale Wandhöhe über Straßenniveau 4,00 m.
- Die Fußbodenoberkante des EG darf max. 75 cm über dem Straßenniveau liegen.
- Dachform für Hauptbaukörper ist das symmetrische Satteldach oder Schopfwalmdach.
- Die Firstrichtung ist nur parallel oder im Winkel von 90° zur Erschließungsstraße zulässig.
- Flugsparren sind erlaubt, schräg zulaufende Ort- und Traufgänge sind nicht zugelassen.
- Dachneigung 32 bis 42 Grad.
- Dachüberstände am Ortgang sind bis höchstens 60 cm zulässig.
- Dachaufbauten sind erst ab 36° möglich, sie sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und gestalterisch anzupassen.
- Dacheinschnitte, negative Dachgauben (z.B. Terrassen) sind nicht zulässig.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf höchstens 1/3 der Trauflänge, die Höhe höchstens 1,50 m betragen. Sie müssen mit gleichem Material wie die Dachfläche des Hauptdaches oder in Blech eingedeckt werden. Blecheindeckungen sind farblich auf die Hauptdachfläche abzustimmen.
- Zur Dachdeckung darf schwarzes oder dunkelengobiertes bzw. großflächiges Material nicht verwendet werden; Solar- und Voltauanlagen sind zulässig.
- Satelliten-Antennen sind dem Dach farblich anzupassen.
- Balkongeländer sind einfach und zweckentsprechend - ohne übertriebenen Schnitzaufwand - zu gestalten.
- Außenwände von Hauptbaukörpern sind zu verputzen. Der Fassadenputz ist bis auf eine Höhe von max. 40 cm über Straßenniveau auszuführen. Die Farbgebung des Sockelputzes ist dem Fassadenputz anzupassen; deutlich abweichende Farbtöne sind nicht zugelassen.
- Sonnenschutzgläser sind nicht zulässig.
- Glasbausteine sind nicht zulässig.
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind mit Satteldächern (Dachneigung wie Hauptbaukörper) zu versehen und dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Gebäude, die an der Grenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform und Baufucht zur Erschließungsstraße abgestimmt werden.
- Garagen und Nebengebäude dürfen im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

- Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 6,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- Bei Ausnutzung der Baugrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- Garagen unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes sind nur bei Einhaltung von 3 Metern Grenzabstand zulässig.
- Nebengebäude und Anbauten können mit Holz verschalt werden. Andere Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

4. Grundstück

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Als natürliche Geländehöhe gilt das Straßenniveau. Abgrabungen, ebenso auffällige An- oder Abböschungen sind nicht zugelassen.

5. Freianlagen

- Öffentliche und private Flächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Stellplätze sind wassergebunden oder mit Rasengittersteinen auszuführen.
- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Holzzäune in senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch auszuführen. Der Zaun ist straßenseitig vor den Stützen bzw. Stützpfählen zu führen.
Zwischen den Baugrundstücken und an den Grenzen zur freien Landschaft sind auch Drahtzäune max 1,20 m hoch zulässig.
Zwischen den Privatgrundstücken sind keine Sockel zulässig.
- Tore und Türen von Einfriedungen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.
- Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Gehölze und Sträucher zu wählen (siehe Artenauswahl unter Hinweise).
- Private Grünflächen:
Je angefangene 500 qm Grundstücksgröße ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

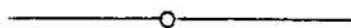
6. Wasserwirtschaft

- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten;
- Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern;
- erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen;
- bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf;
- eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauiglich zu machen;
- unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern;

7. Allgemein

- Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von ca. 4000 qm aus dem Grundstück Fl.Nr. 680/14 Gemarkung Karlshuld (Gesamtgröße des Grundstücks Fl.Nr. 680/14: 4,72 ha) zur Verfügung gestellt.
- Jedem Freistellungsantrag nach Art. 70 BayBO oder Bauantrag aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans muß ein Nachweis über die Einhaltung der Ziffern 2.1 und 2.7 beigegeben werden.
- Die Erschließungsstraße ist jeweils vor Baubeginn von Wohnhausneubauten zumindest im Unterbau herzustellen.

