Gemeinde Karlsfeld

Stand: 05.12.1991

Bebauungsplan Nr. 74
Bereich: "Grundstück Ahamer, westlich B 304"

C. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Die maximal zulässige Geschoßfläche ist durch Planzeichen pro Bauraum festgesetzt.

1.3 In der durch Planzeichen festgesetzten Bruttogeschoßfläche ist der Dachraum zu 2/3 der Grundfläche eingerechnet.

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

1.5 Schank- und Speisewirtschaft sind im Bereich der festgesetzten Glasarkaden zulässig.

1.6 Im Bereich der Glasarkaden sind im Erdgeschoß Läden zu errichten, deren Einzelgröße 200 qm nicht überschreiten darf, mit Ausnahme eines Ladens, dessen Einzelgröße maximal 500 qm betragen darf.

Weitere Läden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur südwestlich am Brunnenplatz zulässig.

1.7 Nach Abstufung der St 2063 zu einer Ortsstraße kann die Überbauung realisiert werden. Dabei ist direkt an das südwestliche Gebäude am Brunnenplatz anzubauen. Für die Überbauung ist Wohnnutzung nicht zulässig; zulässig sind nur Büros und Praxen.

2.0 Abstandsflächen

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer als die Abstandsflächen nach BayBO, Art. 6 Abs. 4 sind, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

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 Holzkonstruktionen angebracht werden.

3.2 Für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter, sind erdgeschossige Anbauten zulässig, die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen, und die die Baugrenze nicht mehr als 2,5 m überschreiten dürfen.

3.3 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zulässig.

3.4 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 ist möglich. Holzverkleidung mit einheimischen Holzarten 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 aneinandergebaut werden. Aneinandergebaute Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Mauerwerk zu trennen.

4.2.3 Fensterflächen sind zu unterteilen. Ausgenommen sind Fenstergrößen mit einer Glasfläche bis 0,5 qm.

4.3 Dachgestaltung

4.3.1 Die zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude liegt zwischen 36° und 45° . Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung für Anbauten liegt zwischen 20° und 45°.
Für den Baukörper im Bauquartier "a" ist nur ein Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° zulässig.

4.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung

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

4.3.3 Der maximal zulässige Dachüberstand an Ortgang und Traufe beträgt 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 nordwestlichen bzw. nordöstlichen Dachhälften bis maximal 0,3 qm Fensterfläche zulässig.

4.3.5 Dachgauben mit Sattel- und Stichbogendächern sind mit maximal 2,4 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zur nächsten Gaube muß mindestens 1,5 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 mit Sattel- und Stichbogendächern sind mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Die Zwerchgiebeldächer sind wie die Hauptdächer zu decken. Die Firste müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand der Giebel zum Ortgang, bzw. untereinander, muß mindestens 3,0 m betragen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.

In Verbindung mit darunterliegenden wintergartenartigen Glasfassaden sind auch verglaste Zwerchgiebel mit offenen oder geschlossenen Wänden zulässig.

4.3.7 Dacheinschnitte mit einer maximalen Breite von 3,0 m sind zulässig.

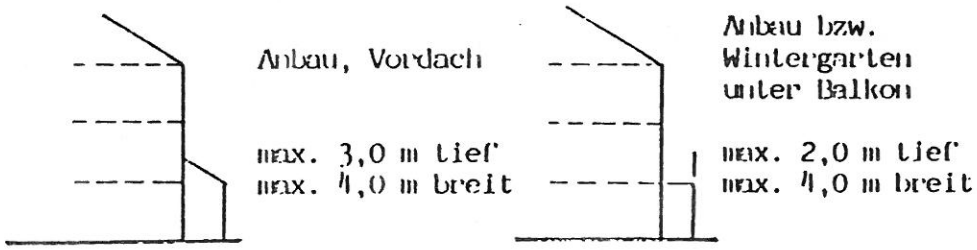
4.3.8 Notwendige Gauben für Liftüberfahrten sind gestalterisch an das Hauptdach anzugleichen.

