

Gemeinde Karlsfeld

**B. Festsetzungen durch Text zum**

Bebauungsplan Nr. 72 für das Gebiet

"Westlich des verlängerten Erlenweges" i.d.F. vom 30.01.1992

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 Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse, wobei jeweils das oberste Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

1.3 Die maximal zulässige überbaubare Fläche pro Bauraum ist mit entsprechender qm-Angabe für die Hauptgebäude durch Planzeichen 3.7 festgesetzt.

1.4 Die gesamte maximal zulässige Geschoßfläche für Erd-, Ober- und Dachgeschosse beträgt 3 160 qm.

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

1.6 Bauweise

Es ist offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO) festgesetzt.

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

2.0 Abstandsflächen

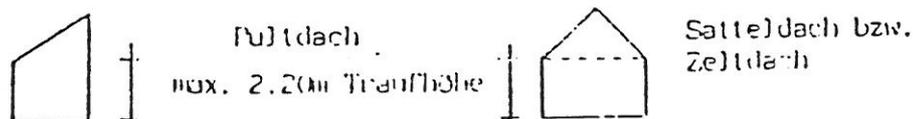
Die durch die BayBO, Art. 6 Abs. 3 und 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.

Die Abstandsflächen dürfen bei den beiden nord-/südgerichteten Baukörpern nord- bzw. ostseitig bezüglich der Fuß- und Radwege unterschritten werden.

Die Überschreitungen der Abstandsflächen im Bereich des Parkdeckgebäudes werden aus Gründen der Fortführbarkeit und Effektivität der Lärmschutzmaßnahmen ausdrücklich hingenommen.

### 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 Für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter sind auf den im Bebauungsplan festgelegten Standorten erdgeschossige Anbauten zu errichten, die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen.
- 3.3 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.
- 3.4 Gartenhäuschen als Holzkonstruktionen mit kleinteiliger Dachdeckung (z.B. Dachziegel, Holzschindeln) mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 6 qm sind bei den nord-/südgerichteten Gebäuden an den Westseiten, bei den ost-/westgerichteten Gebäuden an den Südseiten der den Erdgeschoßwohnungen zugeordneten Wohnungsgärten zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung den folgenden Schemazeichnungen entsprechen:



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 3.5 Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 4.0 Äußere Gestaltung der Wohnbauten und deren Anbauten
- 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 Sparren, gemessen an der Außenwand, 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 zwei Balkone aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Mauerwerk zu trennen.

4.2.3 Fensterflächen ab 0,5 qm 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 qm Fensterfläche.

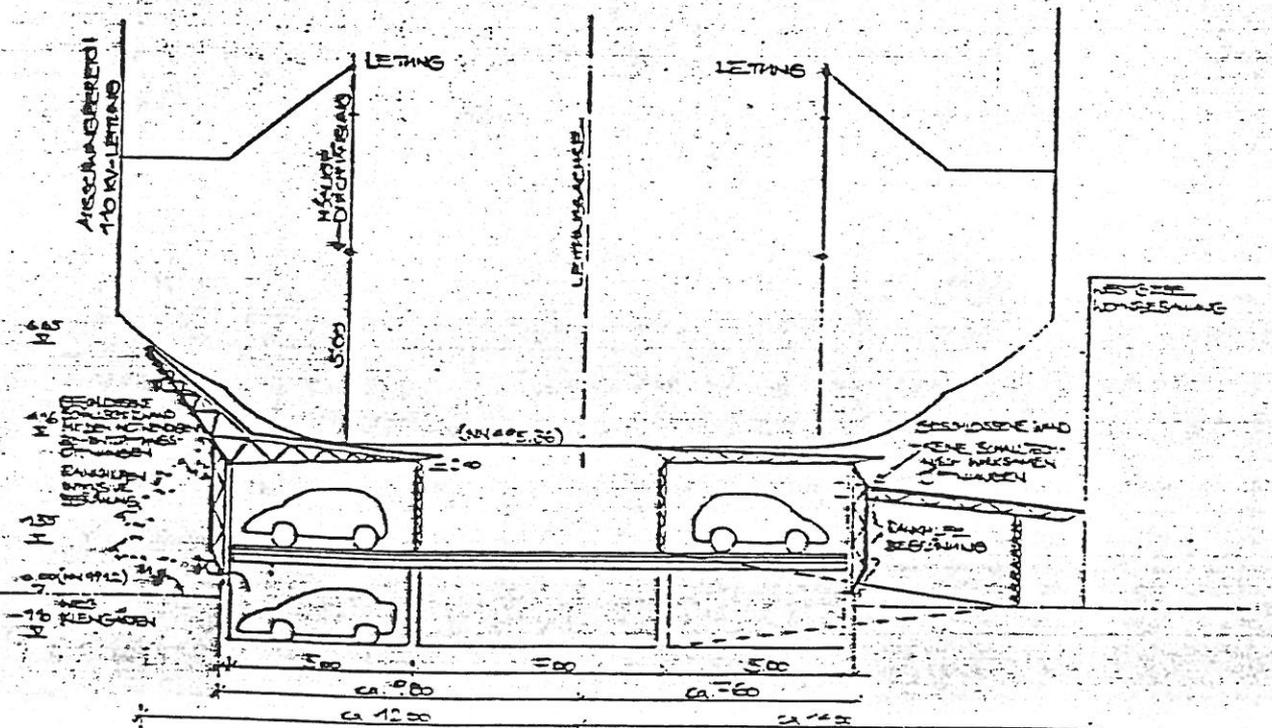
4.3.5 Dachgauben mit Satteldächern sind mit maximal 1,5 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Der Abstand zur nächsten Gaube muß mindestens 1,0 m betragen. Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.  
Zum Ortgang ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

