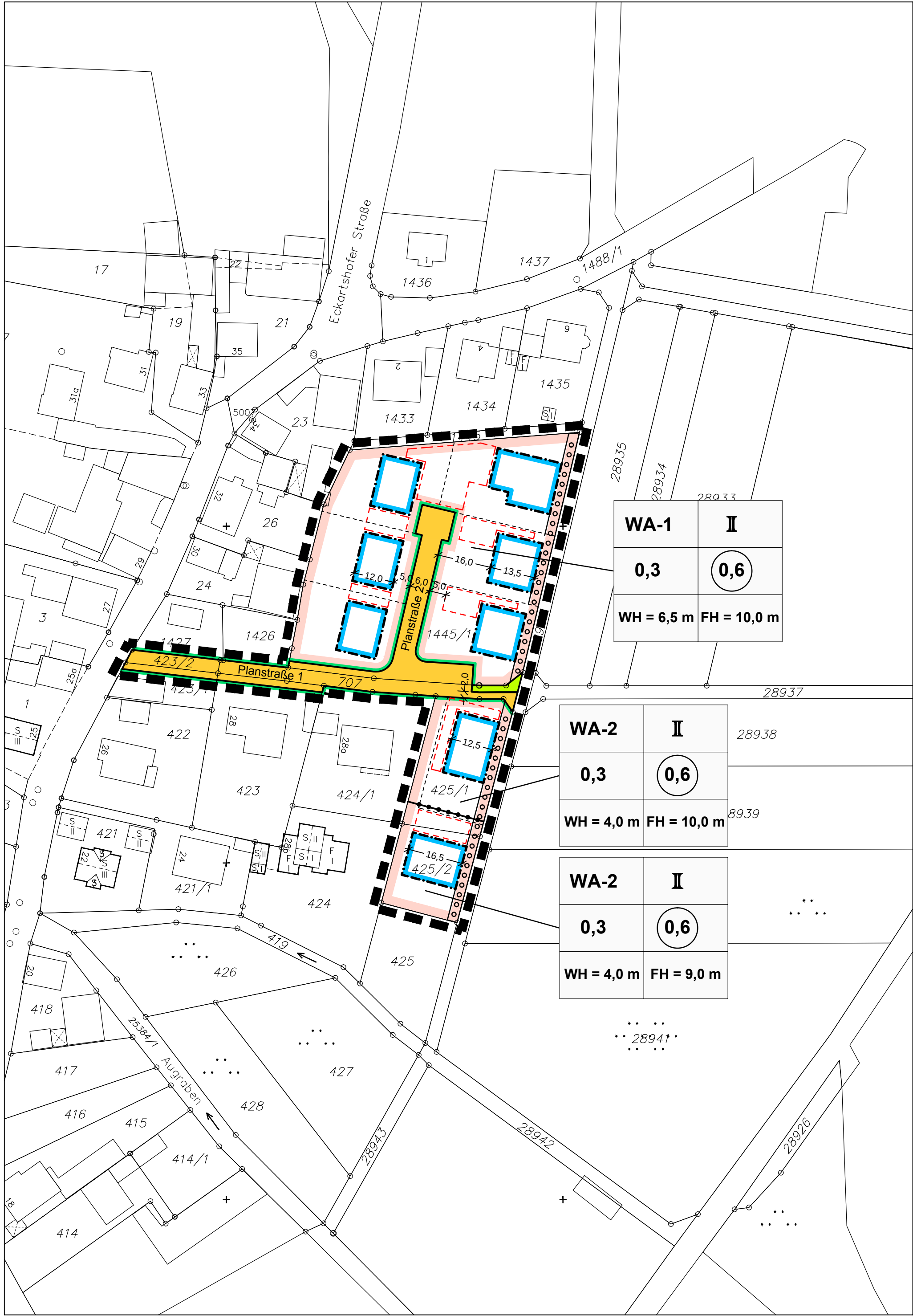




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA-1	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,3	Grundflächenzahl	§§ 16 und 19 BauNVO
z.B. 0,6	Geschossflächenzahl	§§ 16 und 20 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20 BauNVO
z.B. WH 4,0 m	traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß	§§ 16 und 18 BauNVO
z.B. WH 10,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§§ 16 und 18 BauNVO

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	WA-1	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,6	Geschossflächenzahl
Wandhöhe	WH = 6,5 m	FH = 10,0 m	Firsthöhe

Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteile	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter		
	Grundstücksgrenzen	

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA-1 und WA-2) festgesetzt.
1.2	Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.1	Höhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
2.1.2	Der untere Bezugspunkt für die Wand-, Fußboden- und Firsthöhe ist der auf Gebäude-länge höchste Punkt der maßgeblichen Erschließungsstraße.
2.1.3	Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Die Wandhöhen von Zwerchhäusern mit einer Gesamtbreite von höchstens 5 Metern je Gebäudeseite bleiben unberücksichtigt.
2.1.4	Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes mit sich selbst oder mit der Außenseite Außenwand.

3. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Es gilt die offene Bauweise.

4. Stellplätze und Garagen	§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.	

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.	

