



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. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Neuschwetzungen Ost“ für den östlichen Bereich entlang der Straße Ingolstädter Straße, zwischen den Hausnummern 140 und 174a, der Gemarkungen Karlshuld als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baubereiches gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.02.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

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 m² festgesetzt sofern durch Planeintrag keine abweichende Mindestbaugrundstücksgröße festgesetzt wird.

2.3 Als Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke für ein Doppelhaus wird 1.000 m² festgesetzt.

2.4 Im Baubereich A: die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen ist auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Einliegerwohnung mit bis zu 60 m² Wohnfläche zugelassen werden.

2.5 Im Baubereich B: die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen ist auf höchstens eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt.

2.6 Gebäude, deren Grundflächen zu mehr als 25% im Bereich B liegen, zählen zu Baubereich B. Diese Zuordnung gilt auch für Ziffer 4.6 und 6.3 der textlichen Festsetzungen.

2.7 Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen für Doppelhaushälften 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 (entsprechend der Definition in Festsetzung 2.1) maßgebend.

3.2 Im gesamten Geltungsbereich beträgt die Grundflächenzahl 45 von 100 (GRZ 0,45). Die Grundfläche je Hauptgebäude mit Wohnnutzung darf 160 m² 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 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 Grenzcarports 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.

4. Bauweise und 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 Gebäudeteile von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben, die keine Wohnnutzung aufweisen, können je Baugrundstück die hinteren Baugrenzen um bis zu 100 m² überschreiten, wenn die bestehende Nutzung beibehalten wird.

4.4 Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis insgesamt 50 m² Grundfläche zulässig. Eine Überschreitung der vorderen Baugrenzen ist nicht zulässig.

4.5 Garagen und Nebengebäude der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie der Gewerbebetriebe ohne Wohnnutzung können je Baugrundstück die hinteren Baugrenzen um bis zu 200 m² überschreiten, wenn die bestehende Nutzung beibehalten wird und alle Hauptgebäude des Betriebes innerhalb der Baugrenze liegen.

4.6 Im Baubereich A sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (mit seitlichen Grenzabständen) zulässig. Im Baubereich B sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (mit seitlichen Grenzabständen) zulässig.

5. Private Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

5.1 Für jede einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandene Grundstücksseite eines Baugrundstückes sind an der tatsächlichen Straßengrenze nur Ausfahrtsbreiten zwischen 4,0 und 6,0 m zulässig. Je 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 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-I) 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 Wegedecken, Rasensteine, Schotterterrassen, Schotter bzw. Pflaster mit mindestens 1 cm breiten wasserdurchlässigen Fugen u.ä.).

6.2 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 60 m² müssen mit Dachneigungen zwischen 35° und 50° zur Waagerechten ausgeführt werden.

6.3 Im Baubereich A: Die Verlängerung der Firstlinie muss mit der Mittellinie der Ingolstädter Straße einen Winkel zwischen 75° und 105° bilden.

Im Baubereich B: Die Firstlinie ist parallel zur Mittellinie der Ingolstädter Straße auszubilden.

6.4 Einfriedungen sind als Metall- oder Holzzaun bis zu 1,2 m Höhe auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und sonstige bicloichte Einfriedung sind unzulässig.

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

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.

HINWEISE

1. Wasserwirtschaft

1.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.

1.2 Etwa erforderliche Grundwasserabhebungen 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 Gewässerpflegeplans Donaumoos ist zu beachten. Entlang des Kanalufers ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 5,0 m von Bebauung freizuhalten.

2. Boden

2.1 Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 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. 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet wird.

2.2 Werden im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt, ist umgehend das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren und deren Anweisungen zur weiteren Vorgehensweise zu befolgen.

3. Pflanzmaßnahmen/ Grünordnung

3.1 Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen muss gemäß Art. 48 AOBGB eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

3.2 Bei Baumplantungen 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. Ver- und Entsorgung

4.1 In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in einer Breite von 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

4.2 Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.