- 4.3.6 Zwerchgiebel, die sich aus der Gebäudeaußenwand entwickeln, sind zulässig. Sie müssen Satteldächer aufweisen, deren Firste mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Die maximale Breite der Zwerchgiebel darf 3,50 m betragen. Der Abstand der Zwerchgiebel zur Giebelwand, bzw. untereinander, muß mindestens 3,00 m betragen. Pro Trauffassadenseite sind max. zwei Zwerchgiebel zulässig, wobei der Abstand der Zwerchgiebel innerhalb der Gruppe mindestens 1,50 m betragen muß.

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Im westlichen Grundstücksbereich ist eine Gemeinschaftsgarage zu errichten in der die erforderlichen Garagenplätze untergebracht werden!  
Die notwendige Anzahl der Stellplätze bzw. Garagen ist nach den "Richtlinien für Kfz-Stellplätze" vom 12.02.1978 MABl S. 181 zu berechnen.
- 5.2 Entsprechend der Schemaskizze ist auch eine zweigeschossige Anlage zulässig. In jedem Fall ist die zur Bahn orientierte äußere Gebäudewand entsprechend der Schemaskizze zwingend zu errichten. Dabei sind insbesondere die Angaben zu beachten, die sich auf die Schutzzone der 110 kV-Leitung (Isar-Amperwerke) beziehen. Die Angaben zur Höhenentwicklung müssen eingehalten werden.



- 5.3 Das Garagengebäude einschließlich Dach ist aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen. Die Garagen können auch mit Flachdächern hergestellt werden.
- 5.4 Die westliche Außenwand des Parkdeckgebäudes muß als geschlossene Schallschutzwand ausgebildet werden und darf lediglich die notwendigen Be- und Entlüftungsöffnungen aufweisen. Die östliche, dem Gartenbereich des Wohngebäudes zugewandte Außenwand des Parkdeckgebäudes darf außer den Rampenöffnungen keinerlei schalltechnisch wirksame Öffnungen aufweisen.
- 5.5 Die Ein- und Ausfahrten sind nur an den hierfür im Plan ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.6 Die Rampen sind lärmschützend zu umbauen. Seitenwände der Zu- und Ausfahrten sind mit schallabsorbierendem Material zu versehen.
- 5.7 Pro Wohneinheit sind mindestens 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen. Der bereits bei dem Bauprojekt des Bebauungsplanes Nr. 67 ange-rechnete Stellplatzbedarf ist abzuziehen.
- 6.0 Immissionsschutz entlang der Bundesbahnstrecke
- 6.1 Das im westlichen Grundstücksbereich parallel zur Trasse der Bahnlinie zu errichtende Parkdeck übt auf das Baugrundstück durch seine Ausgestaltung lärmindernde Wirkung bezüglich der Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr aus. Die Höhe des Hauptfirstes muß mindestens 6,65 m über der Geländeoberkante betragen.  
Die Nord-Südausdehnung des Parkdeckgebäudes muß jeweils bis an die nördliche bzw. südliche Grundstücksgrenze heranreichen, um vor allem nach Norden eine zukünftige Fortführbarkeit eines effektiven Lärmschutzes zu gewährleisten.
- 6.2 Für die Wohngebäude wird festgesetzt, daß alle Schlafzimmer mit Sichtverbindung zur Bahn innerhalb eines Entfernungsbereiches zur Bahnlinie von 100 Metern mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III auszustatten sind.  
Die übrigen Fenster von Aufenthaltsräumen in diesem Entfernungsbereich zur Bahnlinie müssen die Schallschutzklasse II aufweisen.

