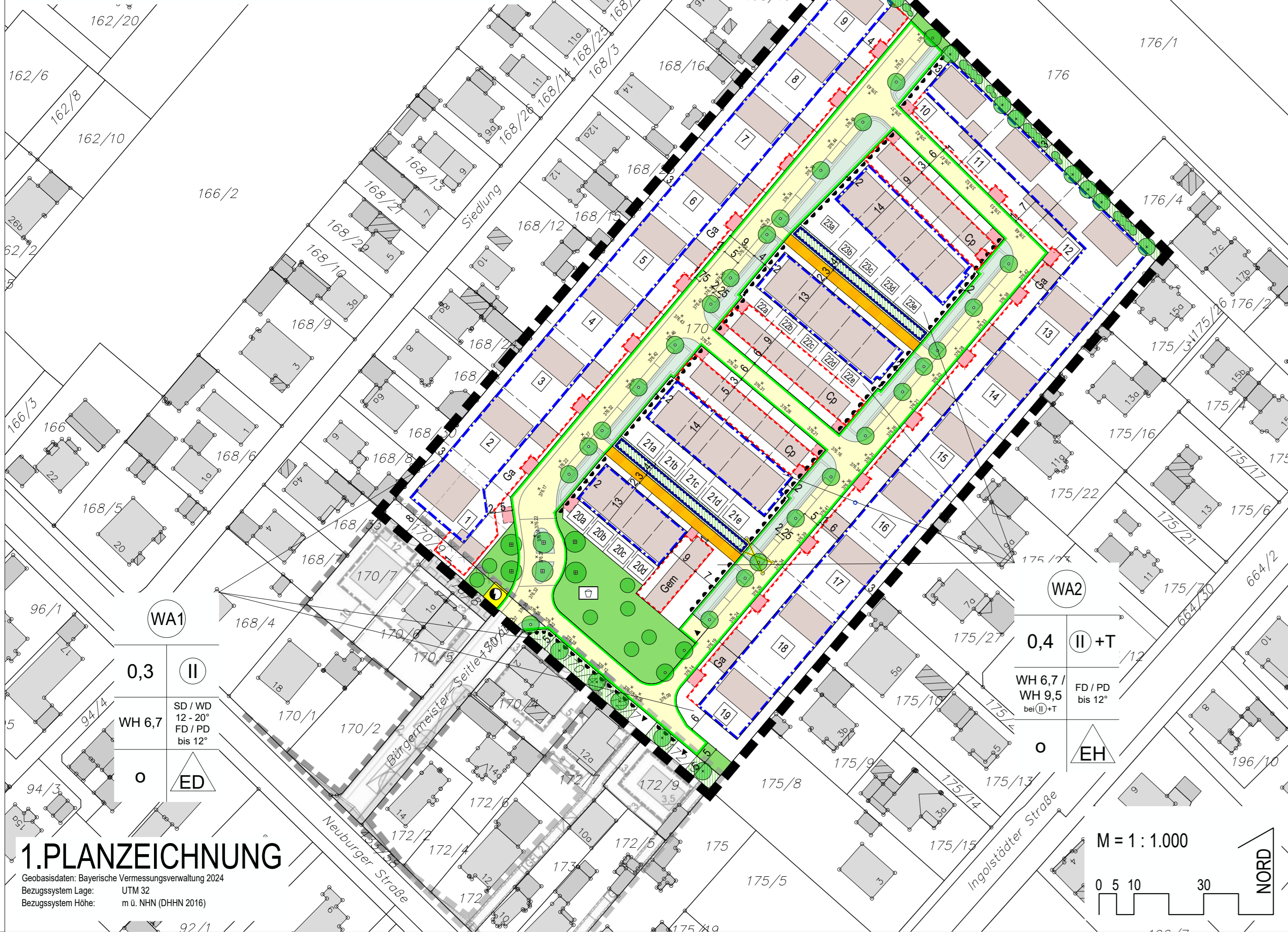


BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "BÜRGERMEISTER-SEITLE-STRASSE"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlsruh erlässt aufgrund
- des § 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den
Bebauungsplan Nr. 41 "Bürgermeister-Seitle-Strasse"
als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
1.1 Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 23 „Östlich der Neuburger Straße, südlich der Siedlung“ (in der Fassung vom 04.06.2019, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 09.09.2019) und des Bebauungsplans Nr. 29 „Östlich der Neuburger Straße, südlich der Siedlung - Erweiterung“ (in der Fassung vom 15.02.2021, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 02.03.2021) zur Gänze.
