

Bebauungsplan

Nr. 47

der Gemeinde Karlsfeld

Plangebiet:

nördlich und südlich Südenstraße  
zwischen Bayernwerkstraße und Ulmenstraße

Fl.St.Nr.:

- 1053 / 3
- 1054 / 15
- 1054 / 17
- 1054 / 10
- 1063 (Teilfläche)

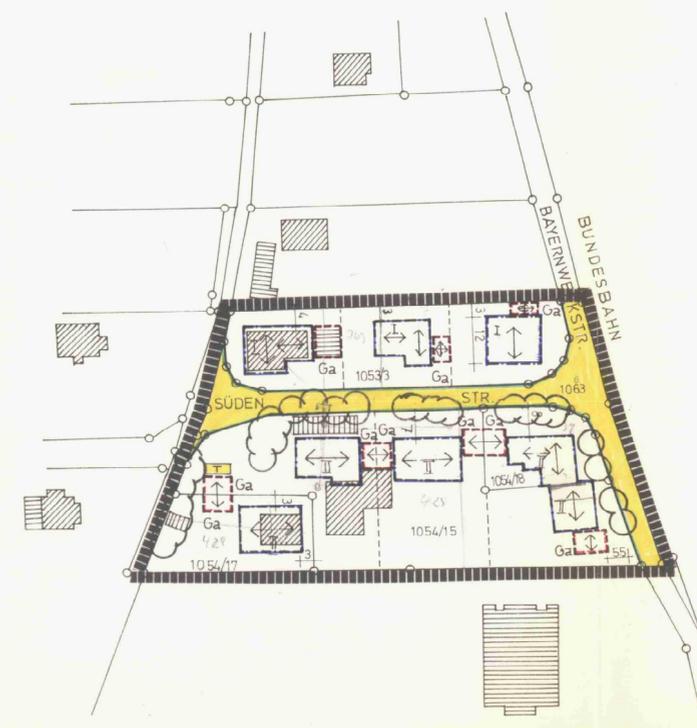
Entwurfsverfasser:

topos  
Stadtplanung + Architektur  
Leopoldstraße 52  
8000 München 40  
089 / 341515

Gefertigt am 13.2.1979

Geändert am 19.4.1979

M. 1:1000



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

Satzung

A. Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- I 1 Vollgeschosß zulässig
- II 2 Vollgeschosse
- Erlaubte Firstrichtung
- Pflanzbindung für Bäume
- Ga Garagenfläche
- z.B. Maßangabe in Metern
- Trafostation

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- Das Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 1 Abs.3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Im Bauquartier nördlich der Südenstraße sind nur 1-geschossige freistehende Einfamilienhäuser zulässig.
- Im Bauquartier südlich der Südenstraße sind bis zu 2-geschossige Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die max. zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt im Quartier nördlich der Südenstraße 0,3 bezogen auf das Baugrundstück.
- Die max. zulässige GFZ beträgt im Quartier südlich der Südenstraße 0,4 bezogen auf das Baugrundstück.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf nicht überschritten werden.
- Der Ausbau des Dachgeschosses wird zugelassen, sofern die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Mindesthöhe von Wohnräumen eingehalten werden und sofern die max. zulässige GFZ nicht überschritten wird.

3. Nebenanlagen

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zulässig.
- Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken in Verbindung mit dem Gebäude oder der Einzäunung unterzubringen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Überkante Erdgeschoßfertigfußboden max. 1,0 m über OK Straßenmitte der nächst benachbarten Straße.
- Zulässige Dachneigung für zweigeschossige Gebäude 22° bis 35°, für eingeschossige Gebäude bis 45°.  
Dacheindeckung: Ziegel in Rot- oder Brauntönen.  
Dachüberstand an Ortsgang und Traufe: max. 40 cm.

4.3 Material für Außenwände: Putz.

Holzverschalungen sind zugelassen, sofern ein Viertel der Fassadenfläche nicht überschritten wird.  
Vordächer aus Kunststoffmaterialien sind nicht zugelassen.  
Washbeton und großflächige Asbestzementplatten bzw. entsprechende Materialien sind für Außenwände und Brüstungen und Mülltonnenhäuschen nicht zugelassen.

5. Garagen

- Pro Wohneinheit ist ein Einstellplatz ~~MAX~~ in einer Garage nachzuweisen.
- Material und äußere Gestaltung der Außenmauern wie Wohngebäude.
- Traufhöhen benachbarter Garagen müssen gleich hoch sein.
- Dacheindeckung der Garagen mit Ziegel in Rot- bzw. Brauntönen.  
Dachneigung von 22° bis 35° zulässig.

6. Einfriedungen

- Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Grundstücken sind Holzzäune (Jägerzaun oder Staketenzaun) zulässig.

7. Grünordnung

- Die vorhandenen Fichten entlang der Südenstraße unterliegen der Pflanzbindung, d.h. sie müssen erhalten bleiben.  
Im Bereich der Garagen ist eine Abweichung von dem Pflanzbindungsgebot zulässig.

C. Hinweise

- Sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen, die in Sichtverbindung mit der Bundesbahntrasse stehen, müssen der Lärmschutzklasse 4 entsprechen.
- Aufenthaltsräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

9. Frühere Bebauungspläne

- Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne und Baulinienpläne.

C. Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke, unverbindlich
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- z.B. 1054/15 Flurstücknummer
- Aufgrund der Lage des Baugebietes an der Bundesbahntrasse ist trotz der Lärmschutzmaßnahmen noch mit einer erheblichen Überschreitung des zulässigen Planungsrichtpegels zu rechnen.

D. Verfahrenshinweise

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom **8. Mai 79** bis **11. Juni 79** im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld öffentlich ausgelegt.  
Karlsfeld, den **25.7.1979**...

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

- Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **3.7.79** den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Karlsfeld, den **25.7.1979**...

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

- Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **23.8.1979** Nr. **40/160-4/3** gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 Delegationsverordnung i.d.F. vom 4.7.1978 genehmigt.

Dachau, den **12.11.1979**  
  
Dr. Lange

- Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab **17.9.79** zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Bereithaltung sind am ... ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.  
Karlsfeld, den **31. 10. 1979**

(Siegel)

(1. Bürgermeister)