## 7.0 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

7.2 Für die Einfriedung des Kleinkinderspielplatzes sind 1 m hohe Holzstaketenzäune zulässig.

7.3 Die im Plan ausgewiesenen "Wohnungsgärten" vor den Erdgeschoßwohnungen können mit 1 m hohen Holzstaketenzäunen eingefriedet werden.

7.4 Zäune zwischen den Wohnungsgärten sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Die maximale Höhe der Zwischenzäune darf 1 m nicht überschreiten.

7.5 Sockelmauern (Betonsockel, Betonbordsteine) sind nicht zulässig.

## 8.0 Grünflächen

8.1 Im Gartenbereich des am Erlenweg gelegenen Geschoßwohnungsbaus ist ein Kleinkinderspielplatz zu errichten, der sich in Größe und Ausstattung an die Richtlinien der DIN 18034 hält.

8.2 Die private Gemeinschaftsgrünfläche in Mittellage des Grundstücks ist als Kinderspielbereich ( K ) auszugestalten.

## 9.0 Grünordnung

9.1 Auf der Süd- bzw. Westseite der Wohngebäude sind bis zu 7 m tiefe Wohnungsgärten vorzusehen.

9.2 Ungegliederte Fassadenflächen des Hauptgebäudes (z.B. fensterlose Stirnfassaden) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.  
Die Fassadenflächen des Parkdecks sind allseitig zu begrünen.

- 9.3 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß dabei im Grundsatz erhalten bleiben. Für zu pflanzende Bäume sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:

Bäume 1. Wuchsordnung

3 x v., STU 18 - 20

Fraxinus excelsior	-	gewöhnliche Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Betula pendula	-	gewöhnliche Weißbirke
Salix alba	-	Silberweide
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platiphyllos	-	Sommerlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Alnus incana	-	Grauerle
Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Crataegus monogyna	-	gemeiner Weißdorn
Crataegus laevigata 'Pa ul's Scarlett'	-	echter Rotdorn

sowie alle Obstbaumarten

9.4 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

Sträucher der potentiell - natürlichen Vegetation, wie:

Cornus sanguinea	- gewöhnlicher roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Euonymus europaeus	- europäischer Spindelbaum
Rhamnus frangula	- gewöhnliche Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Strauchabpflanzung auf Privatgrund

Arten vorwiegend wie oben (Sträucher der potentiell - natürlichen Vegetation), dazu Blütensträucher, wie

Amelanchier (Felsenbirne)

Cornus (Hartriegel)

in Arten

Spiraea (Spierstrauch)

Syringa (Flieder)

Bestehende Vegetation, grabenbegleitendes Grün:

Cornus- (Hartriegel), Liguster-, Crataegus- (Weißdorn) und Salixhecke (Weiden).

Die bestehende Grabenvegetation am Bahndamm ist zu erhalten und fortzusetzen.

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

9.6 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

9.7 Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne. Insbesondere die Festsetzungen für den öffentlichen Straßenbereich Erlenweg des Bebauungsplanes Nr. 67 werden durch die entsprechenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

### C. H I N W E I S E

1. Es ist zu erwarten, daß der durch den Schienenverkehr auf der Bahnlinie München - Treuchtlingen verursachte Lärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) wie folgt überschreitet:

mindestens 63 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und  
mindestens 60 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr).

2. Baumaterialien

Für Arbeiten aus Holz sollen heimische Holzarten verwendet werden.

3. Planhinweise:

zB. 1017/2 Flurstücknummer

Gemeinde Karlsfeld

Karlsfeld, 30.3.1982



*[Handwritten Signature]*  
NUSTEDE  
1. Bürgermeister