

# SATZUNG

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), 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 „Oberer Kanal Ost“ für den östlichen Bereich entlang der Straße Oberer Kanal, auf der südlichen Straßenseite von Hausnummer 25 bis 47a sowie auf der nördlichen Straßenseite von Hausnummer 30 bis 38, der Gemarkungen Karlshuld als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.10.2019 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

## § 2

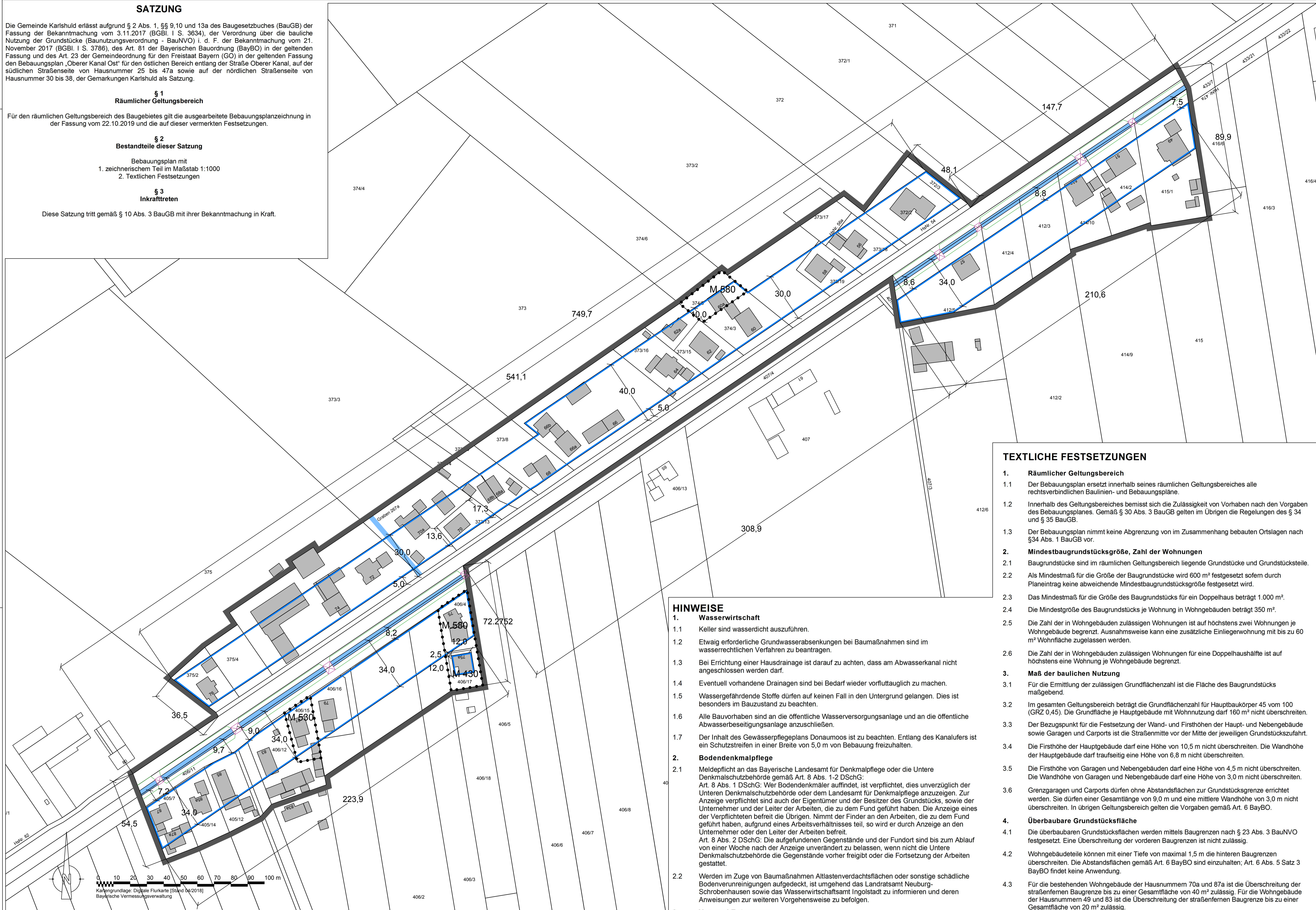
### Bestandteile dieser Satzung

1. Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:1000
2. Textlichen Festsetzungen

