

A F E S T S E T Z U N G E N D U R C H P L A N Z E I C H E N

1. Geltungsbereich

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1  Straßenbegrenzungslinie

2.2  öffentliche Verkehrsfläche

2.3  verkehrsberuhigte Wohnstraße

2.4  Fußweg

2.5  Parkbuchten/Parkstände für Kfz

2.6  Straßenbegleitgrün

3. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

3.1 z.B.  höchstzulässige Geschoßfläche in m² innerhalb der Baugrenzen

3.2  3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt

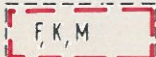
3.3  Baugrenze

3.4  vorgeschriebene Firstrichtung

4. Garagen , Tiefgaragen , Nebenanlagen

4.1  Flächen für Garagen bzw. Tiefgaragen

4.2  Tiefgaragenrampe

4.3  Flächen für Fahrräder, Kinderwagen, Müll

Grünordnung

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | öffentliche Grünfläche |
| 2 |  | private Gemeinschaftsgrünfläche |
| 3 |  | zu pflanzende Bäume 1. Ordnung |
| 4 |  | zu pflanzende Bäume 2. Ordnung |
| 5 |  | Strauchpflanzungen, 1 St./m ² |
| 6 |  | Kleinkinderspielfeld, Größe und Ausstattung nach DIN 18034 |
| 7 |  | zu erhaltender Baumbestand |
| 8 |  | zu fällende Bäume |
| 9 |  | Heckenpflanzungen |

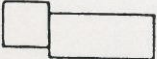
Sonstige Festsetzungen

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | Fuß- und Radweg, zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern |
| 2 |  | Grundstückszufahrt |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(siehe Textteil zum Plan)

HINWEISE

- | | |
|--|---|
|  | vorgeschlagene Form der geplanten Baukörper |
|  | vorhandene Grundstücksgrenze |
| z.B. 843 | Flurstücksnummer |

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Aufhebung früherer Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58 c aufgehoben.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Geschosßflächen pro Bauraum einer Hausgruppe als Planzeichen mit m²-Angabe festgesetzt. Die in den einzelnen Bauräumen festgesetzten Geschosßflächen können geringfügig erhöht oder verringert werden, wobei die gesamte Geschosßfläche nicht überschritten werden darf.

Nicht ausgebaute Dachräume, die nicht Vollgeschosse sind, werden mit 2/3 ihrer Geschosßgrundfläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche berücksichtigt. In Nichtvollgeschossen wird die Fläche von Aufenthaltsräumen bei seitlichen Abmauerungen von mehr als 1,50 m Höhe, nach der vorhandenen Grundfläche einschließlich der Umfassungswände gerechnet. Bei seitlichen Abmauerungen von 1,50 m Höhe und darunter, wird die Fläche gerechnet, die von einer tatsächlich oder nur theoretisch vorhandenen Abmauerung eingeschlossen wird.

3. Bauliche Nebenanlagen

3.1 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen können gartenseitig bis zu 2.00 m hohe und max. 3.00 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.

3.2 Offene Pergolen aus Holz sind zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich bis zu einer max. Grundfläche von 6 m² zulässig und gestalterisch wie Anbauten zu behandeln (siehe hierzu 4.4)

3.3 Die mit Planzeichen 4.3 festgesetzten Nebenanlagen für Fahrräder, Kinderwagen und Müll sind hinsichtlich Material, Farbe Dachdeckung und Dachneigung in Anlehnung an die Hauptgebäude zu gestalten.
Im südwestl. Gebäude an der Krenmoosstraße ist im Keller- geschoß oder oberirdisch in Verbindung mit dem Hauptgebäude ein Fahrradraum unterzubringen.

3.4 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.0 Innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers sind die Höhenentwicklung (Firsthöhe, Traufhöhe), die Dachgestaltung (Dachdeckungsmaterial, Dachneigung, Gaubenform) sowie die Fassadengestaltung insbesondere untergeordneter Anbauten, Windfänge, Vordächer benachbarter Gebäude aufeinander abzustimmen.

4.1 Höhenentwicklung:

4.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt max. 0,6 m über der nächst benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche.

4.1.2 Kniestöcke sind bis max. 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockpfette oder Oberkante Betonwiderlager zulässig.

4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Außenwände sind geputzt auszuführen. Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.

4.2.2 Fensterflächen ab 0,8 m² Glasfläche sind zu unterteilen.

4.2.3 Die Länge eines Balkons darf 4,0 m nicht überschreiten. Es dürfen max. 2 Balkone aneinandergebaut werden. Aneinandergebaute Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz zu trennen.

4.3 Dachgestaltung

4.3.1 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen liegt zwischen 40 ° und 45 °.

4.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung:
Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.

