

Die Gemeinde Karlsfeld erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 5. Dezember 1973 (GVBl. 1973 S. 600), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 1975 (GVBl. S. 413), des Art. 7 Abs. 1 Satz 1 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 1975 (GVBl. S. 15), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (-BauNVO-) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. I 1969 S. 11), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 24) diesen Bebauungsplan als

S t z u n g

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.a 2 Vollgeschosse zwingend
- 2.b 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze
- 2.c 1 bis 1,5 geschossig (split-level)
3. Baulinie (zwingend)
4. Baugrenze
5. Firstrichtung der Dächer
6. Straßenbegrenzungslinie
- 7.a Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Fahrbahn
- 7.b Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg
- 7.c Sichtdreieck, von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 0,8m Höhe über Straßenoberkante, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten, mit Maßangabe.
Zulässig sind hochstämmige Bäume mit Kronenansatz 3,0m über Oberkante Straßenmitte.
8. Parkstreifen für Kraftfahrzeuge
- 9.a Straßenbegleitgrün
- 9.b Grünfläche
- 9.c Öffentlicher Kinderspielplatz
10. zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
11. Garagen (Ga) mit Anzahl
12. Trafostation
13. Maßangabe in m

14. Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
15. Neue Grundstücksgrenze
16. MÜLLSAMMELBOX

Festsetzungen durch Text:

1. Das Bauland ist nach § 9 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und Abs. 3 und § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. ~~Es sind nur 1- und 2-Familienhäuser zulässig. Abgeschlossene Wohnungen im Dachgeschoß sind nicht zulässig.~~
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 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, mit Ausnahme der Grundstücke nördlich der inneren Erschließungsstraße Typ A Winkelbungalows. Die Länge dieser Hausgruppe darf maximal 95 m betragen.
4. Der Ausbau des Dachgeschosses wird zugelassen, sofern die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Mindesthöhe von Wohnräumen eingehalten werden und sofern die maximal zulässige Bruttogeschosßfläche (BGF) nicht überschritten wird.

5. Die Haustypen werden wie folgt festgesetzt:
- A: Haustyp A, Bungalow 1,5-1,5-geschossig (split level) Dachneigung zwischen 8° - 15° maximale Traufhöhe über oberkannte Erdgeschoßfußboden:
- 3,0 m bei eingeschossiger Bebauung
 - 4,5 m bei ein- und zweigeschossiger Bebauung



Die künftige Geländeoberfläche wird wie folgt festgesetzt:

- Straßenseitig: 0,4 m unter Oberkannte Erdgeschoßfußboden
- gartenseitig: 0,3 m unter Oberkannte Erdgeschoßfußboden

Die Dachform muß entsprechend einer der Alternativen der Schemaskizze ausgeführt werden.

Die Dachtraufen müssen technisch so ausgeführt werden, daß sich bei gleich hoher Traufhöhe zweier benachbarter Wände kein Trauf- oder Regenrinnenüberstand ergibt.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Schemaskizze:



B: Haustyp B, Doppelhaus, Zweifamilienhaus, zweigeschossig Dachneigung 32°

Traufhöhe über Oberkannte Erdgeschoßfußboden: 6,0 m
Oberkannte Erdgeschoßboden: 0,8 m über OK Fahrbahnmitte

Die künftige Geländeoberfläche wird wie folgt festgelegt:

- straßenseitig: 0,4 m unter Oberkannte Erdgeschoßboden
- gartenseitig: 0,3 m unter Oberkannte Erdgeschoßboden

Der Ausbau eines Kniestocks von maximal 0,5 m ist möglich.

Der Ausbau von Dachgauben ist möglich. Jede Doppelhausgruppe muß in sich einheitlich in Material und Farbgebung gestaltet werden. Die Farbgebung ist nur innerhalb der Angaben des Farbkatalogs möglich.

