GEMEINDE KARLSFELD BEBAUUNGSPLAN NR. 52

BEREICH: ALLACHER STR./JÄGERSTR. FLSTCK NR. 973

M 1:1000



PLANVERFASSER:

t o p o s / Stadtplanung und Architektur Leopoldstraße 52 , 8000 München 40 089 / 34 15 15

GEFERTIGT AM:

16. 4. 1985

GEÄNDERT AM:

18, 9, 1985

12.11.1985

27.11.1986

12 .3.1987

Die Gemeinde Karlsfeld erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979, BGB1 I 5.943 und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Beder Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GV81 S.903 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982, GV81 S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung om 15.9.1977 BGB1 S.1763 und der Planzeichenverordnung (Planzt) vom 30.7.1981, BGB1 I S.833 die en Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Legende zum Plan)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (siehe Textteil)

C. HINWEISE

bestenender Bachlauf 1.

bestehende Frundstücksgrenze

Grundstücksteilung (unverbindlich)

bestehende Gebäude

vorgeschlagene Stellung der Gebäude (unverbindlich)

6. z.f. 973 Flurstücksnummer

Immissionsschutz

Durch die Nähe der Bahnanlagen ist nachts mit nicht unwesentlichen Lärmeinwirkungen zu rechnen. Vom Tennisplatz können Lärmstörungen ausgehen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Straße verkehrsberuhigt ausgebaut

Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

Baugernzen, Bauweise

Baulinie

2 Vollgeschoße zwingend

maximal zulässige Geschoßfläche pro Bauraum einer Hausgruppe (in m - Angabe)

vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldach

4. Garagen und Stellplätze

z.B. 7GGa Fläche mit Gemeinschaftsgaragen mit Anzahl der Garagen

5. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

Kleinkinderspielplatz Größe und Ausstattung nach DIN 18034

5.3 zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

zu pflanzende Bäume 2.Ordnung

OCCO Strauchpflanzung mit bodenständigen Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Allgemeines Wohngebiet

Maßangaben in Metern 6.2 z.8.

Trafo

B. Festsetzungen durch Text

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

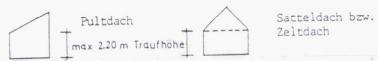
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art.6 Abs.3 und 4 Bay80 vorschreiben, werden diese östlich der östlichen Reihenhausgruppe für zulässig erklärt.

Necenanlacen

Untergeordnete Nepenanlagen im Sinne des \S 14 (1) und Stallungen für Kleintierhaltung, soweit sie im Gereich der Terrassen bzw. Garten-und Gerätehäuschen untergebracht sind, werden zugelassen. Hundezwinger sind nicht zulässig.

3.2 Im Terrassenbereich in Verbindung. mit max. 2,0 m hohen Sichtschutzwänden zwischen den Terrassen oder in Verbindung mit den Garagenbauten sind Gerätenütten oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktionen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,20 m und deren überbaute Fläche 6 cm nicht überschreiten. Sie sind wie die Hauptgebäude einzudecken.

Für die Gestalt der Garten- bzw. Gerätehäuschen kommen nur die folgenden beiden Schematypen in Betracht:



Überdachte Freisitze bis 6 m² Grundfläche sind auch außerhalb des Baugrenzgefüges zulässig.

Die Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren und wie diese gestalterisch zu Die Mülltonnenschränke sind so zu bemessen, daß auch die Unterbringung von 120- bzw. 240-Behältern gewährleistet ist.

Trafonäuser und andere Anlagen der Ver- und Entsorgung, soweit sie oberirdisch sind, sind baulich wie die Wohngebäude oder Garagen zu gestalten oder in diese zu integrieren.

Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und äußere Gestaltung

4.1 Höhenentwicklung:

4.1.1 Oberkante Erdgeschoßfußboden max. o.6 m über Höhe der nächst benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen.

4.1.2 Bei den Reihenhäusern darf die max. Traufhöhe, bezogen auf die nächst benachbarte öffentliche Verkehrsfläche bei traufständigen Häusern 6.8 m nicht überschreiten.

