

Gemeinde Karlshuld
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Ortsabrundungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für das Gebiet "Ludwigstraße"

M 1 : 1000

Planung:

Architekturbüro Lüling
Lüling, Dipl.Ing.Architekt
Oberwaling 10, 94339 Leiblfing
Tel: 09427/902001 Fax: 902002



Lüling, Dipl.Ing.Architekt

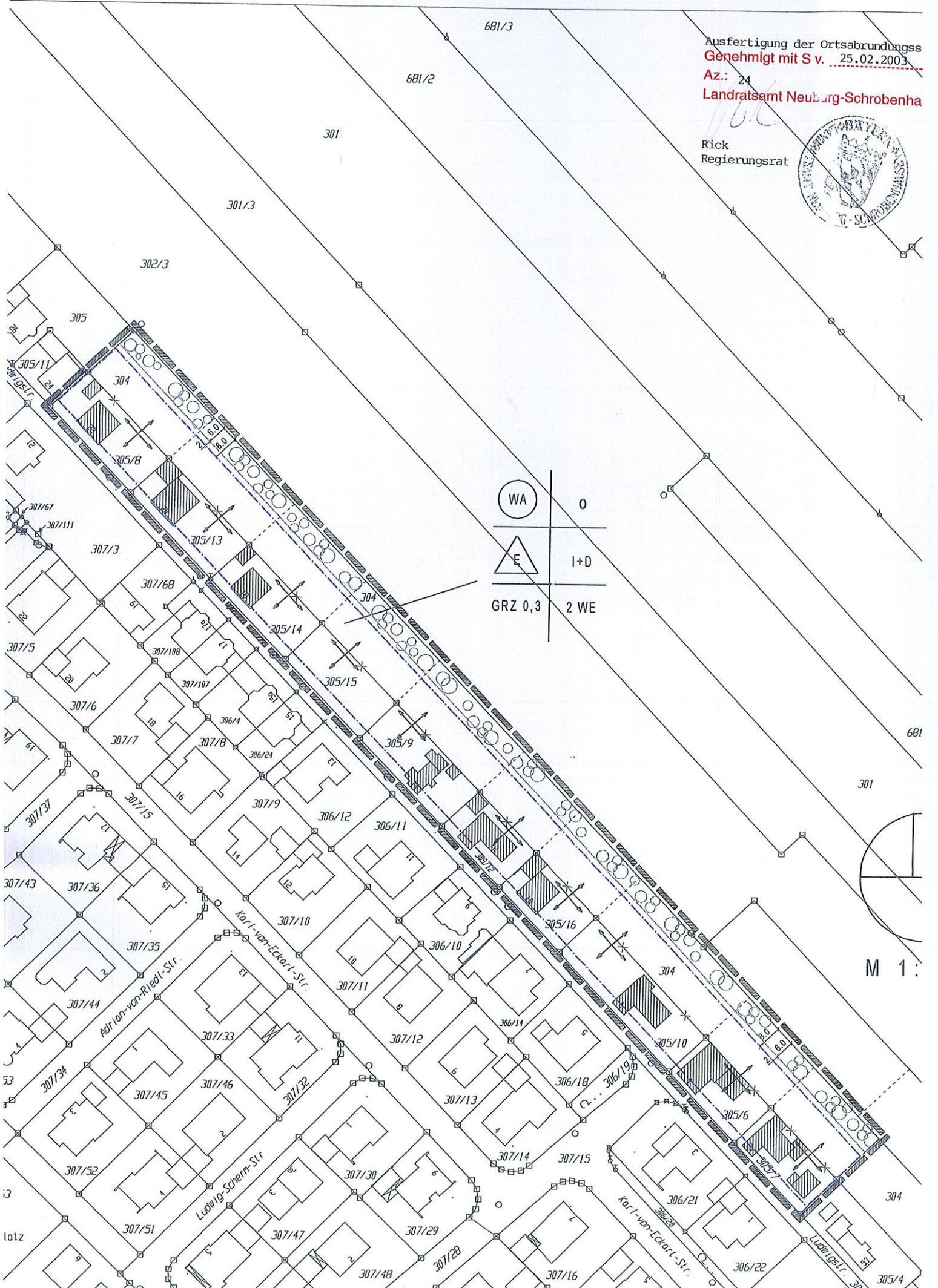
18.10.2002	1. Entwurf
21.01.2003	1. Entwurf

Leiblfing, den 21.01.2003

Ausfertigung der Ortsabrandungss
Genehmigt mit S v. 25.02.2003
Az.: 24
Landratsamt Neuburg-Schrobenha



Rick
Regierungsrat



WA	0
E	I+D
GRZ 0,3	2 WE

M 1:

Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Ludwigstraße“ in Karlshuld

Die Gemeinde Karlshuld erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung für das Gebiet "Ludwigstraße" in Karlshuld folgende

Ortsabrundungssatzung.