C: Haustyp C, Einfamilienhaus, freistehend, zweigeschossig. Dachneigung: zwischen 30° - 40°

Traufhöhe über Oberkannte Erdgeschoßfußboden: 6,0 m.
Oberkannte Erdgeschoßboden: 0,8 m über OK Fahrbahnmitte

Die künftige Geländeoberfläche wird wie folgt festgelegt:

- straßenseitig: 0,4 m unter Oberkannte Erdgeschoßboden
- gartenseitig: 0,3 m unter Oberkannte Erdgeschoßboden

Der Ausbau eines Kniestocks von maximal 0,5 m ist möglich.

Der Ausbau von Dachgauben ist möglich.

D: Haustyp D, Doppelhaus, Einfamilienhaus, zweigeschossig Dachneigung 32°

Traufhöhe über Oberkannte Erdgeschoßfußboden: 6,0 m
Oberkannte Erdgeschoßboden: 0,8 m über OK Fahrbahnmitte.

Die künftige Geländeoberfläche wird wie folgt festgelegt:

- straßenseitig: 0,4 m unter Oberkannte Erdgeschoßboden
- gartenseitig: 0,3 m unter Oberkannte Erdgeschoßboden

Der Ausbau eines Kniestocks von maximal 0,5 m ist möglich.

Der Ausbau von Dachgauben ist möglich. Jede Doppelhausgruppe muß in sich einheitlich in Material und Farbgebung gestaltet werden. Die Farbgebung ist nur innerhalb der Angaben des Farbkatalogs möglich.

E: Haustyp E, Reihenhäuser, zweigeschossig. Dachneigung 32° entsprechend Schemaskizze.

Traufhöhe über Oberkannte Erdgeschoßfußboden: 6,2 m.
Oberkannte Erdgeschoßboden: 0,8 m über OK Fahrbahnmitte.

Die künftige Geländeoberfläche wird wie folgt festgelegt:

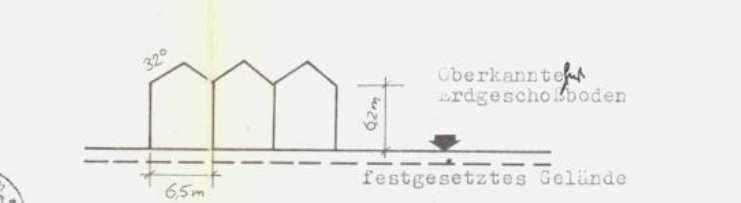
- straßenseitig: 0,4 m unter Oberkannte Erdgeschoßboden
- gartenseitig: 0,3 m unter Oberkannte Erdgeschoßboden

Der Ausbau eines Kniestocks von maximal 0,7 m ist möglich.

Der Ausbau von Dachgauben ist nicht zulässig.

Die Dachtraufen müssen technisch so ausgebildet werden, daß sich an den Seiten zum Nachbargebäude kein Trauf- oder Regenrinnenüberstand ergibt.

Schemaskizze:



6. Der Bau der Garagen wird wie folgt festgesetzt:
- Garagen zu Haustyp A (Bungalow Split-Level) nördlich Ludwig-Ganghofer-Str. und südlich Innere Erschließungsstr.:
- Bei Ausbildung als Flachdach: maximale Wandhöhe 2,5 m bei Einbeziehung in das Satteldach des Hauptgebäudes: maximale Traufhöhe an der Seite zum Nachbargebäude 2,5m.

Garagen zu Haustyp A (Bungalow Split-Level) nördlich Innere Erschließungsstr.:

Bei Einbeziehung in das Satteldach des Hauptgebäudes: maximale Traufhöhe an der Seite zum Nachbargebäude 3,0 m.

Garagen zu Haustyp B, C, D (Doppelhaus, Einfamilienhaus, zweigeschossig):

Dachneigung: 22°

Traufhöhe zur Straße über vorhandenem Straßenniveau (Oberkannte Fahrbahnmitte): 2,4 m

Der Garagenhof ist mit Fertiggaragen auszuführen.