## § 3

### Inkrafttreten

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



## HINWEISE

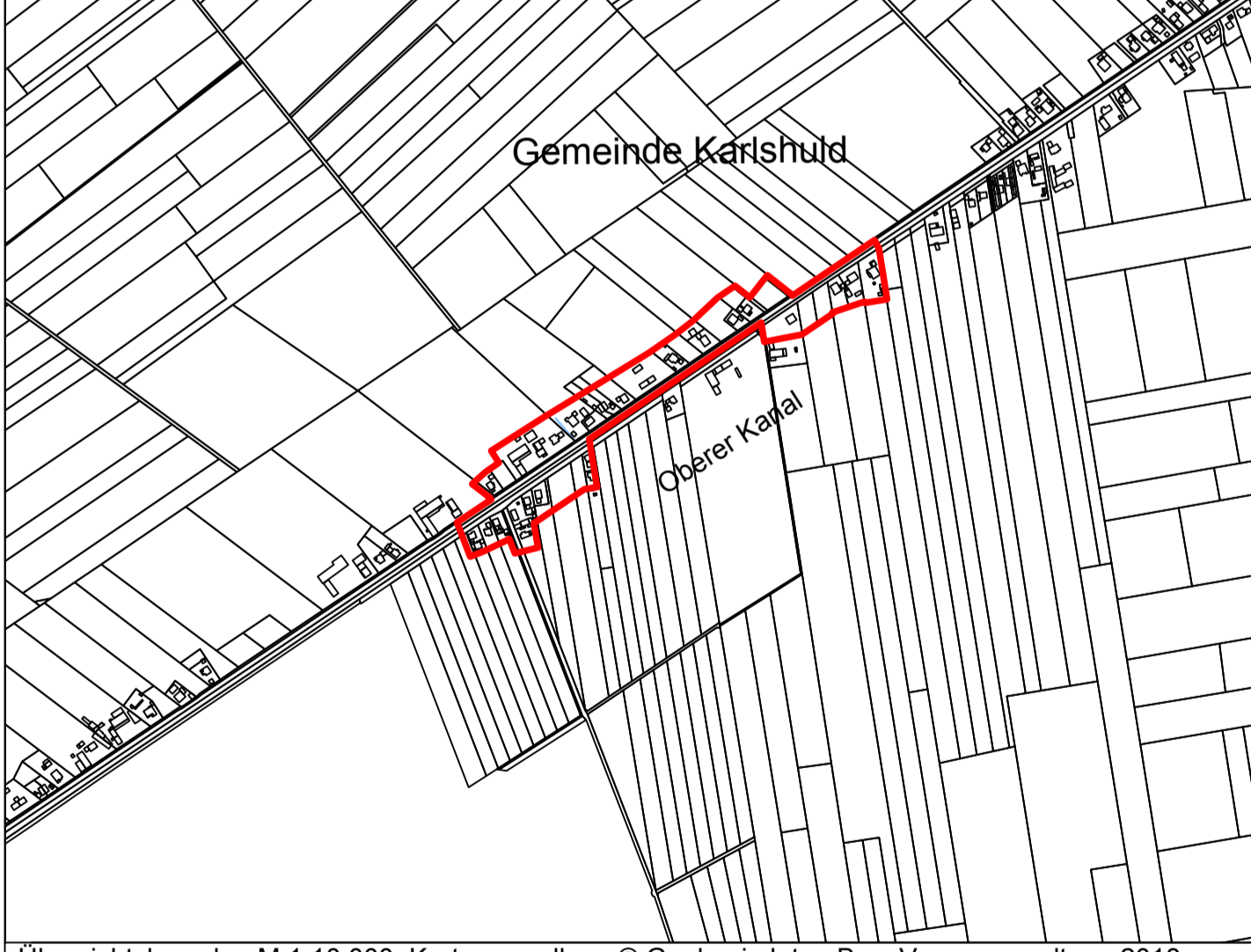
- 1. Wasserwirtschaft**
  - 1.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.
  - 1.2 Etwaig erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
  - 1.3 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
  - 1.4 Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen.
  - 1.5 Wassergefährdende Stoffe dürfen auf keinen Fall in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
  - 1.6 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
  - 1.7 Der Inhalt des Gewässerplans Donaumoos ist zu beachten. Entlang des Kanalufers ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 5,0 m von Bebauung freizuhalten.
- 2. Bodendenkmalpflege**
  - 2.1 Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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.
  - 2.2 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 freigtibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3. Ver- und Entsorgung**
  - 3.1 In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in einer Breite von 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
  - 3.2 Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsanlagen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- 4. Luftverkehr**
  - 4.1 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 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-Schrobenhausen aus.
- 5. Verkehr**
  - 5.1 Die Sichtfläche ist in der Begründung unter Kapitel A 6.13.1 Verkehrliche Erschließung erläutert.
  - 5.2 Im Bereich der Sichtfläche darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung (auch Stapel, Haufen oder ähnliches) die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
  - 5.3 Grundstückszufahrten über den Neuen Mooskanal sind als sog. Deckelbrücken auszuführen.
- 6. Sonstige Hinweise**
  - 6.1 Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Attika.
  - 6.2 Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des ausragenden Daches.
  - 6.3 Als vordere Baugrenze gilt die zum Oberen Kanal hin gelegene Baugrenze.
  - 6.4 Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen und gewerblichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und genehmigten Gewerbebetrieben ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
  - 1.1 Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.
  - 1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gelten im Übrigen die Regelungen des § 34 und § 35 BauGB.
  - 1.3 Der Bebauungsplan nimmt keine Abgrenzung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 Abs. 1 BauGB vor.
- 2. Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen**
  - 2.1 Baugrundstücke sind im räumlichen Geltungsbereich liegende Grundstücke und Grundstücksteile.
  - 2.2 Als Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke wird 600 m<sup>2</sup> festgesetzt sofern durch Planeintrag keine abweichende Mindestbaugrundstücksgröße festgesetzt wird.
  - 2.3 Das Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks für ein Doppelhaus beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.4 Die Mindestgröße des Baugrundstücks je Wohnung in Wohngebäuden beträgt 350 m<sup>2</sup>.
