

Bebauungsplan

ALLGEMEINES WOHNGBIET

"WEIDENSTRASSE"


Gemeinde Karlshuld, Landkreis Neuburg – Schrobenhausen

TEXTTEIL
MIT PLAN

Planung:

ARCHITEKTENGRUPPE 4 INGOLSTADT
BRAUN DIETZ LÜLING SCHLAGENHAUFER
ALOISIWEG 11 85049 INGOLSTADT
TELEFON 0841/81031 TELEFAX 43117

Ingolstadt, den 19. September 1994


.....
Lüling, Dipl. Ing. Architekt

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bayerische Bauordnung – (BayBO)
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach Art. 98 liegt die BayBO in der Fassung der Bekanntmachung v. 18. April 1994 (BayRS 2132-1-I) zugrunde.
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV –) in der Fassung v. 18.12.1990
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), geändert durch Gesetz vom 18.06.1993 (GVBl. S. 392) (BayRS 2020-1-1-I).
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) – BayRS 791-1-U) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



- Baugrenze. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten

WA

- Allgemeines Wohngebiet

oE

- offene Bauweise / Einzelhausbebauung

I + D

- Zahl d. Vollgeschoße: Erd- und ausbaubares Dachgeschoß, 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

0,35

- Grundflächenzahl

0,45

- Geschoßflächenzahl

x 6 *

- Meßzahl in Metern



- Zufahrt für anliegende Felder, 1 m Schotterrasen, 4 m Asphalt, 1 m Schotterr. (nur auf 5 m Länge ab Strasse)



- neu zu pflanzende standortgerechte Laubbäume, in der Lage veränderbar, Artenauswahl gemäß der in den Hinweisen genannten Artenliste; Obstbaumhochstämme sind ebenfalls zulässig.



- private Ortsrandeingrünung (mind. 50 % des 5 m breiten Streifens gemäß der in den Hinweisen genannten Artenliste).



- Sichtdreieck

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das Baugebiet "Weidenstraße" gilt die von der Architektengruppe 4 Ingolstadt, Aloisiweg 11, 85049 Ingolstadt ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom in der Fassung vom..., geändert am 19.09.1994..... nach Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange bzw. nach Gemeindebeschluss von....., 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	0,35
Geschoßflächenzahl	0,45

- 2.2 Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser mit einem Erd- und ausbaubaren Dachgeschoß zulässig. Es sind max. zwei Wohneinheiten möglich. Doppelhäuser oder Reihenhäuser sind unzulässig.
- 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.
- 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 Mauerpfeiler 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. Schopfwalmdächer sind nicht zulässig.
- Die Firstrichtung ist nur parallel zur Weidenstraße oder im Winkel von 90° zur Weidenstraße 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 1,25 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 Material nicht verwendet werden.
- 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. Garagen, die an der Grenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform und Bauflucht zur Erschließungsstraße abgestimmt werden.
- Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
- Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

- Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- Die Länge der Garagen einschl. eines Nebengebäudes an der Grundstücksgrenze darf nicht mehr als 8,50 m betragen.
- Bei Ausnutzung der Baugrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- Garagen unter dem abgeschleppten Dach 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

- 5.1 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 (einschl. Sockel) auszuführen. Der Zaun ist straßenseitig vor den Stützen bzw. Stützpfählen zu führen. Sockelmauern sind nur in Beton max. 25 cm hoch zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken und an den Grenzen zur freien Landschaft sind auch Drahtzäune max 1,20 m hoch zulässig.

Tore und Türen von Einfriedungen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.

Nadelgehölzhecken (z.B. Thujenhecken) sind nicht zulässig. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze und Sträucher zu wählen (siehe Artenauswahl).

- 5.2 Private Grünflächen:

Je angefangene 500 qm Grundstücksgröße ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Im 5-Meter breiten Streifen zwischen der Straße und der Baugrenze ist pro Baugrundstück ein Baum (Esche) zu pflanzen. Der Standort des Baumes ist in der Lage veränderbar.

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung von mind. 5 m vorzusehen. Zur Sicherstellung der Bepflanzung des Streifens ist der Gemeinde Karlshuld vom jeweiligen Bauherrn mit dem Freistellungsantrag nach Art. 70 BayBO oder dem Bauantrag eine Bankbürgschaft über DM 2000,00 vorzulegen.