Die Abmessungen der Garagen haben in den Außenmaßen zu betragen:

- Außentiefe 5,5 m
- Außenbreite maximal 3,0 m
- Gesamthöhe 2,4 m

Gestaltung der Außenwände: Putz weiß

Gestaltung der Außentür: im Rahmen des Farbkataloges

7. Leitungen, die der Stromversorgung dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Je Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Fernsehantenne zulässig.

8. Als Material für die Fassaden ist Putz, Holz, Kalksandstein, Ziegelmauerwerk naturbelassen oder geschlemmt zugelassen. Die farbige Außengestaltung ist nur innerhalb der Farben des Farbkatalogs zugelassen.

9. Die Verkleidung der Fassaden mit großen Flächen von Asbestzementplatten grau oder Aluminium (über 2 m²) ist unzulässig. Zur Fassadenverkleidung sind bis zu 20 % der Gesamtfassade für Teilflächen folgende Materialien zugelassen: Naturstein, Asbestzement schwarz.

10. Die farbige Behandlung der Fenster und Türen sowie der Balkonbrüstungen ist nur innerhalb der Farben des Farbkatalogs möglich.

11. Auf den Eingangsseiten der Häuser sind Einzäunungen bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Die Einzäunung ist zu hinterpflanzen.

12. Ausnahmeregelung für die Einzäunung der Häuser Typ A nördlich L-Ganghofer-Str., nördlich Innere Erschließungsstr.: Die straßenseitige Einzäunung im Bereich vorder westlichen Grundstücksgrenze bis zur Höhe Garageneinfahrt wird wie folgt vorgeschrieben: Einzäunung mit Mauer, Holzalattung oder Hecke. Höhe der Einzäunung 1,8 m. Farbe der Mauer weiß oder Naturziegel.

13. Der Grünordnungsplan, gefertigt von Landschaftsarchitekt Dr. Mühle, Dachau, ist Teil der Satzung. Der Grünordnungsplan trägt das Datum vom 14.5.1976. 14.5.1976. 14.5.1976. 22.11.76

14. Einzäunungen zwischen den Grundstücken, sowie die gartenseitige Einzäunung ist bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Einzäunungen sind zu hinterpflanzen.

15. Die Müllstandorte sind soweit sie nicht mit dem Wohngebäude oder der Garage verbunden sind abzupflanzen.

16. Die maximal zulässige Bruttogeschosßfläche (BGF) beträgt:

Grundstück	Mindestgröße	BGF	Wert
jedes Grundstück A	350 m ²	BGF 165 m ²	335
jedes Grundstück B	440 m ²	BGF 220 m ²	380
jedes Grundstück C	380 m ²	BGF 180 m ²	240
jedes Grundstück D	340 m ²	BGF 180 m ²	340
jedes Grundstück E	200 m ² (incl. Garagenanteil von 27 m ²)	BGF 160 m ²	200

17. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 (GRZ).

18. Für das Reihenhäuser E 1) wird für seine westliche Grundstücksgrenze Grenzbebauung festgesetzt.

19. Farbkatalog:

zugelassen für Punkt 8 sind folgende Farben der RAL-Farbkarte: Gelb: 1013, 1004, 1012, 1005, 1027, 1017, 1011, 1024, 1002, 1020, 1013, 1014, orange: 2000, 2003, 2001, rot: 3012, 3011, 3016, braun: 8000, 8001, 8023, 8004, 8003, 8024, 8007.

- zugelassen für Punkt 10 sind folgende Farben der RAL-Farbkarte: 1013, orange: 1006, 1007, 2000, blau: 5009, 5010, 5013, grün: 6005, 5026, 6010, 6003, braun: 8003, 8011, 8016, rot: 3011, 3013, 3002, 3003.

Türen und Fenster sind gestrichen, gebeizt oder naturbelassen auszuführen. Metalltüren und -Fenster sind entsprechend der Farbkarte farbig zu behandeln.

C. Hinweise:

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. 754/51 Flurstücksnummer
3. entfallende Grundstücksgrenze
4. b) Wohnbauquartier innerhalb des Baugebiets