4.3.9 Der Einbau von Sonnenkollektoren im Dach ist zulässig.

4.4 Untergeordnete Anbauten

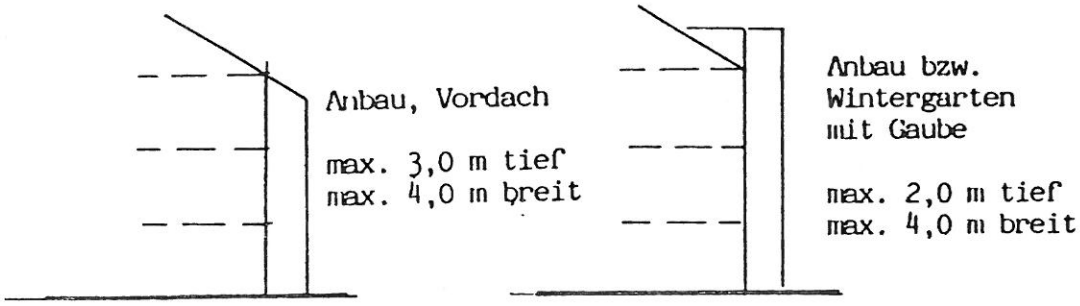
4.4.1 Entlang der Allacher Straße und der geplanten Erschließungsstraße sind gartenseitig an das Erdgeschoß der Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie als Holz-, Holz-Glas-, Stahl-Glas-Konstruktionen oder in geputztem Mauerwerk ausgeführt sind und nach Abmessung und

Form den folgenden Schemazeichnungen entsprechen. Dachdeckung und Dachneigung der Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

4.4.2 Wintergärten in allen Geschossen sind aus Lärmschutzgründen nur an den Gebäudeseiten an der Allacher Straße und der neuen Erschließungsstraße zulässig.
Für die Abmessungen gilt sinngemäß der Abschnitt 4.2.2



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

4.4.3 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich der Hauszugänge 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 Baugrenzen zulässig, soweit sie in Holz, Holz-Glas, Stahl-Glas oder geputztem Mauerwerk ausgeführt sind. Innerhalb einer Hausgruppe ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen.
Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

4.5 Spielhäuser in den Wohnhöfen

Die Bauten sind zwingend als Holz-Glas, bzw. Stahl-Glas-Konstruktionen zu errichten.

4.6 Werbeanlagen

4.6.1 Großflächenwerbung ist nicht zulässig.

4.6.2 Das Ankleben von großflächigen Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der Fensterfläche sind, ist nicht zulässig.

5.0 Tiefgaragen und Stellplätze

5.1 Pro Wohneinheit von 75 qm Bruttogeschoßfläche sind mindestens 1,75 Stellplätze nachzuweisen, wobei mindestens 0,5 innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. in den gemeinschaftlichen Stellplatzflächen mit öffentlicher Widmung liegen müssen.

5.2 Pro 30 qm Geschoßfläche der gewerblichen Nutzung ist ein Stellplatz nachzuweisen, wobei die öffentlichen Stellplätze mit angerechnet werden können.

5.3 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.

5.4 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist innenliegend über Dach des geplanten Wohngebäudes in Firstnähe senkrecht nach oben ins Freie zu führen.

5.5 Die Garagenrampe ist lärmschützend zu überbauen. Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material zu versehen.

5.6 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung möglich ist.

5.7 Es sind nur die festgesetzten Tiefgaragenrampen zulässig.

6.0 Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen mit Gehrechten für die Öffentlichkeit

6.1 Die Gemeinschaftsstellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc.) zu befestigen.

6.2 Auf dem Brunnenplatz ist ein Brunnen zu errichten. Das Umfeld des Brunnens kann auch als wassergebundene Decke oder Schotterrasen angelegt werden.

6.3 Die Fuß- und Radwege an den Fahrstraßen, sowie der öffentliche Hauptfuß- und -radweg nach Nordwesten und die Fußwege am Nordwestrand, sind durch einen unterschiedlichen Belag mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) gestalterisch abzusetzen.

6.4 Die Fußwege in den Wohnhöfen der Gebäudeblocks, sowie der Fußweg südlich des Wasserspielplatzes sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen und wie unter 6.3 gestalterisch abzusetzen.

6.5 Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtsmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

6.6 Die Durchfahrten müssen eine Mindesthöhe von 3,50 m, die Wege für die Notdienste und Feuerwehr eine Mindestbreite von 3,50 m haben.

7.0 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen mit 1,0 m hohen Holzstaketenzäunen sind nur für die festgesetzten Wohnungsgärten zulässig.

