

Plangebiet: westlich Rathaus zwischen der Rathausstraße und der B 304, sowie nördlich der Rathausstraße.

Entwurfsverfasser:

t o p o s, Stadtplaner und Architekten, Leopoldstraße 62, 8000 München 40, Tel. 089/ 341515

Gefertigt am 8.6.1979
 Geändert am 30.10.1979
 13.2.1980

..... 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. | Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze |
| 3. | | Baulinie |
| 4. | | Baugrenze |
| 5. | | Firstrichtung Satteldächer |
| 6. | | Pultdächer |
| 7. | | versetzte Dächer, der schwarze Pfeil kennzeichnet die höhere Dachfläche |
| 8. | FD | Flachdächer |
| 9. | | Straßenbegrenzungslinie |
| 10.a) | | Öffentliche Verkehrsflächen: Fahrbahn |
| b) | | Öffentliche Verkehrsflächen: Gehweg |
| c) | | Sichtdreieck mit Maßangabe, von jeder Bebauung über 0,8 m Höhe über Straßenoberkante, bezogen auf die Fahrbahnmitte, freizuhalten; ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 3,0 m |
| 11. | | Parkplätze für KFZ, mit Anzahl der Stellplätze |
| 12. | | Straßenbegleitgrün |
| 13. | | Gemeinschaftsspielplatz für Kinder, Größe und Ausstattung nach DIN 18034 |
| 14. | | Zu- und Ausfahrtsverbot |
| 15. | | Fläche für Gemeinschaftsgaragen als Parkhaus, mit Anzahl der Parkplätze |
| 16. | | Gemeinschaftsstellplätze, mit Anzahl der Parkplätze |
| 17. | | Fläche nur für Ladenandienung |
| 18. | z.B. | Maßangabe in m |
| 19. | | Privatweg mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten für die Öffentlichkeit |
| 20. | | Passage mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit im Erdgeschoß |
| 21. | | Müllbehälter |
| 22. | | Einzäunung mit Drahtzaun, 60 cm hoch, beidseitig zu bepflanzen |
| 23. | ZD | Zeitdach |

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2. Zulässig sind mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser; in den zwingend zweigeschossig festgesetzten Gebäudeteilen nordöstlich des Ausschwingungsbereichs der 110 KV-Leitung sind Einfamilienhäuser als Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig.
- 1.3. Die gesamte Erdgeschoßzone ist für Läden oder Dienstleistungsbetriebe oder Büros freizuhalten mit Ausnahme der Erdgeschoßzone der zweigeschossigen Einfamilienhäuser nordöstlich des Ausschwingungsbereichs der 110 KV-Leitung und der südlich der Passage zwischen Rathaus und Parkpalettenzufahrt gelegenen III-geschossigen Wohnbebauung.
- 1.4. Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

siehe erfolgte Änderung mit Bescheid v. 2.6.87, 40/640-413

Ke 21.10.87

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,85 bezogen auf das gesamte Nettobauland, wobei die Grundfläche der Parkpalette mit in das Nettobauland einbezogen wird. Ausgebaute Dachgeschosse sind auf die GFZ anzurechnen.
- 2.2. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
- 2.3. Der Ausbau des Dachgeschosses wird zugelassen, auch als Vollgeschoss.

3. Nebenanlagen

- 3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig mit Ausnahme von Polizei- und Fernmeldeeinrichtungen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen.
- 3.2. 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.
- 3.3. Für die Einfamilienhäuser ist ein gemeinsamer Müllstandort vorzusehen.
- 3.4. Die Boxengröße muss für eine Unterbringung von 120 - bzw. 240 L. Behältern geeignet sein.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 36° , sofern nicht Flachdächer festgesetzt sind. Im zweigeschossigen Gebäudeteil unter dem Ausschwingungsbereich der 110 KV - Hochspannungsleitung ist die Dachneigung zwischen 15° bis 24° zulässig.
- 4.2. Die Dachdeckung ist kleinteilig in Rottönen vorzusehen.
- 4.3. Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 6 m zulässig.
- 4.4. Die Fassaden, Fenster und Türen sind farbig zu behandeln. Auf der Grundlage des RAL-Farbenkataloges sind folgende Farben vorzusehen, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind:
RAL Nr. 1002, 1004, 1005, 1006, 1011, 1017, 1021, 2000, 2003, 2004, 3000, 3002, 3003, 3005, 3012, 3013,
RAL Nr. 5002, 5003, 5007, 5013, 5015, 6002, 6003, 6005, 6013, 6025, 6028, 8001, 8003, 8004, 8024
- 4.5. Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage für den Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.
- 4.6. Die Erdgeschoßterrassen der Wohnungen sind durch Abschirmwände untereinander zu schützen. Die Abschirmwände müssen, senkrecht zur Hauswand gemessen, mindestens 2,0 m lang und in diesem Bereich 1,8 m hoch sein. An Materialien sind vorzusehen: Mauerwerk oder Holz (Palisaden, Balken, Bohlen). Ebenfalls zulässig sind Hecken in einer Höhe von 1,8 m. Die Abschirmung mit Thujen ist ausgeschlossen.

