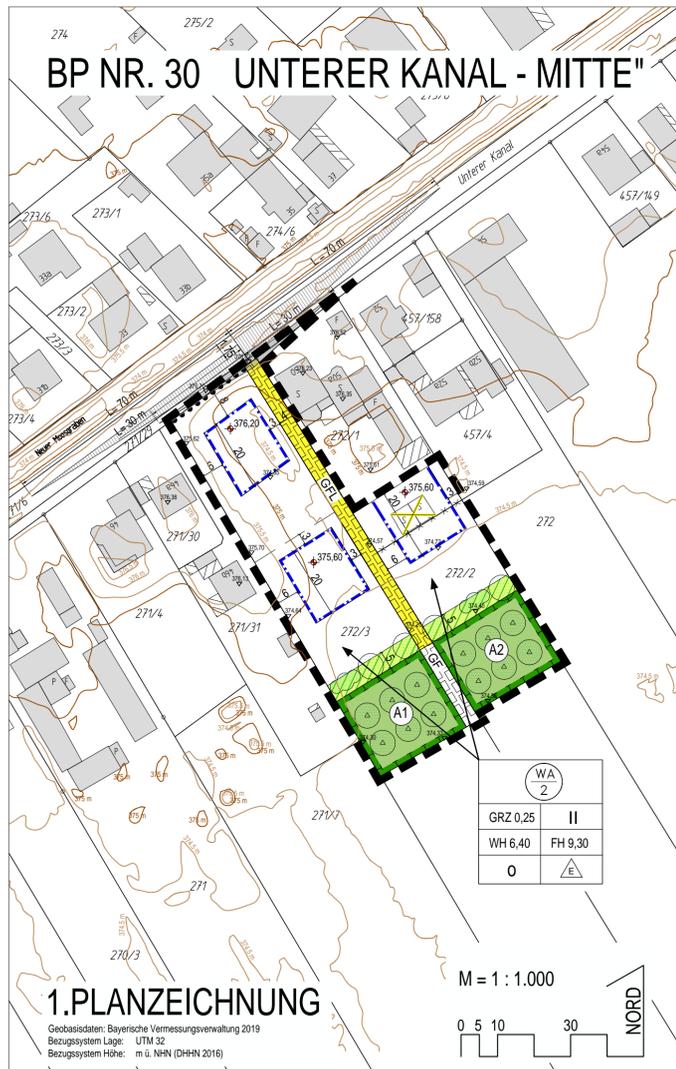


# BP NR. 30 UNTERER KANAL - MITTE"



## 1. PLANZEICHNUNG

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

## 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. 30 "Unterer Kanal - Mitte"

als

## SATZUNG

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.
  - höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2 (zwei) Wohnungen**  
Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - GRZ 0,25** Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,25  
Die höchstzulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 überschritten werden.  
Maßgeblich für die Berechnung der GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks ohne die festgesetzten privaten Grünflächen und privaten Verkehrsflächen.
    - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (zwei) Vollgeschosse
    - WH 6,40 m** Wandhöhe WH als Höchstmaß, z.B. 6,40 m  
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

- FH 9,30 m** Firsthöhe FH als Höchstmaß, z.B. 9,30 m  
Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe FH ist zu messen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.
  - festgesetzter Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück in m ü. NHN, z.B. 376,20 m ü. NHN**  
Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal auf Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen. In den Eingabepänen von Bauvorhaben im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ist die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NHN anzugeben.
  - Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen**
    - Baugrenze**
    - O** es wird die offene Bauweise festgesetzt
    - E** es nur Einzelhäuser zulässig
  - Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.**
  - Bauliche Gestaltung**
    - 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 Dachendeckungen 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, Glasdächer und extensive Dachbegrünungen zulässig.
    - Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen**  
Dachaufbauten in Form von Giebeln 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 Giebeln 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 gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
    - Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind sie unzulässig, zum Fahrbahnrand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Unterer Kanal) haben sie einen Mindestabstand von 8,0 m einzuhalten.
    - Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Stauraum von Garagen und Carports kann nicht angerechnet werden.
    - Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,5 m zu privaten Verkehrsflächen einhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO haben einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu privaten Verkehrsflächen einzuhalten.
    - Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auf eine maximale Höhe von 3,0 m über Gelände begrenzt. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu berücksichtigen.
  - Verkehrsflächen**
    - private Verkehrsfläche**
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen**
  - Geländeveränderungen und Stützmauern**  
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Auffüllungen des Geländes sind grundsätzlich nur bis auf Höhe der Oberkante OK der angrenzenden nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zulässig. Unmittelbar an den Gebäuden werden zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen Auffüllungen bis auf Höhe der OK Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen. Auffüllungen zur Herstellung der privaten Verkehrsfläche dürfen bis max. 1,0 m über das vorhandene Gelände ausgeführt werden, die OK der privaten Verkehrsfläche darf die OK der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Abgrabungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Stützmauern werden nur an den Grundstücksgrenzen und mit einer Höhe von max. 0,2 m über dem geplanten Gelände zugelassen.
  - Gründordnung**
    - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 9.3 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.
    - Private Grünflächen zur Eingrünung**  
Die Flächen zur Eingrünung sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und, wie in der Planzeichnung festgesetzt, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 9.3 zu bepflanzen. Bauliche Anlagen und Geländeveränderungen innerhalb der Flächen sind unzulässig.
 