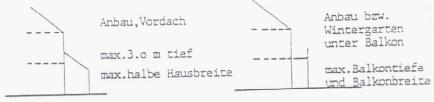
4.2 Fassadengestaltung:

4.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Gehandlung und Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Glaskonstruktionen wie Wintergärten sind zulässig, soweit die Hälfte der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.S. Waschbeton, Aspestzementplatten etc. sind auch für Grüstungen nicht zugelassen.

4.2.2 Fensterflächen ab $a.5 \, \mathrm{m}^2$ Größe sind zu unterteilen.

4.2.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze um nicht menr als 2,0 m überschreiten.

> Erkerartige Anbauten dürfen nur erdgeschoßig sein und sind entsprechend den nachfolgenden Schemaskizzen zu gestalten.Die Anbauten sind auf Rechteckgrundrissen zu entwickeln; nur Pulthan mit Ziegeldeckung sind zulässig



4.2.4 An den Eingangsseiten der Gebäude sind im Sereich des Hauszugangs Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer max. Greite von 3.0 m und einer max. Tièfe von 1.5 m zulässig. Die Dachneigung entspricht der der Hauptgebäude, zulässige Materialien sind nur Holz, Glas und Dachziegel.

4.3 Dachgestaltung:

- 4.3.1 Zulässige Dachneigung für Wohngebäude 40°-45°.
- 4.3.2 Für die Wohnbauten sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.3.3 Material für Dachdeckung: Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien.
- 4.3.4 Dachüberstand am Ortgang und traufseitig: max. o.40 m. Ein größerer Dachüberstand ist nur in Verbindung mit vorgehängten Balkonkonstruktionen zulässig soweit Balkone und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 4.3.5 Liegende Dachfenster sind nur bis zu o.3 m² Fensterfläche ausschließlich auf den nördlichen Dachhälften zulässig.
- 4.3.6 Dachgauben mit Satteldächern sind zulässig. Pro Dachhälfte sind max. zwei Dachgauben zu je max. 1.20 m Breite oder eine Dachgaube mit max. 2.00 m Breite zulässig. Gaubendächer sind wie die Hauptdächer zu decken, die Gaubenfirste müssen mird. 1.00 m unter dem Hauptfirst liegen. Innerhalb einer zusammenhängenden Hausgruppe sind die Dactgauben einheitlich zu gestalten.
- 4.4 Balkone dürfen sich über max. 2/3 der Reihenhausbreite bzw. Reihenhauslänge erstrecken. Zur Gebäudeecke sollen Balkone einen Mindestabstand von 1.00 m einhalten, mit Ausnahme von über-eck-geführten Balkonen.
- 4.5 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstpfeil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, Dachdeckung, Traufhöhe und Firsthöhe haben.
- 4.6 Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunkund Fernsehempfang zulässig.

Garagen und Stellplätze

- 5.1 Pro Wohneinheit wird eine Garagenstellplatz festgesetzt.
- 5.2 Pro Hauseinheit wird löffentlicher Stellplatz innerhalb des als verkehrsberuhigt ausgewiesenen Bereichs festgesetzt.
- 5.3 Garagenbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

6. Einfriedungen

- 6.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 1,0 m hohe Holzstaketenzäune ohne Sockelmauern zulässig.
- 6.2 Zwischenzäune zwischen den Grundstücken sind beidseitig zu hinterpflanzen; hier sind auch Maschendrahtzäune mit max. Höhe von l.o m zulässig.

7. Grünardnund



7.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig. Im Bereich der Schuttrone dürfen beine Banne geptanst weden.

7.2 Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.8. fensterlose Stirnfassaden) und Garagengebäude (Stirnseiten und Rückseiten der Garagenhöfe) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7.3 Für zu pflanzende Bäume 1.0rdnung sind folgende Arten zulässig, wabei die Pflarzgröße mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:

Acer platanoides Fraxinus excelsion Robinia pseudoacacia Populus alba nivea Tilia cordata Tilia tomentosa Quercus pedunculata

- Spitzahorr - Esche

- Robinie, Scheinakazie - Silberpappel

 Winterlinde - Silberlinde - Stieleiche

Ulmus carpinifolia

- Feldulme (nicht in Gruppen)

- Roßkastanie Aesculus hippocastanum

und alle heimischen Obstbaumarten.

