

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

1.2 Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 1790 m²
Nicht ausgebaute Dachräume, die nicht Vollgeschosse sind, werden mit 2/3 ihrer Geschossgrundfläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche 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.

1.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß, das auch ein Vollgeschoß sein kann.

1.4 Die eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten, Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

1.5 Bauweise

Es ist offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) festgesetzt.

1.6 Schank- und Speisewirtschaften sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

2.0 Abstandsflächen

Die durch die BayBO, Art. 6 Abs. 3 und 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.

3.0 Bauliche Nebenanlagen

3.1 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen können gartenseitig bis zu 2,0 m hohe und maximal 3,0 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.

- 3.2 Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich in die Hauptgebäude zu integrieren und wie diese gestalterisch zu behandeln.
- 3.3 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.
- 3.4 Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Höhenentwicklung

4.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt maximal 0,6 m über der nächstbenachbarten öffentlichen Verkehrsfläche.

4.1.2 Die zulässige Kniestockhöhe darf maximal 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockpfette oder OK Betonwiderlager betragen.

4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Außenwände sind geputzt in hellen Tönen auszuführen. Farbige Behandlung sowie 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 Balkone

Die Gesamtlänge der Balkone einer Hauswand darf 2/3 der Wandlänge nicht überschreiten.

Maximale Breite eines Balkons 4,0 m. Es dürfen maximal 2 Balkone aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Mauerwerk zu trennen.

4.2.3 Fensterflächen ab 0,5 m² Glasfläche sind zu unterteilen.

4.3 Dachgestaltung

4.3.1 Die zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude liegt zwischen 40° und 45°. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Anbauten liegt zwischen 22° und 45°.

4.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung

Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.

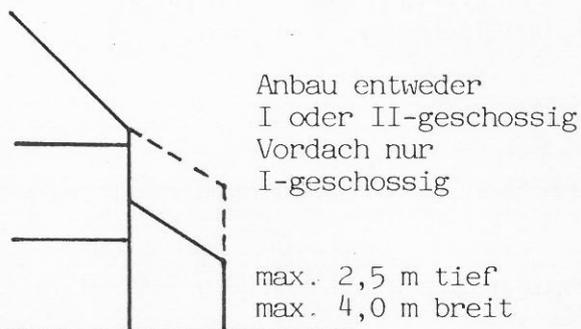
4.3.3 Maximal zulässiger Dachüberstand an Ortsgang und Traufe 0,4 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig, wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

4.3.4 Liegende Dachfenster sind nur auf den nördlichen bzw. östlichen Dachhälften zulässig bis maximal 0,3 m² Fensterfläche.

4.3.5 Dachgauben mit Satteldächern sind mit maximal 1,5 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zur nächsten Gaube muß mindestens 1,0 m betragen. Es darf nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.

4.4 Anbauten

4.4.1 Gartenseitig sind Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie als Holz-, Holz-Glas-Konstruktion oder in geputztem Mauerwerk ausgeführt sind und nach Abmessung und Form folgenden Schemazeichnungen entsprechen. Dachdeckung und Dachneigung der Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



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 maximalen Breite von 3,0 m und einer Tiefe von 1,5 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
Zulässige Materialien sind Holz, Glas und Dachziegel.
- 4.4.3 Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.
- 5.0 Garagen und Stellplätze
- 5.1 Im Bereich des Geschößwohnungsbaus ist eine Tiefgarage zu errichten.
- 5.2 Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur auf den hierfür im Plan ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.3 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgarage ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.
- 5.4 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist über Dach des geplanten Wohngebäudes in Firstnähe senkrecht nach oben ins Freie zu führen.
- 5.5 Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen dürfen in die Gebäudeseiten die direkt an der Garagenauffahrt geplant sind, keine Fenster von Schlafräumen, hierzu zählen auch Kinderzimmer, eingebaut werden.
- 5.6 Die Garagenrampe ist zwischen der Gebäudewestseite und Ostseite des Fußweges lärmschützend zu überbauen.
Seitenwände der Auffahrt sind mit einem schallabsorbierenden Material zu versehen.
- 5.7 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung möglich ist.
- 5.8 Pro Wohneinheit sind mindestens 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen.
- 6.0 Einfriedungen
- 6.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
- 6.2 Für die Einfriedung des Kinderspielplatzes sind 1,00 m hohe Holzstaketenzäune zulässig.

- 6.3 Die im Plan ausgewiesenen "Wohnungsgärten" vor den Erdgeschoß-wohnungen können mit 1,0 m hohen Holzstaketenzäunen eingefriedet werden.
- 6.4 Zäune zwischen den Wohnungsgärten sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Die maximale Höhe der Zwischenzäune darf 1,0 m nicht überschreiten.
- 6.5 Sockelmauern (Betonsockel, Betonbordsteine) sind nicht zulässig.

7.0 Grünflächen

- 7.1 Im Bereich des Wohnhauses ist auf den privaten Gemeinschaftsgrünflächen ein Kinderspielplatz zu errichten.
- 7.2 Im Bereich des Kinderspielplatzes sind nur Anpflanzungen, die der DIN "Anpflanzungen für Grünflächen an Kinderspielplätzen" entsprechen, zulässig.

8.0 Grünordnung

- 8.1 Auf der Süd- bzw. Ostseite des Wohngebäudes sind 5,0 m tiefe Wohn-gärten vorzusehen.
- 8.2 Ungegliederte Fassadenflächen des Hauptgebäudes (z.B. fensterlose Stirnfassaden) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.3 Für zu pflanzende Bäume sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:

Acer pseudo-platanus	-Bergahorn
Fraxinus excelsior	-Esche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde
Aesculus hippocastanum	-Roßkastanie
Alnus incana	-Weisserle
Acer campestre	-Feldahorn
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Betula verrucosa	-Sandbirke
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	-Rotdorn
Betula pubescens	-Moorbirke
Prunus padus	-Traubenkirsche
Carpinus betulus	-Hainbuche
Salix alba	-Silberweide

sowie alle Obstbaumarten

8.4 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| Amelanchier canadensis | -Felsenbirne |
| Cornus mas | -Kornelkirsche |
| Corylus avellana | -Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | -Liguster * |
| Prunus spinosa | -Schlehndorn |
| Rosa canina | -Hundsrose |
| Rosa rugosa | -Kartoffelrose |
| Symphoricarpus | -Schneebeere * |
| Viburnum opulus | -gemeiner Schneeball |
| Cornus sanguinea | -Hartriegel |
| Syringa vulgare | -Flieder |
| Euonymus europaeus | -Pfaffenhütchen * |

* nicht an Kinderspielplätzen

8.5 Für die zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

8.6 Für Heckenpflanzungen (max. Höhe: 1,5 m) sind folgende Arten zulässig:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus | -Hainbuche |
| Cornus mas | -Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica | -Rotbuche ** |
| Acer campestre | -Feldahorn |
| Ribes alpinum Schmidt | -Alpenjohannisbeere |
| Ligustrum vulgare | -gemeiner Liguster |
| Ligustrum vulgare atrovirens | -immergrüner Liguster |

** nur für 1,50 m hohe Hecken

8.7 Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Baumaterialien

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 21.4.88 beschlossen.

Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 5.5.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am 8.6.1988 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld statt (Bekanntmachung vom 5.5.1988).