HINWEISE



- bestehende Grundstücksgrenzen



- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



- vorhandene Gebäude



- Bebauungsvorschlag

155

- Flurnummern

12

- Maßangaben in Metern

770 qm

- Grundstückgröße ca. qm

A) Allgemeine Angaben

- Gesamtgröße ca. 2,5 ha
- Die Grundstücksgößen sind nur ca-Werte
- Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- Der Untergrund ist kiesig bis sandig mit Moorüberdeckung. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Die Hausanschlußkabel enden in Hausanschlußkästen im Kellerraum oder in Wandnischen der straßenseitigen Außenwand.
- Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- Bei Überschreitung 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 LuftVG 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/Donau-Schrobenhausen auf.

B) Gestaltung

Im Sinne der Festsetzungen für den Bereich der Gestaltung wird dringend empfohlen, die folgenden Hinweise zu berücksichtigen. Nur so kann das Wohngebiet zu einem geschlossenen Ganzen werden. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten werden dadurch kaum beeinträchtigt.

1. Gebäude

- Verputzte Außenwände sollen weiß gestrichen werden.
- Schmiedeeiserne Teile und Aluminiumteile sollen im Außenraum möglichst nicht verwendet werden.
- Balkone und Freisitze sollen als Anbauten, nicht als Rücksprünge im Hauptbaukörper ausgebildet werden.
- Statt Rolläden sollen Fensterläden verwendet werden.
- Mauerwerksöffnungen sollen nicht breiter als hoch sein. (Ausnahme Garagentore)

2. Grundstück

- Müllgefäße sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Müllhäuschen untergebracht werden und in Form, Material und Oberfläche dem Hauptgebäude angepaßt werden. Sie sind an die nächste vom Müllfahrzeug ohne Probleme zu erreichende Abfuhrstelle zu verbringen.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

3. Bepflanzung

- In den Gärten sollen besonders Obstbäume als Hochstämme, Büsche und Spaliere verwendet werden.

Artenauswahl:

Bäume:	Betula pubescens (Moorbirke) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde) Alnus glutinosa (Schwarzerle) Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher:	Rhamnus frangula (Faulbaum) Cornus mas (Kornelkirsche) Corylus avellana (Haselnuß) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) Prunus spinosa (Schlehdom) Salix aurita (Öhrchenweide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) Rosa canina (Hundsrose) Rosa glauca (Hechtrose)

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Beschluß des Gemeinderates Karlshuld vom 29. 07. 96 zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Karlshuld, den 20. 09. 96

.....
1. Bürgermeister
- B. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ~~am~~ vom 30. 12. 96 durchgeführt, bis 30. 01. 97 durchgeführt.
Karlshuld, den 04. 02. 97

.....
1. Bürgermeister
- C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. 03. 97 mit 24. 04. 97 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Karlshuld, den 07. 05. 97

.....
1. Bürgermeister
- D. Die Gemeinde Karlshuld beschließt aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 und Abs. 3 BayBO, der Baunutzungsverordnung und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan *als*
Karlshuld, den 22. 07. 97

.....
1. Bürgermeister
- E. Die Gemeinde Karlshuld hat mit Schreiben vom 24. 07. 97 dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen den ~~einfachen~~ Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der ZustV BauGB vom 7. 7. 1987 angezeigt. Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat mit Schreiben vom 06. 08. 97 erklärt, das keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
Karlshuld, den 08. 08. 97

.....
1. Bürgermeister
- F. Der Bebauungsplan wird ab sofort mit der Begründung im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind am 11. 08. 97 ortsüblich durch die Gemeinde Karlshuld bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft.
Karlshuld, den 12. 08. 97

.....
1. Bürgermeister