4.3 Die Entwässerung des Straßengrundstücks darf nicht durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden.

5. Luftverkehr

5.1 Bei Überschreitungen einer Höhe von 12,0 m (über Grund) ist eine Genehmigung durch die Wehrbereichsverwaltung VI München erforderlich. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Lüftmehrmisse 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. Luftfahrtbereich – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen in der Gemeindeverwaltung und beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen aus.

5.2 Beim Einsatz von Kränen für Bauvorhaben, sind die Bauvorhaben gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d. Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

6. Verkehr

6.1 Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Die Sichtfläche ist in der Begründung unter Kapitel A 6.14.1 Verkehrliche Erschließung definiert. Im Bereich der Sichtfläche darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung (auch Stapel, Haufen oder ähnliches) die Straßenebene 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.

6.3 Baustoffe oder sonstige Gegenstände (z.B. Baustelleneinrichtung) dürfen auf der Fahrbahn und auf Straßengrund weder vorübergehend noch dauernd gelagert oder aufgestellt werden.

6.4 Landwirtschaftliche Wirtschaftswege müssen weiterhin und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Beschädigte Wege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.

6.5 Grundstückszufahrten über den Lichtenhauer Kanal sind als sog. Deckelbrücken auszuführen.

6.6 Die Zufahrten sind spätestens bis zur Nutzungsaufnahme auf eine Länge von mindestens 5,0 m und die gesamte Breite ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gestrichelten Belag zu versehen. Während der Bauzeit ist eine ausreichend verkehrssichere Zufahrt zu gewährleisten.

7. Sonstige Hinweise

7.1 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.

7.2 Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut First bzw. beim Pultdach die Oberkante des auskragenden Daches.

7.3 Als vordere Baugrenze gilt die zur Ingolstädter Straße hin gelegene Baugrenze.

7.4 Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dämpfen und hinzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat in der Sitzung vom 10.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuschwetzungen Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Neuschwetzungen Ost“ in der Fassung vom 06.06.2019 hat in der Zeit vom 22.07.2019 bis 30.08.2019 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Neuschwetzungen Ost“ in der Fassung vom 06.06.2019 hat in der Zeit vom 22.07.2019 bis 30.08.2019 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Neuschwetzungen Ost“ in der Fassung vom 29.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Neuschwetzungen Ost“ in der Fassung vom 29.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgestellt.

6) Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2020 den Bebauungsplan „Neuschwetzungen Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2020 als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

Karlshuld, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

Karlshuld, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

Wasserflächen (§ 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 von Bereichen mit unterschiedlicher Hausform und Bereichen mit unterschiedlicher zulässiger Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

M 460 Abweichend festgesetzte Mindestbaugrundstücksgröße in Quadratmetern

PLANGRUNDLAGE

403 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

10 Bestandsgebäude mit Hausnummern

□ Deckelbrücken

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

10,0 Maßzahl in Metern

■ Baubereich A mit bis zu 36 m Bautiefe (textl. Festsetzungen Ziffer 2.4, 4.6, 6.3)

■ Baubereich B mit über 36 m Bautiefe (textl. Festsetzungen Ziffer 2.5, 4.6, 6.3)

Gemeinde Karlshuld
Hauptstraße 68
86668 Karlshuld

Bebauungsplan "Neuschwetzungen Ost"

Formal	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	05.02.2020	11.02.2020	962 - 3

Planfassung: **Rechtsverbindliche Fassung**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planungsbüro: TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekt PartG mbH
Platz Markert, Stollplatz und Landratsarchitekt
Mathias Peschauer, Stadtplaner
Adrian Marde, Stadtplaner

Bearbeitung:
Mathias Peschauer
Rainer Blum
Klausur Wu

Planungsbüro: TB 34
50459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999876-0
Fax: (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
http://www.tb-markert.de