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die auf dem beiliegenden Lageplan eingegrenzten (- - - - -) Flächen am nordöstlichen Ortsrand von Karlshuld. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der eingegrenzte Teil des Außenbereichsgrundstückes Fl.Nr. 304 Gemarkung Karlshuld, zusätzlich zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen.

§ 3

Festsetzungen

1. Innerhalb der eingegrenzten Flächen ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Ortsrändern ein Grünstreifen mit einer Tiefe von 6 m von jeglichen baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) freizuhalten und gruppenweise mit heimischen Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen als Ortsrandeingrünung mit Baufertigstellung herzustellen und zu erhalten.
2. Die Baukörpergestaltung und -dimensionen müssen sich an der mittelbar und unmittelbar (beidseitig bis ca. 150 m) anschließenden bestehenden Bebauung orientieren und sich ortsgestalterisch einfügen.
Die Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen (z.B. Fugenpflaster, Aquatop etc.).
Haupt- und Nebengebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
3. An der Nordostseite des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung (privater Grünstreifen) sind nur maximal 1,00 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.
4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit Darstellung der Bepflanzung einzureichen.

5. Für Art und Maß der baulichen Nutzung gelten die folgenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2WE

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.



nur Einzelhäuser zulässig

o

offene Bauweise

GRZ 0,3

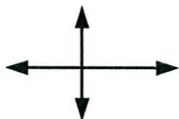
Grundflächenzahl

I + D

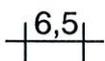
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschöß im Dachraum liegen muß.



Baugrenze; die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.



Firstrichtung

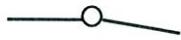


Verbindliches Maß in Meter, z.B. 6,5 m

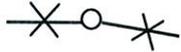


6,0 private Ortsrandeingrünung (siehe Ziffer 1 des Satzungstextes)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:



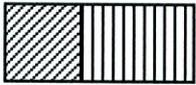
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Wohn- und Nebengebäude

133/2

Flurnummer, z.B 133/2

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgearbeitet am 14.10.2002

Geändert am 21.01.2003 nach Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange.

GEMEINDE KARLSHULD

Hauptstraße 68

86669 Karlshuld

Karlshuld, den 28. Februar 2003



Seitle
Erster Bürgermeister

Hinweise durch Text

1. Die Festsetzungen im „Einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich“ der Gemeinde Karlshuld sind zu beachten, soweit in dieser Satzung nichts anderes festgesetzt ist.
2. Das vorhandene 20 kV-Erdkabel an der südlichen Grenze der Flur Fl. Nr. 304 wird an die nördliche Grenze der künftigen Bauparzellen verlegt. Die Trasse des Erdkabels ist von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Ebenso ist die 20 kV-Freileitung vom Baumbewuchs freizuhalten. Bei der Begrünung (private Ortsrandeingrünung) ist grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass die Versorgung mit elektrischer Energie nicht beeinträchtigt wird.

Begründung:

Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Karlshuld ist gekennzeichnet durch Straßendörfer, deren beidseitige Bebauung sich oft kilometerlang hinzieht. Diese typische Bebauung entlang der Straße ist auch an der Ludwigstraße in Karlshuld gegeben. Das Einbeziehen des Außenbereichsgrundstückes Fl.Nr. 304 Gemarkung Karlshuld zum Innenbereich soll die zusammenhängende Bebauung auf der Nordostseite der Straße nun abrunden und eine Bebauung zulassen, die den heutigen Wohnbedürfnissen entspricht und die ortsplanerisch zu befürworten ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Nordostseite der Ludwigstraße wurde bislang straßenbegleitend bis zu einer Tiefe von 15 m (gem. vom NO-Rand der Ludwigstraße) bebaut. Die Gesamtfläche der Parzellen, die - bis auf ein Grundstück - mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (GRZ bis max. 0,3) bebaut sind, beträgt 5.070 m².