- Art der baulichen Nutzung**
2.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Zahl der zulässigen Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Im WA 1 ist pro volle 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden, im WA 2 pro volle 220 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden, im WA 3 pro volle 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung**
4.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
4.1.1 es werden zwei (II) Vollgeschosse als zwingend zu errichten festgesetzt
4.1.2 es werden zwei (II) Vollgeschosse als zwingend zu errichten festgesetzt, zusätzlich darf ein drittes Vollgeschoss als Terrassengeschoss (T) errichtet werden
Das Terrassengeschoss darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken.
4.2 GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,40
- Wohngebäude**
4.2.1 Werden im WA 2 Wohngebäude als Hausgruppe (jede Hauseinheit in einer Hausgruppe auf eigenem Grundstück) errichtet, so ist für bedingt angebaute Wohngebäude auf eigenem Grundstück (Reihemittelhaus) eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ durch

- Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
7.1 Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
7.2 Fläche für Carports
Als Carport gelten überdachte Stellplätze die mindestens straßen- bzw. fuhrfahrtsseitig immerwährend geöffnet (d.h. nicht verschließbar) sind. Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Carports, innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (gem. 7.1) sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
7.3 Fläche für Gemeinschaftsanlagen
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von gemeinschaftliche genutzten Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
7.4 Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen vor ihrer Einfahrtsseite einen Stauraum von mindestens 6 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten. Der einzuhaltende Stauraum vor Einfahrtsseiten vor Carports zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen muss mindestens 3,0 m betragen.
7.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, Einhausungen und Überdachungen für Abstellflächen von Mülltonnen, Feindeckeln, Holzstapeln und -geräten) sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Darüber hinaus dürfen sie auch außerhalb dieser Flächen auf den Baugrundstücken errichtet werden, im WA 2 jedoch nur, wenn ihre Gesamtgröße je Grundstück 5,0 qm nicht übersteigt.
7.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports müssen grundsätzlich einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind 1,4 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
7.7 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei (2) Stellplätze zu errichten; der Stauraum von Garagen und Carports kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.
8 Bauliche Gestaltung
8.1 Dächer
8.1.1 zulässige Dachform für Hauptgebäude: Sattel- und Walmdach
Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12°-20° zulässig. Der Gebäudefirst muss mittig, über die Gebäudeangabe verlaufen.
8.1.2 zulässige Dachform für Hauptgebäude: Flach- und Putzdach
Für Hauptgebäude sind nur begrünzte Flachdächer und Putzdächer mit einer max. Dachneigung von 12° zulässig.
8.1.3 Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind mit begrüntem Flachdach oder mit Putzdach mit einer max. Dachneigung von 12° zu errichten.
8.2 Dachendeckungen
8.2.1 Als Dachendeckungen für Sattel-, Putz- und Walmdächer sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondecksteine in den Farben ziegel- und naturrot, rotbraun, braun, grau und anthrazit zulässig. Gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Metalldeckungen in gleicher Farbgebung sowie erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind mit begrüntem Flachdach mit Putzdach zulässig. Werden Flachdächer als Dachterasse genutzt, sind auch andere Enddeckungen zulässig.
8.2.2 Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Enddeckungen mit Glas zulässig.
8.3 Dachaufbauten, Dachanschnitte und Photovoltaikanlagen
8.3.1 Dachaufbauten in Form von Giebeln, Quer- und Zwerchgiebeln sowie Dachanschnitte sind unzulässig.
8.3.2 Mindestens 40% der Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikale Projektion auf die Dachfläche) sind mit Photovoltaikanlagen zu überdecken.
8.3.3 Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach auszuführen. Auf der Dachhaut aufliegende Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind je Dachseite nur jeweils als eine zusammenhängende, rechteckige Fläche zulässig.
8.4 Auf Dachflächen mit einer Dachneigung von 6° und darunter sind Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf aufgeständert, in abwechselnden Neigungen zulässig. Sie haben einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,8 m einzuhalten. Ihre max. zulässige Höhe über der Dachhaut (Oberkante Substratschicht) wird auf 0,60 m begrenzt. Bei begrüntem Dächern sind sie zwingend aufgeständert zu errichten.
8.5 Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Gebäude und Straßen ausgehen.