  - 2.5 Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen ist auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Einliegerwohnung mit bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugelassen werden.
  - 2.6 Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen für eine Doppelhaushälfte ist auf höchstens eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.
  - 3.2 Im gesamten Geltungsbereich beträgt die Grundflächenzahl für Hauptbaukörper 45 vom 100 (GRZ 0,45). Die Grundfläche je Hauptgebäude mit Wohnnutzung darf 160 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 3.3 Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports ist die Straßenmitte vor der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt.
  - 3.4 Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 10,5 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf traufseitig eine Höhe von 6,8 m nicht überschreiten.
  - 3.5 Die Firsthöhe von Garagen und Nebengebäuden darf eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
  - 3.6 Grenzgaragen und Carports dürfen ohne Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie dürfen einer Gesamtlänge von 9,0 m und eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. In übrigen Geltungsbereich gelten die Vorgaben gemäß Art. 6 BayBO.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
  - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der vorderen Baugrenzen ist nicht zulässig.
  - 4.2 Wohngebäudeanteile können mit einer Tiefe von maximal 1,5 m die hinteren Baugrenzen überschreiten. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
  - 4.3 Für die bestehenden Wohngebäude der Hausnummern 70a und 87a ist die Überschreitung der straßenfernen Baugrenze bis zu einer Gesamtlänge von 40 m<sup>2</sup> zulässig. Für die Wohngebäude der Hausnummern 49 und 63 ist die Überschreitung der straßenfernen Baugrenze bis zu einer Gesamtlänge von 20 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 4.4 Gebäudeteile, ohne Wohnnutzung, der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie Gewerbebetriebe können je Baugrundstück die hinteren Baugrenzen um bis zu 200 m<sup>2</sup> überschreiten, wenn die bestehende Nutzung beibehalten wird.
  - 4.5 Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis insgesamt 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
  - 4.6 Garagen und Nebengebäude der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie Gewerbebetriebe ohne Wohnnutzung sind bis zu einer Gesamtlänge von 800 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen ist je Baugrundstück bis zu 200 m<sup>2</sup> zugelassen, wenn die bestehende Nutzung beibehalten wird und alle Hauptgebäude des Betriebs innerhalb der Baugrenze liegen.
- 5. Garagen und Stellplätze**
  - 5.1 Je abgeschlossener Wohnung sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.
  - 5.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.
  - 5.3 Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den der Anlage 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4) zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 8. Juli 2009 (GVBl. S. 332).
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