5. Einfriedungen

- 5.1. Die Gärten der Erdgeschoßwohnungen südlich der Passage zwischen Rathaus und Parkpalettenzufahrt sind im Bereich zum Kinderspielplatz mit 1,8 bis 2,0 m hohen Abschirmwänden als Mauer, Holzkonstruktion oder Hecken zu umgeben. Die Abschirmung mit Thujen ist nicht zulässig.
- 5.2. Die Reihenhäuser im Nordosten des Grundstücks erhalten Gartenhöfe, die auf allen Seiten mit 2,0 m hohen Abschirmwänden als Mauer und/oder Holzkonstruktion zu umgeben sind. Hecken sind in einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die Abschirmung mit Thujen ist unzulässig.

6. Verkehrsflächen und Gehwege

6.1. Die öffentlichen Verkehrsflächen / Fußwege und die Gehwege mit Geh- und Fahrtrechten für die Öffentlichkeit sind als befestigte und für Notdienste zu befahrende Wege anzulegen. Die Wege sind mit Gehwegplatten, Kleinsteinpflaster, Betonverbundsteinen oder entsprechenden Materialien zu pflastern.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1. Für jede Wohneinheit und jedes Einfamilienhaus ist ein Stellplatz innerhalb der Parkpalette vorzusehen.
- 7.2. Pro Wohneinheit sind 0,2 Stellplätze an einer dem Wohngebiet zugeordneten öffentlichen Straße bzw. einer von dieser direkt erreichbaren Stellfläche nachzuweisen.
- 7.3. Pro 40 m² Ladenverkaufsfläche ist ein Einstellplatz nachzuweisen.
- 7.4. Die öffentlichen Stellplätze für Kfz. an den öffentlichen Straßen, die Stellplätze für Andienung und die Zufahrten zum Parkhaus und zu Stellflächen sind mit Kleinsteinpflaster oder Betonverbundsteinen, die sich von der Pflasterung der Gehwege unterscheiden, zu pflastern.
- 7.5. Eine Absperrung der öffentlichen Stellplätze und der Erdgeschoßzone der Parkpalette ist unzulässig.
- 7.6. Für die Ladengeschäfte sind Kundenstellplätze und Haltebuchten für andienende Lieferfahrzeuge vorzusehen.
- 7.7. Das Parkhaus an der B 304 hat zusätzlich dem Lärm- und Emissionsschutz zu dienen. Das Parkhaus ist an der Wohnbebauung zugewandten Seiten aus Lärmschutzgründen zu schließen. Das Parkhaus ist zu begrünen, das oberste Geschoß ist zu überdachen.

8. Lärmschutz

8.1. 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 Fahrbahnachse der B 304 aufweist. Falls sich diese Höhe nicht von selbst ergibt, ist eine Aufkantung wie in der Anlage Nr. 389 - 9 - 02 des Lärmschutzgutachtens Nr. 382 vom 3.8.1977, gefertigt von Dipl.Ing. Peter Niggel, zu ersehen, vorzusehen. In der der B 304 zugewandten Giebelseite dürfen oberhalb der Traufkante keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen liegen.

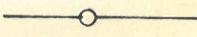
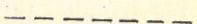
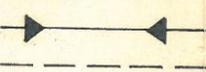
9. Grünordnung

9.1. Der Grünordnungsplan vom 13.2.1980 verfaßt von Prof. Dr. G. Mühle, Dachau, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Frühere Bebauungspläne

10.1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

C. Hinweise:

- 1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
- 3.  vorhandene Hauptgebäude
- 4.  vorhandene Nebengebäude
- 5.  vorgeschlagene Grundstückseinteilung, unverbindlich
- 6. 728/22 Flurstücksnummer
- 7.  nachrichtlich übernommene Hochspannungsfreileitung 110 KV der Deutschen Bundesbahn mit Schutzzonen
- 8. Eine Überschreitung des Lärmrichtwerts nachts um 3 dB (A) ist zu erwarten.