8.6 Aneinander gebaute Wohngebäude, Doppelhäuser und Hauseinheiten in einer Hausgruppe sind profillgleich, mit gleicher Geschossigkeit, Wandoche, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu errichten.
8.7 Terrassengeschosse sind im Sinne von 4.1, 2, sind an ihren nicht angebauten Seiten um mind. 0,2 m von den Außenwänden des darunter liegenden zweiten Vollgeschosses einzurücken und damit deutlich gestalterisch abzusetzen. Alternativ kann durch Materialwechsel der Fassade (z.B. durch Holzverkleidung des Terrassengeschosses u.a.) ein deutlicher gestalterischer Absatz des Terrassengeschosses zugelassen werden.
An ihrer nicht angebauten Seite vom Südwesten hin, sind Terrassengeschosse im Sinne von 4.1, 2 um mind. 2,0 m von der Außenwand des darunter liegenden zweiten Vollgeschosses einzurücken.
9 Geländeänderungen
9.1 Aufschüttungen sind nur bis auf Höhe der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße, bzw. an den Gebäuden zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und zur Anlage von eine Hauptgebäude anschließenden Terrassen, bis auf Höhe der OK FFB in EG zugelassen.
9.2 Abgrabungen zur Freilegung von Kellergerästen sind unzulässig. Lichtschrägen vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.
9.3 Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2,1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, gemeinsame Auffüllungen sowie Auffüllungen zum Straßenraum hin sind auch an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.
5.2 Stützmauern werden nur zur Anlage von Grundstückszufahrten und mit einer max. Höhe von 0,2 m über geplanten Gelände, auch an den Grundstücksgrenzen, zugelassen.
6 Mindestgrundstücksgröße
Als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzeihausbebauung werden 500 qm, für eine Doppelhausbebauung mindestens 700 qm (mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
Für Häuser in einer Hausgruppe sind 220 qm Mindestgrundstücksgröße je Einheit vorzusehen.

- Zulässig sind zudem auch Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hänbuche, Liguster, Berberitze, Feldahorn, Kornelkirsche, u.a.), als Schnitthecken ausgeführt. Die Verwendung von heimischen oder fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja u.a.) sowie Kirschlorbeer ist unzulässig.
11 Grünordnung
11.1 Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.
Alle nachfolgend gründerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang spätestens in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
Für alle nachfolgend gründerisch festgesetzten Gehölze werden Arten der unter 11.4 aufgeführten Pflanzliste vorgeschlagen.
11.2 Privates Grün
11.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fußflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
11.2.2 Je 300 m² angelegte private Grundstücksfläche wird die Pflanzung von mind. einem Obstbaum oder Laubbaum gem. Pflanzliste (11.4) und mit der Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm, festgesetzt. Die durch Pflanzlisten 11.2.6 festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
11.2.3 Flächenverregelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Oberflächen von Grundstücken und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kieselkugeln, etc.). Offene Stellplätze sind mit Rasengitter oder Rasenflügen-Pflaster auszuführen.
11.2.4 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.
11.2.5 zu begrünender Grundstücksanteil
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit Laubbäumen und Sträuchern gem. 11.4 zu bepflanzen.
8 Bauliche Gestaltung
8.1 Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzstapeln, Gartenhäuschen, u.a.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.
8.2 Die Errichtung von Anlagen zur Sammlung und fächigen Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig; jedoch dürfen sie die Pflanzungen nicht entgegenstehen und sind außerhalb der mit Bäumen und Sträuchern zu beplantzenden Bereiche vorzusehen. Falls dies nicht möglich ist, ist die Versickerung an anderer Stelle auf dem Grundstück zu lösen.
8.2.1 zu pflanzende Strauchhecke
8.2.2 zu pflanzender Laubbaum
Mindestens 60 % der Grundstücksfläche sind mit einer mindestens 1-reihigen, heischende Strauchhecke im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m Sträucher gem. Pflanzliste und Mindestqualität (11.4) zu bepflanzen.
11.2.6 Zulässig sind Laubbäume gem. Artenliste 11.4 mit folgender Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm
Der Standort ist parallel zur Grundstücksgrenze veränderbar.
11.2.7 Mit den Genehmigungunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländeformen, Entwürfen, Auffüllungen und Abgrabungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.
11.3 Öffentliches Grün
11.3.1 öffentliche Grünfläche
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen.
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
Die Errichtung von der Zweckbestimmung dienlichen baulichen Anlagen, von Sitzgelegenheiten, von Fußwegen sowie von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.
