

**Bebauungsplan**

**"ALLGEMEINES WOHNGEBIET AN DER  
UNTEREN ACHSTRASSE"**

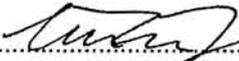
**Gemeinde Karlshuld, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen**

**TEXTTEIL  
MIT PLAN**

Planung:

ARCHITEKTENGRUPPE 4  
BRAUN DIETZ LÜLING  
ALOISIWEG 11 85049 INGOLSTADT  
TEL.: 0841/49098-0 FAX 49098-22

Ingolstadt, den 16.02.1999

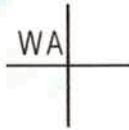
  
.....  
Lüling, Dipl.Ing.Architekt

## 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. 91 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).

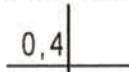
# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

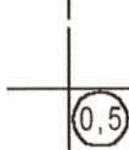


Allgemeines Wohngebiet (s. Festsetzungen durch Text, Punkt 2.3)

## 2. Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ)= 0,4

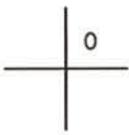


Geschoßflächenzahl (GRZ)= 0,5

I + D

Zahl der Vollgeschoße i. S. d BayBO als Höchstgrenze; das Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein

## 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.

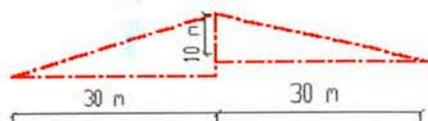
## 4. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche mit Maßangabe in Metern



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. Ebensovienig 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



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



- nur Einzelhausbebauung zulässig



- Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig  
mit Parzellenummerierung



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

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet an der Unteren Achstraße" gilt die von der Architektengruppe 4 Ingolstadt, Aloisiweg 11, 85049 Ingolstadt ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16. FEB. 1999, geändert am ..... nach ~~Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange bzw. nach Gemeinderatsbeschluss 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 (entlang der Erschließungsstraße) 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. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt:

- bei Einzelhäusern .....700 qm
- bei Doppelhäusern.....350 qm.

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 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 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 Voltaikanlagen 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.
- Ein Doppelhaus ist einheitlich, möglichst unter Verwendung gleicher Materialien zu gestalten; jede Doppelhaushälfte muß die gleiche Dachneigung (DN) und gleiches Dachdeckungs-material nach Art und Farbe erhalten.
- 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 Bauflucht 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. Zufahrten, die seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, müssen zu dieser eingezäunt sein.
- 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**

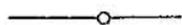
- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten;
- Keller sind wasserdicht auszuführen und 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 vorflutauglich zu machen;
- unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern;

## **7. Allgemein**

- Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von ca. 3000 qm aus dem Grundstück Fl.Nr. 680/14, Gemarkung Karlshuld zur Verfügung gestellt (Gesamtgröße des Grundstücks Fl.Nr. 680/14: 4,72 ha, s. Lageplan im Anhang).  
Auf dieser Fläche sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung des Weißstrochlebensraumes durchzuführen.
- Die Erschließungsstraße ist im Unterbau hergestellt.

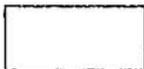
## HINWEISE



- bestehende Grundstücksgrenzen



- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



- vorhandene Gebäude



- Bebauungsvorschlag

155

- Flurnummern

✕12✕

- Maßangaben in Metern

770 qm

- Grundstücksgröße ca. qm

### A) Allgemeine Angaben

- Gesamtgröße ca. 2 ha
- Die Grundstücksgrößen 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:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betula pubescens (Moorbirke)</li> <li>Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)</li> <li>Quercus robur (Stieleiche)</li> <li>Tilia cordata (Winterlinde)</li> <li>Alnus glutinosa (Schwarzerle)</li> <li>Sorbus aucuparia (Eberesche)</li> </ul>
Sträucher:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rhamnus frangula (Faulbaum)</li> <li>Comus mas (Kornelkirsche)</li> <li>Corylus avellana (Haselnuß)</li> <li>Ligustrum vulgare (Liguster)</li> <li>Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)</li> <li>Prunus spinosa (Schlehdorn)</li> <li>Salix aurita (Öhrchenweide)</li> <li>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</li> <li>Virbrunum opulus (Gemeiner Schneeball)</li> <li>Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)</li> <li>Rosa canina (Hundsrose)</li> <li>Rosa glauca (Hechtrose)</li> </ul>

## VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Beschluß des Gemeinderates Karlshuld vom 07.04.1998 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Karlshuld, den 04. JUNI 1998



.....  
1. Bürgermeister

- B. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.08.1998 bis 10.09.1998 durchgeführt.

Karlshuld, den 17. SEP. 1998



.....  
1. Bürgermeister

- C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.11.98 mit 30.12.98 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Karlshuld, den 14. JAN. 1999



.....  
1. Bürgermeister

- D. Die Gemeinde Karlshuld beschließt aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 1 Nr.1 u. 3 und Abs. 3 BayBO, der Baunutzungsverordnung und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan als

Karlshuld, den 23. FEB. 1999

## SATZUNG



.....  
1. Bürgermeister

- E. Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am 25. FEB. 1999 ortsüblich durch die Gemeinde Karlshuld bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan wird ab sofort mit der Begründung im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Karlshuld, den 25. FEB. 1999



.....  
1. Bürgermeister

