

**Bebauungsplan**

**ALLGEMEINES WOHNGBIET  
„ERLENWEG“**

**Gemeinde Karlshuld, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen**

**TEXTTEIL  
MIT PLAN**

Planung:

ARCHITEKTENGRUPPE 4  
LÜLING, Dipl.Ing.Architekt  
Oberwaling 10, 94339 Leiblving  
Tel.: 09427/902001 Fax: 902002

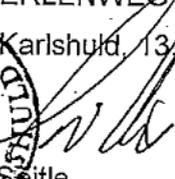
Leiblving, den 15.08.2000

  
.....  
Lüling, Dipl.Ing.Architekt

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit den vom Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld am 12.09.2000 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet ERLENWEG“ überein.

Karlshuld, 13.09.2000



  
.....  
Seitle  
Erster Bürgermeister

## 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 TEXT

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das Allgemeines Wohngebiet „Erlenweg“ gilt die von der Architektengruppe 4, Oberwaling 10, 94339 Leiblfing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 15.08.2000, 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 mit einem Erd- und ausbaubaren Dachgeschoß zulässig. Pro Einzelhaus sind bei Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen max. zwei Wohneinheiten möglich. Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt:  
-bei Einzelhäusern: 500 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 auf der Traufseite: 4,00 m über Straßenniveau.
- 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.
- Dachgauben sind erst ab 36° möglich.
- Die Breite von Dachgauben darf maximal 1,80 m betragen, die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern maximal 1/3 der Trauflänge.  
Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens 2 m Abstand halten und vollständig in den unteren 2/3 der Dachfläche liegen. Der First von Zwerchhäusern muss mind. 1 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.  
Solar- und Voltaikanlagen müssen vom Ortgang und vom First mind. 1 m Abstand einhalten.  
Alle Dachaufbauten sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und farblich auf diese abzustimmen.
- Dacheinschnitte, negative Dachgauben (z.B. Terrassen) sind nicht zulässig.
- Zur Dachdeckung darf schwarzes oder dunkelengobiertes bzw. großflächiges Material nicht verwendet werden; Solar- und Voltaikanlagen sind zulässig.
- 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. Gebäude, die an der Grenze zusammengebaut werden, müssen in Gestalt, Höhe, Dachform, Bauflucht und Zufahrt zur Erschließungsstraße abgestimmt werden.
- 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.
- 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.

Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen. Dazu ist bei Bedarf zwischen Baugrundstück und öffentlicher Fläche im Zufahrtbereich eine Entwässerungsrinne einzubauen.

#### **5. Freianlagen**

- Öffentliche und private Flächen dürfen nur in einem unumgänglichen Maß versiegelt werden. Stellplätze sind wasserdurchlässig 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. Zaunsockel sind nur auf der Erschließungsseite und max. 10 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 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.
- 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 vorfluttauglich zu machen;
- unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern;

### **7. Allgemein**

- Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von ca. 4500 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 Weißstorchlebensraumes durchzuführen.
- Die Erschließungsstraße ist vor Beginn der Einzelbauvorhaben im Unterbau herzustellen.
- Neue Kabel sind unterirdisch zu verlegen.
- die vorhandene 20 KV-Freileitung ist nach Möglichkeit bzw. bei Überschreitung der Grenzwerte durch Erdkabel zu ersetzen.

## HINWEISE

### A) Allgemeine Angaben

- Gesamtgröße ca. 2,9 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.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten;
- 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.
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

### 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 oder in hellen Pastelltönen 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 Nebengebäuden untergebracht werden. Sie sind zur Leerung an die nächste vom Müllfahrzeug ohne Probleme zu erreichende Abfuhrstelle zu verbringen.

## 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 (Schlehndorn)
	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 Karlshuld vom 05.10.1999 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Karlshuld, den **01.12.1999**



*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 1. Bürgermeister

- B. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **13.12.1999** bis **14.01.2000** durchgeführt.

Karlshuld, den **18.01.2000**



*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 1. Bürgermeister

- C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **02.05.2000** mit **02.06.2000** im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Karlshuld, den **06.06.2000**



*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 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

**SATZUNG**

Karlshuld, den **12.09.2000**



*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 1. Bürgermeister

- E. Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am **13.09.2000** 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 § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Karlshuld, den **13.09.2000**



*[Handwritten Signature]*  
 .....  
 1. Bürgermeister

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung



- Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung



- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4



- Geschosflächenzahl (GFZ) = 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 die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Garagen u. Nebengebäude dürfen im Rahmen d. BayBO auch ausserhalb d. seitlichen Baugrenzen errichtet werden. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und entlang der öffentl. Verkehrsflächen müssen Garagen und Nebengebäude den Mindestabstand einhalten, der für die Hauptgebäude festgesetzt ist. Fällt eine seitliche Grundstücksgrenze mit der Geltungsbereichsgrenze zusammen, so müssen Nebengebäude und Garagen an dieser Grundstücksgrenze innerhalb der Baugrenzen liegen. Für die Grundstücke Nr. 18 u. 19 gelten die dargestellten Wahlmöglichkeiten.

### 4. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche mit Maßangabe in Metern

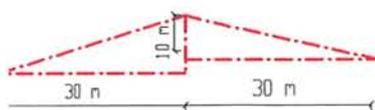


Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 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. Ebensov wenig 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. öffent. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

5.1



- öffentliche Grünfläche (Wiese)



- Baumpflanzung (in der Lage veränderbar)

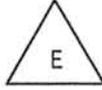
6. Sonstige Planzeichen



- Geltungsbereich



- Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplangebiete



- nur Einzelhausbebauung zulässig

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



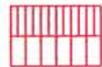
aufzulösende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude



Bebauungsvorschlag



Bebauungsvorschlag für Garagenstandort mit Zufahrt

182/2

Flurnummern

724 qm

Grundstücksgröße, ca.-qm

26

Grundstücksnummerierung



20 kV-Leitung mit Sicherheitbereich

GEMEINDE KARLSHULD

Bebauungsplan Nr. 9

ALLGEMEINES WOHNGEBIET "ERLENWEG"

M 1 : 1000

Planung:

Architektengruppe 4

Lüling, Dipl.Ing.Architekt

Oberwaling 10, 94339 Leiblfing

Tel: 09427/902001 Fax: 902002

Lüling, Dipl.Ing.Architekt

Leiblfing, den 15.08.2000