11.3.2 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Verkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche
Zulässig sind Laubbäume gem. Artenliste 11.4 mit folgender Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm
Der Standort ist um 5 m parallel zum Fahrbahnrand veränderbar.
11.3.3 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Grün-/Verkehrsfläche
Zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume mit folgender Mindestqualität: Alleebaum, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm
11.4 Artenliste für zu pflanzende Sträucher und Laubbäume:
heimische Laubbäume:
Acer campestre Feld-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hänbuche Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche Salix caprea Sal-Weide
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten und Zierapfel (Malus), mit folgender Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, SJU 10-12 cm
Neben den, in der Artenliste festgesetzten Arten heimischer Laubbäume werden zudem folgende standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zugelassen, ihre Verwendung wird für die Straßenaufgrünung sowie für beengte Standräume auf privaten Grundstücken besonders empfohlen:
Feldahorn 'Elsrijk' Acer campestre 'Elsrijk'
Purpur-Erle Alnus x sapani
Pyramiden-Hänbuche Carpinus betulus 'Fastigiata'
Türkische Baumhasel Corylus colona
Gleditsche 'Skyline' Gleditsia tricanthos 'Skyline'
Amberbaum 'Worpleston' Liquidambar styraciflua 'Worpleston'
Woll-Apfel Malus tchonoskii
Hofpflaube Quercus agrifolia
Trauben-Kirsche 'Schloss Tieturf' Prunus padua 'Schloss Tieturf'
Mehlbere 'Magnifica' Sorbus aria 'Magnifica'
schwed. Mehlbere 'Brouwers' Sorbus intermedia 'Brouwers'
Winter-Linde 'Greenspire' Tilia cordata 'Greenspire'
keltik: Winter-Linde 'Ranch' Tilia cordata 'Ranch'
Sträucher (Mindestpflanzqualität: Solitär, 3xv, mit Ballen, Höhe 100-150 cm)
Ametancher lamarkii Kupfer-Felsenbirne Ametancher ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze Cornus alba 'Sibirica' Hartegel 'Sibirica'
Cornus mas Kornelkirsche Corylus avellana Hasel
Dutzia x magnifica Hoher Malbumerst Hibiscus syriacus Garten-Eibisch in Sorten
Kolkwitzia amabilis Perlmutterstrauch Philadelphus coronaria Alpen-Johanniskraut
Phlaidisium 'Erectus' Pfefferstrauch 'Erectus' Ribes alpinum 'Schmidt' Alpen-Pflanzstrauch
Rosa canina Hund-Rose Rosa glauca Berberis rose Alpen-Johanniskraut
Rosa multiflora Vielblütige Rose Salix caprea 'Mas' Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder Spiraea x varhoutei Pracht-Spiree
Spiraea x cinerea 'Grefshelm' Rispen-Spiree 'Grefshelm' Viburnum 'Pragenes' Prager Schneeball
Viburnum x bodanense Bodaner-Winterschneeball 'Charles Lamort'
Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als transparente und sooklelose Zaune (z.B. Holzstaketten, Stabgitter, Maschendraht) zulässig. Angrenzend an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie im WA 2 auch zwischen den Baugrundstücken dürfen sie eine Höhe von 1,20 m über Gelände nicht überschreiten. Im WA 1 werden Einfriedungen, angrenzend an private Baugrundstücke, auch mit einer Höhe von max. 1,60 m über Gelände zugelassen.
Zwischen Oberkante Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizulassen, um die Durchlässigkeit für Kieltiere zu gewährleisten.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauer oder mit Sichtschutzstreifen oder -matten verkleidete Zaune u.a. sind unzulässig. Flächig geschlossene Sichtschutzzäune sind nur zwischen am Gebäude angrenzenden Terrassen zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,0 m über die Fassade vortreten und mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden.
sowie Kirschlorbeersträucher

- Engfrierregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
12.1 Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung sind die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen notwendig, welche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet sind.
Die naturschutzrechtliche Eingriffregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsfläche sowie Details zu den externen Ausgleichsflächen sind in der Begründung näher erläutert und ergänzen die nachfolgenden Festsetzungen inhaltlich.