Kann der 5 m breite Streifen zur Ortsrandeingrünung nicht mehr ganz auf dem Baugrundstück errichtet werden (z.B. 3 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 662/3 und 2 m auf dem Grundstück 662/2), so ist auf dem angrenzenden Grundstück eine Grunddienstbarkeit (Anlegung der Ortsrandeingrünung) zu bestellen und mit dem dem Bauantrag der Gemeinde Karlshuld vorzulegen.

6. Wasserwirtschaft

- 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 wasserrechtlich zu behandeln;
- bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf;
- eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfiuttauglich zu machen;
- unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern;

7. Allgemein

Jedem Freistellungsantrag nach Art. 70 BayBO oder Bauantrag aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans muß ein Nachweis über die Einhaltung der Ziffern 2.6 und 2.7 beigegeben werden.

HINWEISE



- bestehende Grundstücksgrenzen



- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



- vorhandene Gebäude



- Bebauungsvorschlag

666

- Flurnummern

1300^m

- Grundstücksgröße ca. qm

A) Allgemeine Angaben

- Gesamtgröße ca. 1,12 ha
- Die Grundstücksgrößen sind nur ca-Werte
- Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- Planunterlage: Katasterblatt April 1993
- Der Untergrund ist kiesig bis sandig mit Moorüberdeckung. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.

B) Gestaltung

Im Sinne der Festsetzungen für den Bereich der Gestaltung wird dringend empfohlen, die folgenden Hinweise zu berücksichtigen. Nur so kann die Ortserweiterung 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)

- Statt Rolläden sollen Fensterläden verwendet werden.
- Mauerwerksöffnungen sollen nicht breiter als hoch sein. (Ausnahme Garagentore)

2. Grundstück

- Mülltonnen sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Müllhäuschen untergebracht werden und in Form, Material und Oberfläche dem Hauptgebäude angepaßt werden.
- 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:


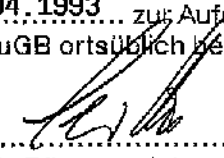
Bäume:


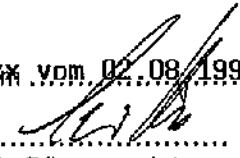
- Betula pubescens* (Moorbirke)
- Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- Quercus robur* (Stieleiche)
- Tilia cordata* (Winterlinde)
- Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- Sorbus aucuparia* (Eberesche)


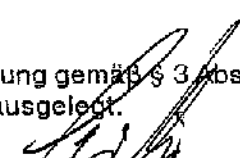
Sträucher:


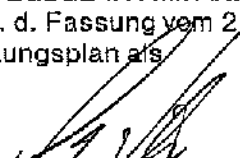
- Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- Cornus mas* (Kornelkirsche)
- Corylus avellana* (Haselnuß)
- Ligustrum vulgare* (Liguster)
- Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- Salix aurita* (Öhrchenweide)
- Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- Virbrunum opulus* (Gemeiner Schneeball)
- Virburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- Rosa canina* (Hundsrose)
- Rosa glauca* (Hechtrose)

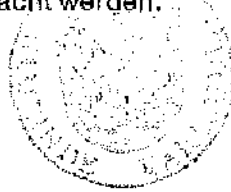
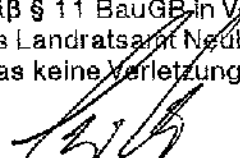
VERFAHRENSVERMERKE

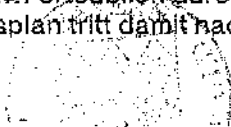
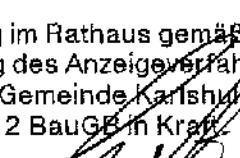
- A. Der Beschluß des Gemeinderates Karlishuld vom 27.04.1993 zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Karlishuld, den 28.05.1993



 1. Bürgermeister
- B. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ~~am vom 02.08.1993 durchgeführt~~ bis 02.09.1993 durchgeführt.
 Karlishuld, den 03.09.1993



 1. Bürgermeister
- C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.10.1994 mit 10.11.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
 Karlishuld, den 14.11.1994



