

GEMEINDE KARLSFELD

Plangebiet: westlich Rathaus zwischen Rathausstraße und D 304

Flurst. Nr. 737, 720 (teilweise), 954 (teilweise), 351/1a (teilweise)

Entwurfsverfasser:

t o p o s, Stadtplaner und Architekten, Leopoldstraße 62, 8000 München 40, Tel. 089/34 15 15

Gefertigt am 5.3.1974

Geändert am 4.7.1974

4.5.1977

9.8.1977

28.11. 1977

19. 10. 1978 gemäß Genehmigungsbescheid des LRA Dachau vom 8.9.1978

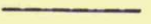
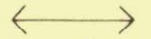
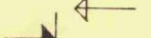
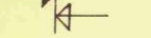
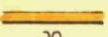
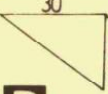
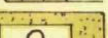
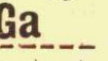
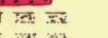
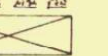
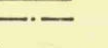
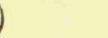
.....Ausfertigung

Die Gemeinde KARLSFELD

erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. Festsetzungen durch Planzeichen

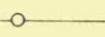
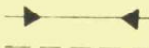
1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. a) z.B.  Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
- b) z.B. III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- c) z.B. IS / IIS 1.5 bzw. 2.5 Geschosse (Sockelgeschoß + Vollgeschoß, split-level)
- d) z.B. V/VI Mindest-/Höchstgrenze der Vollgeschosse
3.  Baugrenze
4.  Firstrichtung Satteldächer
5.  Pultdächer
6.  versetzte Dächer
7.  der schwarze Pfeil kennzeichnet die höhere Dachfläche
8. a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  Öffentliche Verkehrsflächen: Fahrbahn
- c)  Öffentliche Verkehrsflächen: Gehweg
9.  Sichtdreieck mit Maßangabe, von jeder Bebauung über 0,5 m Höhe über Straßenoberkannte, bezogen auf Fahrbahnmittte, freizuhalten; ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 3,0 m
10.  Parkplätze für Kfz. mit Anzahl der Stellplätze
11.  Straßenbegleitgrün
12.  Gemeinschaftsspielplatz für Kinder, Größe und Ausstattung nach DIN 18034
13.  anzupflanzende Alleebäume bodenständiger Art gemäß Festsetzungen des Grünordnungsplanes
14.  Fläche für Gemeinschaftsgaragen als Parkhaus
15. z.B.  Maßangabe in m
16.  Kindergarten
17.  Flächen für den Gemeinbedarf
18.  Privatweg mit Berechtigungen für die Öffentlichkeit
19.  Passage mit Berechtigungen für die Öffentlichkeit im Erdgeschoß und Fahrrechten
20.  Lärmschutzwand
21.  Trafostation

1. Festsetzungen durch Text:

1. Das Bauland ist nach § 9 BauG in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und Abs. 3 und § 4 BauVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind unzulässig, mit Ausnahme von Polizei- und Fernmeldeanlagen, öffentlichen Fernsprecheinrichtungen, Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen.
3. Es ist offene Bauweise festgesetzt.
4. Die maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 für das gesamte Nettobauland, einschließlich der Fläche für den Kindergarten. ^{x)} Für die Baugrundstücke mit I- und IS-geschossiger Bauweise beträgt die zulässige GFZ 0,5 bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße.
x) und der Fläche für die Parkgarage, die Geschosßfläche der Parkgarage ist nicht zum rechnen. (1. Änderung vom 16.2.79)
5. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
6. Der Ausbau der Dachgeschosse wird zugelassen.
7. Die zulässige Dachneigung der Wohngebäude mit 3 und mehr Vollgeschossen beträgt 24° bis 35°; die zulässige Dachneigung der Einfamilienhäuser (IS) beträgt 10° bis 27°.
8. Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf den Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen zulässig. Bei Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen ist ein Kniestock von 0,7 m zulässig.
9. Die Dacheindeckung ist kleinteilig vorzusehen (z.B. Ziegel); Asbestzementplatten in Schieferform sind farbig ebenfalls zugelassen.
10. Die Erdgeschoßterrassen der Wohnungen sind durch Abschirmwände untereinander und vor Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen zu schützen. Die Abschirmungen müssen, senkrecht zur Hauswand gemessen, mind. 2,4 m lang sein und in diesen Bereichen mind. 1,8 m hoch sein. Als Materialien sind vorzusehen: Mauerwerk oder Holz (Palisaden, Balken, Bohlen, Flechtzäune).
11. Die Fassaden, Fenster und Türen sind farbig zu behandeln. Auf der Grundlage des RAL-Farbenkataloges sind folgende Farben vorzusehen, wobei geringfügige Abweichungen möglich sind:
RAL Nr. 1002, 1004, 1011, 1005, 1006, 1017, 1021.
RAL Nr. 8001, 8003, 8004, 8024.
RAL Nr. 2000, 2003, 2004.
RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3005, 3012, 3013.
RAL Nr. 5002, 5003, 5007, 5013, 5015.
RAL Nr. 6003, 6002, 6005, 6013, 6025, 6028.
12. Einzäunungen sind nur für die Grundstücke der Einfamilienhäuser gartenseitig bis zu einer Höhe von 0,8 m als Holzzäune zulässig. Auf den Eingangsseiten der Einfamilienhäuser sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
13. Die öffentlichen Verkehrsflächen /Fußwege sind als befestigte und für Notdienste befahrbare Wege anzulegen. Die Wege sind mit Gehwegplatten, Kleinsteinpflaster oder entsprechenden Materialien zu pflastern.
14. Die Großbehälter für die Abfallbeseitigung sind in geschlossenen Boxen unterzubringen, soweit ihre Unterbringung nicht in Räumen innerhalb der Gebäude vorgesehen ist. Die Standorte für Müllbehälter im Freien sind seitlich zu umbauen (Mauerwerk oder Palisaden), zu überdachen und zu umpflanzen.
Für die Einfamilienhäuser ist ein gemeinsamer Müllstandort vorzusehen.