12.2 Externe Ausgleichsflächen
Dem planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet:
- Flur-Nr. 1438, Gemarkung Sinning, in einer Größe von ca. 6.170 m²
- Flur-Nr. 1188, Gemarkung Karlkorn, in einer Größe von ca. 34 m²
Die Flächen befinden sich im Eigentum des Donaumoos-Zweckverbandes. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen werden durch den Donaumoos-Zweckverband durchgeführt. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Zweckverband Donaumoos eine vertragliche Vereinbarung mit dnglicher Sicherung zu treffen.
13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Sten-Kies-Spilt- und Schottergeräten oder -schüttungen unzulässig. Sten-Kies-Spilt- und Schottergeräten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Sten-Kies-Spilt- und Schottergeräten, wenn auf den Einbau von Wiesen, Fellen oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Sportplatzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
14 Verkehrsflächen
14.1 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen
14.2 öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Straßenbegrenzung, Gehweg, öffentliche Stellplätze, Sickerflächen)
14.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen
14.4 festgesetzter Zufahrtsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen
14.5 private Verkehrsfläche
15 Wasserwirtschaft
15.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
15.2 Fläche zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser im WA 2 ist gemeinschaftlich in den Flächen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu versickern. Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
16 Sonstige Festsetzungen
16.1 Maßzahl in Metern, z.B. 10 m
16.2 Zweckbestimmung: Trafostation
3 HINWEISE
1 Hinweise durch Planzeichen
bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 172 / 6
aufzubauende Grundstücksgrenze
bestehendes Haupt- und Nebengebäude
abzubrechendes Nebengebäude
unverbindlicher Bauungsvorschlag (Haupt- und Nebengebäude)
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Nummer einer Bauparzelle, z.B. eins (I)
unverbindlicher Bepflanzungsvorschlag Laubbaum
Höhepunkte der geplanten Straßenberkante in der Fahrbahnhälfte
Freihaltezone für Hausanschlüsse
Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 23 „Östlich der Neuburger Straße, südlich der Siedlung“ (in der Fassung vom 04.06.2019) und Nr. 29 „Östlich der Neuburger Straße, südlich der Siedlung - Erweiterung“ (in der Fassung vom 15.02.2021)
2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
3 Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWV) und die technischen Regeln TRENOW und TRENOG wird hingewiesen.
4 Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Erforderliche Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen und durchzuführen.
5 Denkmalfolge
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGH der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
6 Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
7 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 19 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
8 Bedingt durch die Ortsanlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
9 Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend der Art. 47 und 48 ABGBG wird hingewiesen.
10 Bei geplanten Baupflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
11 Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Kellergerästen und deren Öffnungen sind sorgfältig auszuführen. Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
12 Das Plangebiet liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem der Sandrath). Es ist zu beachten, dass gemäß § 78 d WHG hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten sind, wenn andere weniger wasserführende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
13 Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von oberirdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei weit abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
14 Artenschutz
Folgende Vorkommnisse müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern:
V1: Gehölzballung außerhalb der Vogebeizet
Gehölzballungen dürfen nur zwischen 1.10. und 28.02. außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.
V2: Verwendung von insektenfreundlichen Licht (z.B. UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Naturlampampfen mit gebremtem Licht bei Straßenbeleuchtungen)
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtsequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Insgesamt können damit auch überindividuelle im Flug- und Beuteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermausarten und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.
15 In den ausreichenden Baugartenarten ist die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NN anzugeben.
16 Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsorge nachfolgende Mindestabstände zu beachten:
Schleissbereich der Wärmepumpe
Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Gewerbegebiet

45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik
Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen
Sofern die Abstände nicht eingehalten werden können, kann die Untere Immissionschutzbehörde kontaktiert werden.
17 Abfalltonnen sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Abholung bereitzustellen.

8. VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 22.03.2024 bis 22.04.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 22.03.2024 bis 22.04.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2025 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2025 bis 26.05.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2025 bis 26.05.2025 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Karlsruh hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2025 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Karlsruh, den
Michael Lederer
Erster Bürgermeister
Siegel
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Karlsruh, den
Michael Lederer
Erster Bürgermeister
Siegel
9. ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M = 1 : 10.000
KARLSHULD
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)
ENTWURFSVERFASSER:
PFAFFENHOFEN, GEÄNDERT, DEN 19.02.2024
GEÄNDERT, DEN 10.03.2025
GEÄNDERT, DEN 21.07.2025
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieur
Vermessungsingenieur
Erschließungssträger
Hoherwartler Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: info@wipflerplan.de
Proj.Nr.: 3037_067