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen	§ 9 Abs.1 Nr. 15, 25 BauGB
In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen. Reihenabstand ca. 1,0 Meter, Pflanzabstand maximal 1,5 Meter. Arten: Siehe unten III. Hinweise – Hinweise zur Artenwahl	

II. Festsetzungen nach der bayerischen Bauordnung

1. Äußere Gestaltung der Gebäude	§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
1.1	Dächer
1.1.1	Für die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Schopfwalmdächer (Krüppelwalmdächer) mit einer Mindestdachneigung von 25 Grad zulässig.
1.1.2	Für Dächer mit über 25 Grad Neigung sind nur Dachziegel und Dachsteine sowie be-grünte Dächer zulässig. Für die flacher geneigten Dächer von Anbauten und Nebenge-bäuden sind andere Dachdeckungen zulässig.
1.1.3	Als Dachfarben sind rote bis braune bis schwarze Farbtöne zulässig.
1.1.4	Glasierte Ziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.
1.2	Dachgauben
1.2.1	Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur in Geschossen zulässig, deren Fußbodenhöhe maximal 4,5 m beträgt und wenn die Dachneigung mindestens 30 Grad (oder mehr) be-trägt.
1.2.2	Bei Satteldächern und Schopfwalmdächern darf die Gesamtlänge der Gauben und Zwerchhäuser max. 60 Prozent der Länge der jeweiligen Dachfläche betragen. Bei Walmdächern darf die Gesamtlänge der Gauben max. 30 Prozent der Länge der je-weiligen Dachfläche betragen. Bei Walmdächern kann über die Länge je einer langen und einer kurzen Dachfläche gemittelt werden.
1.2.3	Als Dachlänge gilt die Wandlänge im Traufbereich.
1.2.4	Fußbodenhöhe ist die Fertigfußbodenhöhe.
1.3	Wände
Grelle Farbgebungen sind ausgeschlossen.	

2. Solaranlagen	
Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermieanlagen) sind nur in paralleler Montage zur Dachfläche (Aufdach- und In-Dach-Montage) oder Wandfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren zur Warmwasser-bereitung bis maximal 6 m² Kollektorfläche.	

III. Hinweise

1. Boden- und Grundwasserschutz	
1.1	Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen oder auf benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen aufzubringen.
1.2	Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schüt-zen.

2. Denkmalschutz	
Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt 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 ge-führt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf ei-ner Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ge-stattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).	

3. Hinweise zum Artenschutz	
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei bauvorbereitenden Maßnahmen folgende Auflagen zu beachten: Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Eingriffs sind Gehölzrodungen und Bau-feldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit durchzuführen, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann (Durchführung Ok-tober bis Februar). Soweit Baumaßnahmen während der Brutzeit der Vögel (März bis August) durchgeführt werden, ist sicher zu stellen, dass sich im jeweiligen Eingriffsbe-reich keine brütenden Vögel befinden.	

4. Hinweise zur Artenwahl	
<u>Obstbaumhochstämme:</u> bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung aller ortstypischen Sorten	
<u>Sträucher (autochthone Gehölze, Herkunftsregion 7 Süddeutsches Berg- und Hügel-land):</u> Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuss Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Heckenkirsche Schlehe div. Heckenrosen Roter Holunder Holunder	
<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa spec.</i> <i>Sambucus racemose</i> <i>Sambucus nigra</i>	

5. Emissionen aus der Landwirtschaft	
Temporäre Staub- Geruchs und Lärmimmissionen durch die benachbarte landwirt-schaftliche Nutzung sind im Rahmen und den Grenzen des Rücksichtnahmegebots hin-zunehmen. Auf Art. 2 Abs. 3 Nr. 1 des Gesetzes über den Schutz der Sonn- und Feiertage (Feier-tagsgesetz – FTG) wird hingewiesen: Für unaufschiebbare Arbeiten, die zur Befriedigung landwirtschaftlicher Bedürfnisse er-forderlich sind, gilt das Verbot von öffentlich bemerkbaren Arbeiten, die geeignet sind, die Feiertagsruhe zu beeinträchtigen, nicht. An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft sollen Hecken gepflanzt werden, um Störungen durch Staub und ggf. Spritzmittel zu reduzieren. (S. Festsetzung oben!)	

6. Grundwasserstand	
Im Plangebiet ist mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen. Vor der Errich-tung von Kellergeschossen sollte der Grundwasserstand ggf. durch ein Baugrundgut-achten überprüft werden und / oder eine geeignete Bauweise gewählt werden.	

Verfahren

- Der Stadtrat der Stadt Karlstadt hat in der Sitzung vom 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Eckertshofer Straße" im Stadtteil Wiesenfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26./29.06.2018, erg. 09.07.2018 wurde am 12.07.2018 durch den Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschuss gebilligt.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26./29.06.2018, erg. 09.07.2018 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom2018 bis2018 beteiligt.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26./29.06.2018, erg. 09.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2018 bis 07.09.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2018 wurde am 18.10.2018 durch den Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschuss gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 07.01.2019 beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2018 bis2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Karlstadt hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschuss vom 20.01.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2019 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karlstadt, den
.....
Dr. Paul Kruck
(Siegel)

Stadt Karlstadt

Bebauungsplan
"Eckartshofer Straße"

30.01.2019 - Satzung -
M. 1 : 1.000