	zu pflanzender heimischer Laubbau innerhalb der private Grünflächen zur Eingrünung, gem. 9.3 Pflanzliste und Mindestqualität
	zu pflanzende Strauchgruppe innerhalb der private Grünflächen zur Eingrünung, gem. 9.3 Pflanzliste und Mindestqualität
- Pflanzliste und Mindestqualität**  
Je angefangene 30 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 abweichen und entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.
- Pflanzliste und Mindestqualität**

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB, StU 16-18cm)			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silberweide
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB, StU 12-14cm)			
Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)			
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel	Frangula alnus	Faubaum
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		
- Festgesetzte Pflanzungen nach 9.1 und 9.2 sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.
- Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kieselsteine, etc.).
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfeldungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) und Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung einzureichen.

- Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)**  
Die Herstellung der nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.
 

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche A1
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche A2

 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft auf der Fl.Nr. 272/3 wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 272/3, Gemarkung Karlshuld, eine Ausgleichsfläche A1 mit einer Größe von insgesamt 650 m² nachgewiesen und dem Bebauungsplan Nr. 30 "Unterer Kanal - Mitte" zugeordnet.  
 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft auf der Fl.Nr. 272/1 und 272/2 wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 272/2, Gemarkung Karlshuld, eine Ausgleichsfläche A2 mit einer Größe von insgesamt 614 m² nachgewiesen und dem Bebauungsplan Nr. 30 "Unterer Kanal - Mitte" zugeordnet.  
 Entwicklungsziel A1 und A2: Anlage einer extensiven Streubstwiese  
 Herstellungsmaßnahmen:
  - Pflanzung von je 6 Obstbäumen (Halbstamm, regionaltypische Obstbaumarten) mit einem Pflanzabstand von 8,0 m x 8,0 m
  - Mindestqualität Obstbaum: Halbstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
  - Die Flächen sind als extensive Blumenwiese mit zertifizierten, gebiets eigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%
 Pflegemaßnahmen: Die Wiesenflächen sind nach erfolgter Bestandsentwicklung 1- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 20.06 erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von den Flächen zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ein Erziehungsschnitt der Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren nach der Pflanzung mindestens alle 2 Jahre durchzuführen.
- Einfeldungen**  
Einfeldungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente sockellose Zäune mit mind. 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Vollmäßig geschlossene Einfeldungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Wasserwirtschaft**  
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- Sonstige Festsetzungen**
  - freizuhaltenen Sichtflächen**  
Innerhalb der festgesetzten, freizuhaltenen Sichtflächen sind keine Einfeldungen, 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.
  - Fläche mit einzutragendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nm. 272/1, 272/2 und 272/3, Gemarkung Karlshuld**
  - Fläche mit einzutragenden Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fl.Nm. 272/2 und 273/3, Gemarkung Karlshuld**
  - Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m**

## 3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze**
- bestehende Flurstücksnummer, z.B. 271/31**
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer**
- aufzuhebende Grundstücksgrenze**
- abzubrechendes Gebäude**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- Höhenschichtlinie des vorhandenen Ureländes mit Angabe der Höhe in m ü. NHN**
- Höhepunkt des vorhandenen Ureländes, bzw. bei Gebäuden der OK Fußboden im Erdgeschoss, mit Angabe der Höhe in m ü. NHN, z.B. 374,62 m ü. NHN**
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und die technischen Regeln TRENGW und TRENGO wird hingewiesen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Denkmalpflege**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGH der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Der Anschluss von Hausdrainagen an den Abwasserkanal ist unzulässig.
- 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 und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.
- Abfalltonnen sind am Abfuhrtag am Unteren Kanal zur Abholung bereitzustellen.
- Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelange, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2020 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 20.07.2020 hat in der Zeit vom 04.08.2020 bis 07.09.2020 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 20.07.2020 hat in der Zeit vom 04.08.2020 bis 07.09.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Karlshuld, den .....

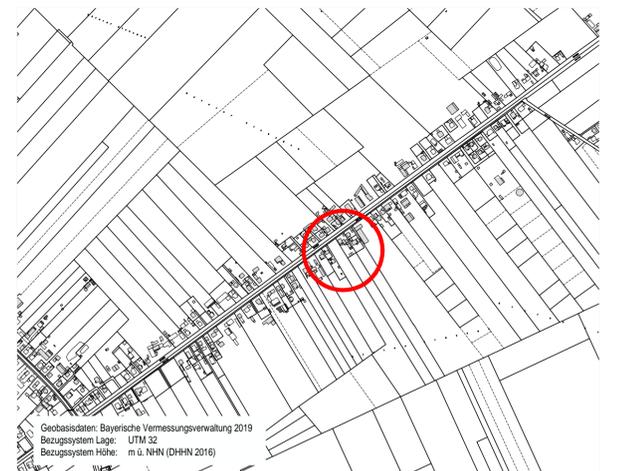
Karlshuld, den .....

Michael Lederer  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE KARLSHULD LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BP NR. 30 "UNTERER KANAL - MITTE"

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 20.07.2020  
GEÄNDERT, DEN 14.12.2020  
GEÄNDERT, DEN 15.02.2021

## 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.: 3037.051