7.2 Für die Wohnungsgärten an der Allacher Straße bzw. der neuen Erschließungsstraße sind Abschirmungen zur Straße entlang der Straßenbegrenzungslinie als 1,7 m hohe Holzstaketenzäune zulässig. Diese sind straßenseitig mit Kletterpflanzen, Efeu, wildem Wein (selbstklimmend) zu bepflanzen.

7.3 Zwischen den Wohnungsgärten sind Maschendrahtzäune zulässig, die beidseitig zu hinterpflanzen sind und nicht höher als 1,0 m sein dürfen.

7.4 Sockelmauern sind nicht zulässig.

7.5 Weitere Einfriedungen und Absperrungen der Blockinnenhöfe sind nicht zulässig.

8.0 Spielplätze

8.1 In den Blockinnenhöfen sind vier Kleinkinderspielplätze zu errichten, die sich in Größe und Ausstattung an die DIN 18034 halten.

8.2 In der Gemeinschaftsgrünfläche im Westen ist in Verbindung mit dem zwingend zu errichtenden Brunnen ein Wasserspielplatz für Kinder anzulegen.

9.0 Grünordnung

9.1 Entsprechend Planzeichen 5.3 sind Wohnungsgärten anzulegen, die von den Bewohnern der Erdgeschoßwohnungen benutzt werden sollen.

9.2 Die festgesetzten Glasarkaden sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

9.3 Ungegliederte Fassadenflächen der Hauptgebäude (z.B. fensterlose Stirnfassaden) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

9.4 Zufahrten und Hauszugänge sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen).

9.5 Die Gemeinschaftsgrünfläche im Westen mit Wasserspielplatz ist allgemein zugänglich zu halten.

9.6 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartentrassen 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 Arten zulässig:

Großkronige - mittelkronige Bäume: Hochstämme 3-4 xv. StU 20-25

Arten:	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
	Aesculus carnea	- Scharlachkastanie
	Alnus incana	- Weißerle
	Betula verrucosa	- Sandbirke
	Corylus colurna	- Baumhasel
	Fraxinus Excelsior	- gem. Esche

Quercus robur	- Stieleiche
Prunus avium Plena	- Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Robinia pseudoacacia monophylla	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia cordata Greenspire	- Stadtlinde
Prunus padus	- Traubenkirsche
Ulmus glabra	- Bergulme
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Kleinkronige Bäume: 3-4 xv. StU 18-20

Arten:	Acer campestre	- Feldahorn
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Crataegus carrierii	- Scharlachdorn
	Crataegus laevigata Paul Scarlet	- Rotdorn
	Pyrus calleriana	- Stadtbirne
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Sorbus intermedia	- schwed. Mehlbeere
	Sorbus aria	- Mehlbeere

Sträucher in Privatgrund: 2 xv. 100-150, 1 Stück/1,5 qm

Alle heimischen Arten zulässig.

Sträucher für Planzeichen 5.7

Felsenbirne
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Bauernjasmin
Flieder
Alpen-Johannisbeere
Blut-Johannisbeere
Schneeball in Arten
Forsythien
Weigelien
Hasel
Strauchrosen

9.7 Der Parkplatz nordwestlich im Quartier b ist allseitig mit Sträuchern zu umpflanzen.

10. Immissionsschutz

10.1 In dem in Planungsstufe II vorgesehenen Überbau der Allacher Straße ist eine Wohnnutzung nicht zulässig (Ziffer 1.7).

10.2 Die Fenster von Schlafräumen (hierzu gehören auch Kinderzimmer) der Gebäude, die innerhalb eines Abstandes von 70 m, gemessen von der Mittelachse der St 2063 liegen, müssen auf der lärmabgewandten Seite liegen.

10.3 Die Fenster der übrigen Wohn- u. Aufenthaltsräume mit Sichtverbindung zur St 2063 müssen unter Berücksichtigung von Schallbrücken (z.B. Rolladenkästen) mindestens der Lärmschutzklasse II nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen.
Die Schallschutzklasse ist mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen.

10.4 Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig, wenn sie näher als 15 m an die Mittelachse der Fahrbahn der Allacher Straße heranreicht (sowohl in Planungsstufe I als auch in Planungsstufe II).

11. Inkrafttreten

Planungsstufe II tritt mit der Abstufung der St 2063 (Allacher Straße) zu einer Ortsstraße in Kraft.

Gemeinde Karlsfeld
Karlsfeld, 10.4.92

NUSTEDE
1. Bürgermeister