15. Das Parkhaus an der B 304 hat zusätzlich dem Lärm- und Emissionsschutz zu dienen. Das Parkhaus ist an den Seiten, auf denen es der Wohnbebauung zugewandt ist, aus Lärmschutzgründen zu schließen. Das Parkhaus ist zu begrünen, das oberste Geschöß ist zu überdachen.
16. Für jede Wohneinheit und jedes Einfamilienhaus ist ein Stellplatz innerhalb des Parkhauses vorzusehen. Zusätzlich sind pro Wohneinheit 0,2 Stellplätze an einer dem Wohngebiet zugeordneten öffentlichen Straße nachzuweisen.
17. Die öffentlichen Stellplätze für Kfz. an den öffentlichen Straßen und die Zufahrt zum Parkhaus sind mit Kleinsteinpflaster oder Betonverbundsteinpflaster anzulegen.
18. Eine Absperrung der öffentlichen Stellplätze an den Straßen und in der Erdgeschoßzone des Parkhauses sind unzulässig.
19. Eine Trafostation ist innerhalb des Parkhauses vorzusehen. Die nutzbare Zufahrtsbreite hat mind. 5,0 m zu betragen.
20. Der Grünordnungsplan vom 19.10.1978..... gefertigt von Dr. Külle..... ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
21. Die Mindestabstandsflächen gemäß Bayrischer Bauordnung - BayBO - Art. 6, Abs. 3, Nr. 1 sind nachzuweisen.
22. Die Schallschutzwand ist als geschlossene Wand in den Materialien Beton, Naturstein oder Ziegelmauer weiß geschlemmt auszuführen. Die Wand muß fugenlos und dicht hergestellt werden, am Erdboden in den Untergrund einbinden und ebenso fugenlos an das vorgesehene Parkhaus anschließen. Die Schallschutzwand ist mit Klettergewächsen (wilder Wein, Efeu, Glimmer) anzupflanzen.
23. Das entlang der B 304 vorgesehene Parkhaus wird in den gesamten Lärmschutzriegel einbezogen. Es ist dabei sicherzustellen, daß die oberste Gebäudekante der der B 304 zugewandten Fassadenseite eine Höhe von mindestens 7,2 m über Fahrbahnhöhe der B 304 aufweist. Falls sich diese Höhe nicht durch die vorgesehene Höhe des Parkhauses von selbst ergibt, ist eine Aufkantung wie die in der Anlage Nr. 362 - 9- 02 des Lärmschutzgutachtens Nr. 362 vom 3.8.1977 gef. von Dipl.-Ing. Peter Niggel zu ersehen, vorzusehen.

D. Hinweise:

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
3.  vorhandene Hauptgebäude
4.  vorhandene Nebengebäude
5.  vorgeschlagene Grundstückseinteilung, unverbindlich
6.  Flurstücksnummer
7.  nachrichtlich übernommene Hochspannungsfreileitung 110 kV der Deutschen Bundesbahn mit Schutzzonen