7.4 Für zu pflanzende Bäume 2.Ordnung festgesetzt sind, sind flagende Arten zulässig ,wobei die Pflanzgräße mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16/18 zu betragen hat:

- Feldahorn Acer campestre - Sandbirke Betula verrucosa - Hainbuche Carpinus betulus - Valgelkirsche Prunus avium - Vogelbeerbaum Sorbus aucuparia Robinia pseudeacacia monophylla - Robinia

7.5 Für die Randpflanzung sind folgende Stäucher und Heister zulässig, und alle heimischen Obstbaumarten wobei die Pflanzgröße mindestens 2-mal verpflanzt, 100- 125 cm zu betragen hat, der Pflanzabstand mindestens ein Gehölz pro 1.5 m2.

- Feldahorn Acer campestre - Hainbuche Carpinus betulus - Roter Hartriegel Cornus sanguinea - Karnelkirsche Cornus mas - Gemeine Heckenkirsche Lonicara xylosteum - Schlehe Prunus spinosa - Traubenkirsche Prunus padus - Vielblütige Rose Rosa multiflora - Zaunrose Rosa rubiginosa - Wolliger Schneeball Viburnum lantana - Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

7.6 Für Strauchpflanzungen sind heimische Sträucher geeigneter Wahl zulässig. Pflanzgröße mindestens 2-mal verpflanzt, 80 -100 cm , Anteil an Nadelgehölzen nicht über 30%-

7.7 Für Heckenpflanzungen sind folgende Arten zulässig, wobei die Heckenpflanzen mindestens 2-mal verpflanzt sein sollen.

Für Varoärten:

Ligustrum vulg. Lodense - Zwergliguster Ligustrum vulg. Atrovirens - Immergrüner Liguster Lonicera xyl. Clavey's Dwarf - Gemeine Heckenkirsche

- Schneespiree Spiraea arguta

Für Sichtschutzhecken: Carpinus betulus

Ribes alpinum Schmidt

- Hainbuche - Kornelkirsche

- Alpenjohannisbeere

Cornus mas - Feldahorn Acer campestre

- Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare Ligustrum vulg. Atrovirens - Immergrüner Liguster

7.8 Für die Berankung von Garagen und Hauswänden sollen folgende Arten vorwiegend verwendet werden:

- Efeu Parthenocissus Quinquefolia Engelmannii - Selbstklimmender Wein Hedera helix - Knäterich Polygonum aubertii

- Jelängerjelieber Lonicera caprifolium - Anemonenwaldrebe Clematis montana Rubens

festgesetzten zu pflanzenden 7.9 Für die mit Planzeichen 5.3 , 5.4 Säume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Änordnung zulässig.

Immissionsschutz

Fenster von Aufenthaltsräumen der beiden der St 2063 nächstgelegenen Häuser müssen auf der lärmzugewandten Seite der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Hochwassersicherung

Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben bis zur Höhe von 495,00 m ü. NN zu sichern. Bis zu dieser Höhe sind die Grundstücke aufzufüllen und die hochwasserfreien Zugänge dürfen diese Höhe nicht unterschreite

10. Frühere Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früheren Bebauungspläne.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 21.5.15.7. bis 23.6.1987. im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld öffentlich ausgelegt.

Karlsfeld, den 28.11.1986

(Siegel)



Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom . 27.11. 1586... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Karlsfeld, den .28.11.1986

1. Burgermeister)

(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustvBBauG/StBauFG - in der Fassung vom 6.7.1982 (GVB1. 450) genehmigt. Dachau, den

Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab .16:11:187zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Bereithaltung sind am .16:11.19.87.

ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung am .. 39..11.1987 wird der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsver-

Karlsfeld, den 17.12.1981

(Siegel)

bindlich.

1. Bürgermeister