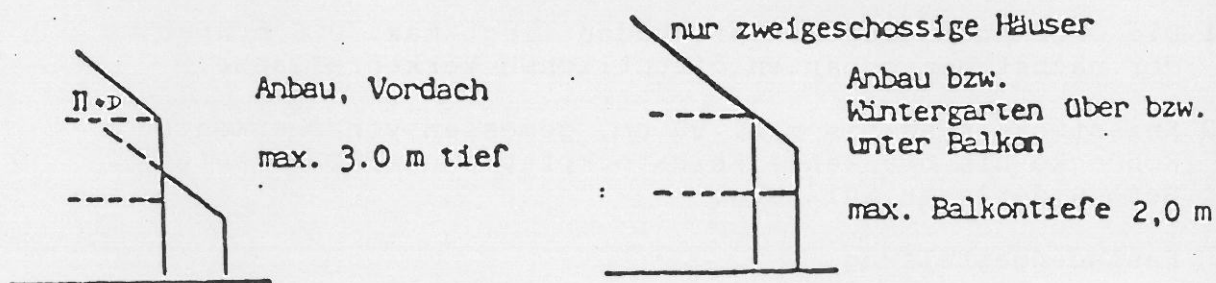
4.3.3 Max. zulässiger Dachüberstand an Ortgang und Traufe 0,4 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig, wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

4.3.4 Liegende Dachfenster sind auf den Dachhälften bis max. 0,50 m² Glasfläche zulässig.

4.3.5 Dachgauben und Zwerchgiebel mit Satteldächern sind zulässig. Ihre Dächer sind wie die Hauptdächer zu decken, die Firste müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Gauben einheitlich zu gestalten.

4.4 Untergeordnete Anbauten

- 4.4.1 Gartenseitig sind an das Erdgeschoß der Hauptgebäude untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie als Holz-, Holz-Glas-Konstruktion oder in geputztem Mauerwerk ausgeführt sind und nach Abmessung und Form folgenden Schemazeichnungen entsprechen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 4.4.2 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich des Hauszugangs Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer max. Breite von 3,0 m und einer Tiefe von 1,5 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 4.5 Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Pro Wohneinheit wird ein Garagenstellplatz festgesetzt.
- 5.2 Pro Wohneinheit sind 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.
- 5.3 Garagenbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung in Anlehnung an die Hauptgebäude zu gestalten.
- 5.4 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgarage ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.
- 5.5 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist über Dach eines der geplanten Wohngebäude senkrecht nach oben ins Freie zu führen.

- 5.6 Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen dürfen in die Gebäudeseiten, an denen die Garagenauffahrt geplant ist, keine notwendigen Fenster von Schlafräumen, hierzu zählen auch Kinderzimmer, eingebaut werden.
- 5.7 Die Garagenauffahrt ist, soweit bautechnisch möglich, abzudecken. Seitenwände der Auffahrt sind mit einem schallabsorbierenden Material zu versehen.
- 5.8 Die Tiefgaragenzufahrt ist so herzustellen, daß der Wurzelraum der hier vorhandenen Birken nicht verdichtet wird.
- 5.9 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung möglich ist.
- 5.10 Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage der Tiefgaragen und ihrer Zufahrt sind zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Verkehrsberuhigte Wohnstraßen, Fuß- und Radwege sind hinsichtlich Belag gegenüber der Fahrbahnoberfläche der Krenmoosstraße unterschiedlich zu gestalten.

7. Einfriedungen

- 7.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der dinglich zu sichernden Flächen sind nur 1,0 m hohe Holzstaketenzäune zulässig.
- 7.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 8.2 Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. fensterlose Stirnfassaden) und Garagengebäude (Stirnseiten und Rückseiten der Garagenhöfe) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

- 8.3 Für zu pflanzende Bäume 1. Ordnung laut Planzeichen 5.3 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Baum 3 x verpflanzt sein soll und der Stammumfang 18 -20 cm betragen soll:

Fraxinus excelsior	- Esche
Betula verrucosa	- Sandbirke
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

- 8.4 Für zu pflanzende Bäume 2. Ordnung laut Planzeichen 5.4 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Baum 3 x verpflanzt sein soll und der Stammumfang 16-18 cm betragen soll:

Alnus incana	- Weißerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel
Sorbus aucuparia	- Eberesche

sowie alle Obstbaumarten

- 8.5 Für Strauchpflanzungen laut Planzeichen 5.5 (2 x verpfl., 100-150 cm, 1 Gehölz/m², mind. zweireihig) sind folgende Arten zulässig:

Rosa canina	- Hundsrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Schneeball
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ribes nigrum	- wilde Johannisbeere
Acer campetre	- Feldahorn
Ligustrum vulgare	- Liguster

sowie an den Gartenrändern heimische Blütensträucher wie Flieder, Jasmin, Weigelien.

- 8.6 Für Heckenpflanzungen laut Planzeichen 5.9 (2-3 x verpfl., 100-125 cm, 5 Stck./lfm., auf 80 cm zurückgeschnitten) sind folgende Arten zulässig:

Carpinus betulus	- Hainbuche
------------------	-------------

Ligustrum lodense, vulgare und
atrovirens

Ribes alpinum Schmidt

Acer campetre

Cornus mas

- Liguster
- Alpenjohannisbeere
- Feldahorn
- Kornelkirsche

- 8.7 Für die mit Planzeichen 5.3 und 5.4 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- 8.8 Die laut Planzeichen 5.7 zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- 8.9 Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

C. HINWEISE DURCH TEXT

Für Arbeiten aus Holz sollen heimische Holzarten verwendet werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 21. 1.88 beschlossen.

Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 5. 2.88 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am 14.12.88 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt (Bekanntmachung vom 30.11.88).