  - 6.1 Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige befestigten Flächen, sind versickerungsfähig auszubilden (z.B. wassergebundene Wegegedecken, Rasensteine, Schotterterrassen, Schotter bzw. Pflaster mit mindestens 1 cm breiten wasserdurchlässigen Fugen u.ä.).
  - 6.2 Einfriedungen sind als Metall- oder Holzzaun bis zu 1,2 m Höhe auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und sonstige blickdichte Einfriedung sind unzulässig.
  - 6.3 Tore und Türen von Einfriedungen dürfen nicht auf öffentliche Flächen auschlagen.
- 7. Wasserwirtschaft**
  - 7.1 Auf den Grundstücken anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Oberbodenschicht breitflächig zu versickern.
  - 7.2 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat in der Sitzung vom 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Kanal Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
  - 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Oberer Kanal Mitte“ in der Fassung vom 05.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 31.03.2019 stattgefunden.
  - 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Oberer Kanal Mitte“ in der Fassung vom 05.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 31.03.2019 stattgefunden.
  - 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Kanal Mitte“ in der Fassung vom 18.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis 09.08.2019 beteiligt.
  - 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Kanal Mitte“ in der Fassung vom 18.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis 09.08.2019 öffentlich ausgestellt.
  - 6) Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.10.2019 den Bebauungsplan „Oberer Kanal Mitte“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2019 als Satzung beschlossen.
  - 7) Ausgefertigt  
Karlshuld, den .....
- (Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)
- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Oberer Kanal Mitte“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Karlshuld, den .....
- (Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Wasserflächen (Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Mindestbaugrundstücksgröße in Quadratmetern

## PLANGRUNDLAGE

- 403 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 10 Bestandsgebäude mit Hausnummern
- Deckelbrücken
- Kanalufer des Neuen Mooskanals

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- 10,0 Maßzahl in Metern

Gemeinde Karlshuld  
Hauptstraße 68  
86668 Karlshuld

## Bebauungsplan Nr. 26 "Oberer Kanal Mitte"

Format 99x75	letzte Änderung 22.10.2019	Datum der Planfassung 22.10.2019	Plan Nr.: 901-2-3
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten PartG mbH Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Freuchthauer, Stadtplaner Adrian Mercedes, Stadtplaner			
Planfassung: <b>Rechtsverbindliche Fassung</b>			
Unterschrift des Planers: Bearbeitung: Matthias Freuchthauer Rainer Brähm Kai-Ina Wu			
Pflanzentwurf Nr. 34 86456 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 236 USt-IdNr.: DE31588497		Tel. (0911) 99878-0 Fax (0911) 99878-14 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
<b>TB MARKERT</b> Stadtplaner * Landschaftsarchitekten			