Der heutige Ortsrand weist keine besondere Qualität auf. Das nordöstlich an die straßenbegleitenden Parzellen anschließende Flurstück Fl. Nr. 304, das durch die Abrundung in den Innenbereich einbezogen wird, wurde bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Durch die Abrundung wird die Baugrenze um 10 m nach außen verlagert. Das gesamte Baufenster wird somit von bislang 4.060 m² (orientiert an bisheriger Bebauung bzw. Grundstücksgrenze) **um 3.380 m²** auf künftig 7.440 m² erweitert. Setzt man als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3, wie sie bei der bisherigen Nutzung bereits in Teilbereichen erreicht wurde und künftig für die vergrößerten Baugrundstücke durch die Satzung festgesetzt wird, vergrößert sich die bebaubare Grundstücksfläche von vormals ca. 1.520 m auf künftig ca. 3.350 m². Dies bedeutet eine Zunahme um **1.930 m²**.

Die mit der Abrundung ermöglichte Bebauung ist unvermeidbar mit nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Nennenswert ist insbesondere der mit Überbauung und sonstiger Versiegelung verbundene Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Zudem wäre bei unangepasster Bebauung und/oder fehlender Eingrünung mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Bei der Eingriffsbewertung ist zu berücksichtigen, dass durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eine Vorbelastung des Naturhaushaltes vorliegt. Nutzungsbedingt werden von der möglichen Bebauung keine Flächen tangiert, die besondere Bedeutung für den Naturschutz hätten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Ortsrand keine besondere Qualität aufweist, innerhalb des verstreut vorhandenen Baumbestandes dominieren Nadelgehölze.

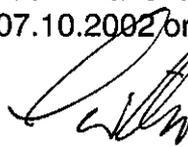
Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt infolge der Versiegelung wird durch die Vorgaben zur baulichen Nutzung und durch die Festsetzung, ausschließlich wasserdurchlässige Belagsarten für die notwendigen Zufahrten zu verwenden, auf das unvermeidbare Mindestmaß beschränkt. Hinsichtlich des möglichen Eingriffs in das Landschaftsbild werden durch das festgesetzte Gebot zur ortsgestalterischen Einfügung der neuen Baukörper einerseits und durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung andererseits die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert. Legt man den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zugrunde, so steht einem Bedarf von ca. 1.520 m² [3.380 m² x 0,45 (Kompensationsfaktor BI: für niedrigen - mittleren Nutzungsgrad bei Gebieten geringer Bedeutung)], rein rechnerisch eine Fläche für landespflegerisch bedeutsame Maßnahmen von ca. 2.030 m² gegenüber. Der Umstand, dass ein Viertel mehr Ausgleichsfläche vorgesehen ist, als beim gewählten Ansatz rein rechnerisch geboten wäre, trägt dem Umstand Rechnung, dass eine Mindesteingrünung ohnehin vom Bauwerber geleistet werden muss, die nicht in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eingestellt werden kann.

Verfahrensvermerke:

1.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.09.2002 den Erlass einer Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Ludwigstraße in Karlshuld“ beschlossen. Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 07.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Karlshuld



Seitle, 1. Bürgermeister

2.

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung mit Begründung hat in der Zeit vom 05.11.2002 bis 05.12.2002 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.10.2002 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht.

Gemeinde Karlshuld



Seitle, 1. Bürgermeister

3.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2002 am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Karlshuld



Seitle, 1. Bürgermeister

4.

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 304 Gemarkung Karlshuld wurde mit Schreiben vom 25.10.2002 am Verfahren beteiligt. Anregungen bzw. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Gemeinde Karlshuld

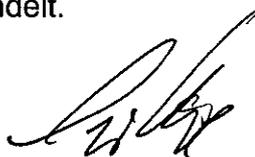


Seitle, 1. Bürgermeister

5.

Die Stellungnahme der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 17.12.2002 behandelt.

Gemeinde Karlshuld



Seitle, 1. Bürgermeister

6.

Die geänderte Ortsabrundungssatzung wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.01.2003 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlshuld



Seitle, 1. Bürgermeister

7.

Mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 25.02.2003 wurde die Ortsabrundungssatzung genehmigt.

Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
Platz der Deutschen Einheit 1
86633 Neuburg a. d. Donau



Rick, Regierungsrat



8.

Die Ortsabrundungssatzung wurde am 28.02.2003 ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung am 28.02.2003 tritt die Ortsabrundungssatzung in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Gemeinde Karlshuld



Seitle, 1. Bürgermeister