 1. Bürgermeister
- D. Die Gemeinde Karlishuld beschließt aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 3 BayBO ergänzt durch die DVBayBO i. d. Fassung vom 20.01.83, der Baunutzungsverordnung und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan als
SATZUNG
 Karlishuld, den 14.11.1994



 1. Bürgermeister
- E. Die Gemeinde Karlishuld hat mit Schreiben vom 17.11.1994 dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen den ~~einzelnen~~ Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der ZustV Bau vom 5.7.1994 angezeigt. Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat mit Schreiben vom 24.01.1995 erklärt, das keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
 Karlishuld, den 01.02.1995



 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 01.02.1995 ortsüblich durch die Gemeinde Karlishuld bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft.
 Karlishuld, den 02.02.1995



 1. Bürgermeister

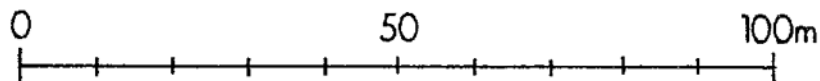
GEMEINDE

KARLSHULD

LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"WEIDENSTRASSE"



PLANUNG:

ARCHITEKTENGRUPPE 4 INGOLSTADT
BRAUN DIETZ LÜLING SCHLAGENHAUFER
ALOISIWEG 11 85049 INGOLSTADT
TELEFON 0841/81031 TELEFAX 43117

1	MASSTAB
604	1 : 1000
14.06.93	Gez.: E. LÜ.
06.07.93	E. LÜ.
14.03.94	E.LÜ.
14.06.94	E.LÜ.
19.09.94	S.P.

INGOLSTÄDTER STRASSE

664/29

657

60V/5

60V/6

60V/4

657/3

657/6

655

30

30

655/4

657/4

652

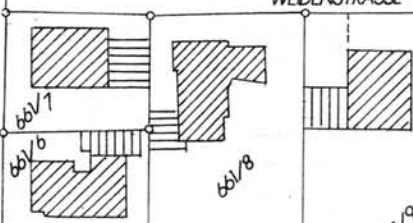
651

603/6

650

WEDENSTRASSE

645/2

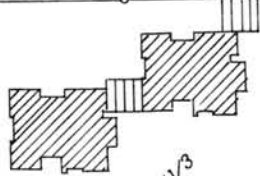


66V/7

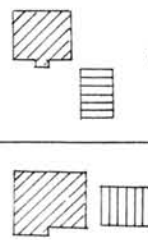
66V/8

66V/9

66V/10

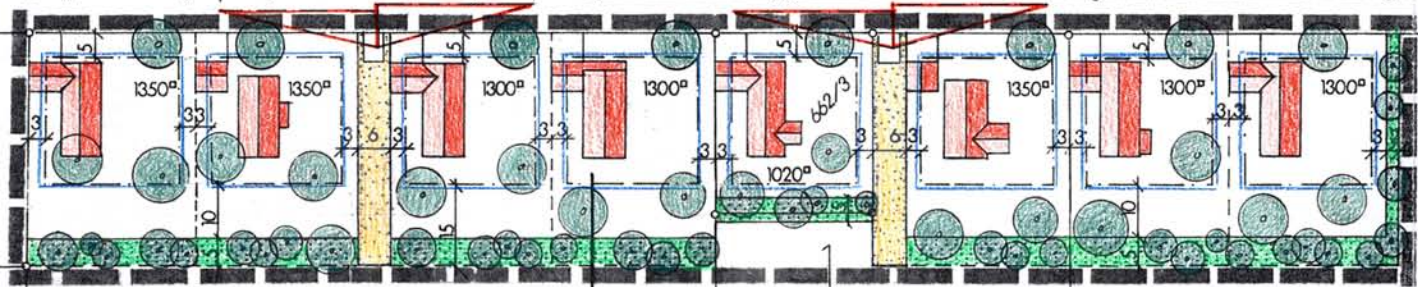


66V/3



66V/5

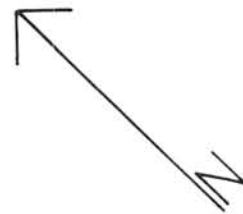
66V/4



WA I+D o E

0,35 0,45

661



662/2

666