

Gemeinde K a r l s f e l d**Bebauungsplan Nr. 78**

**" westlich Krenmoosgraben
zwischen Komikersiedlung und
Lena-Christ-Str. "**

i. d. F. vom 13.02.1992

Die Gemeinde K a r l s f e l d
erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für
den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i.d.F.
der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 -)
vom 30.07.1981 (BGBl S. 833) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Inhalt

- A. Plandarstellung
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrenshinweise
- E. Begründung

Gegen diesen Bebauungsplan wurde vom Landratsamt
Dachau mit Bescheid vom 02.06.92 Ab.: 40/610-413
nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 der
Zuständigkeitsverordnung zum BauGB keine Verletzung
von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Ver-
sagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rech-
tfertigen würde.



Dachau, den 06.04.94
Landratsamt Dachau

i.A.

[Signature]
v. Gregory
Reg. Rat

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

t o p o s

Architektur und Stadtplanung

Dipl.Ing. F.Becker-Nickels Architekt DAI

Dipl.Ing. H.E.Steuernagel Architekt BDA

Leopoldstr. 62 8000 München 40

Tel. 089/ 341515

Fax 089/ 33 22 45

Gemeinde

Karlsfeld

Rathaus

Gartenstraße 7

8047 Karlsfeld

Tel. 08131/99-0

Grünordnerische Beratung

Dipl.Ing. J.Voss Landschaftsarchitekt

Sophie-Stehle-Str. 3 8000 München 19

Tel. 089/ 17 50 69

**Gemeinde Karlsfeld**

Karlsfeld, 15.6.92

NUSTEDE

1. Bürgermeister

B) Festsetzungen:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzung

2.1 ■■■■■■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2.2 WA 1 Nummer des Wohnquartieres innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA),
z.B. WA 1

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 3.1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA 3) festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen

- 3.2.1 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig:
Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen.
- 3.2.3 Für Fahrräder , Kinderwagen, Müllbehälter (M), sowie Gartenhäuschen der EG-Wohnungen, sind für die Quartiere WA 1 - WA 3 auch außerhalb der Baugrenzen erdgeschossige Anbauten zulässig (zur Grundfläche siehe 4.1.2), die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen (siehe Festsetzungen Pkt. 9).
- 3.2.4  Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Trafostation .Für diese, mit Planzeichen festgesetzten Nebenanlagen, gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für die sonstigen Gebäude.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundfläche

- 4.1.1 375/... Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen für den jeweiligen Baukörper, z.B. 375 innerhalb des Bauquartieres in Quadratmetern (entsprechend § 19 BauNVO)
- 4.1.2 Die Grundfläche der Anbauten bzw. Wintergärten im Geschößwohnungsbau (Festsetzung 3.2.3)darf 15% der festgesetzten Grundfläche nicht überschreiten.
- 4.1.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach 3.2, sowie die Tiefgaragen sind einschließlich der mit Planzeichen 4.1.1 festgesetzten Grundfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 , bezogen auf das gesamte Nettobauland des Bebauungsplanumgriffes, zulässig.

4.2 Geschoßfläche

- 4.2.1 ... /1125 Maximale Geschoßfläche, z.B 1125 m² bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO).
- 4.2.2 Soweit die Dachgeschoße nicht als Vollgeschoße festgesetzt sind, ist die Geschoßfläche im Dachgeschoß zu 2/3 der Grundfläche anzusetzen.
- 4.2.3 Anbauten, wie unter 3.2.3 beschrieben, zählen nicht zur Geschoßfläche. Wintergärten sind bis maximal 5% der jeweils festgesetzten Geschoßfläche des Bauraumes zulässig.

4.3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

- 4.3.1 Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten ergibt sich in Bezug auf den Stellplatzschlüssel und die maximale Grundfläche der quartiersbezogenen Tiefgaragenebene.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

- II zulässig sind zwei Vollgeschosse, z.B. II
- IID zulässig sind drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß, z.B. IID

4.5 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) und Kniestockhöhe

4.5.1 Wandhöhe

Wandhöhe von O.K. Erdgeschoßfußboden bis O.K. Dachkonstruktion an den Traufseiten Außenwand höchstens

bei I Vollgeschoß	3,50 m
bei II Vollgeschossen	
bzw. IID	6,50 m

4.5.2 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, darf bei allen Gebäuden maximal 0,50 m betragen.

4.6 Höhenlage von Gebäuden

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,60 m über der nächstbenachbarten privaten bzw. öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
Im Geschoßwohnungsbau 0,80 m.

5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

5.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Loggien und Vordächer maximal 1,50 m betragen; Durch Balkone maximal 2,6 m.
Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

5.4 Bauweise

5.4.1 Für alle Bauquartiere wird geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

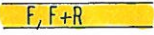
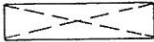
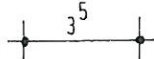
5.4.2 Für alle Bauquartiere sind Reihenhäuser als auch Geschößwohnungsbau zulässig.

5.5 Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt.

6.Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1.1  Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen
- 6.1.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.3  öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich; Befestigung mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen)
- 6.1.4  Fuß- oder Fuß- und Radweg
- 6.1.5 Sämtliche Fuß- und Radwege sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen).
- 6.1.6 Sämtliche Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
- 6.1.7  Durchfahrten und Durchgänge von Gebäuden
lichte Höhe bei Durchfahrten im verkehrsberuhigten Bereich mindestens 4,5 m,
- 6.1.8 Das Steigungsverhältnis der Fuß- und Radwege darf 6% nicht überschreiten.
- 6.1.9 Soweit Treppen und Rampen erforderlich sind, müssen diese mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) befestigt werden.
- 6.1.10  Vermaßung der öffentlichen Verkehrsfläche in m, z.B. 3⁵

6.2 Private Verkehrsflächen

- 6.2.1 Zufahrten und Hauseingänge von öffentlichen Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) zu befestigen und mit demselben Material auf anschließendem Privatgrund zu versehen.
- 6.2.2  Fuß- oder Fuß- und Radweg mit Geh- bzw. Fahrrecht für die Öffentlichkeit
Wo diese Wege die Erschießungsfunktion übernehmen (WA 2), ist eine lichte Durchfahrtshöhe bei den Durchfahrten von 3,5 m für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich.
- 6.2.3 alle Fuß- und Radwege sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen)
- 6.2.4 Alle Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
- 6.2.5 E Eingangsbereich Geschosßwohnungsbau (Gestaltung wie 6.2.1)

Die Lage ist geringfügig in Anlehnung an die Bauwerksplanung veränderbar, ebenso die Anordnung der Stellplätze, wobei die Anzahl der Eingänge und Stellplätze zu erhalten sind.

7. Stellplätze

7.1 Öffentliche Stellplätze

- 7.1.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 0,45 Stellplätze im öffentlichen Raum nachzuweisen.
- 7.1.2  Parkplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl, z.B. P 6
- 7.1.3 Die Parkplätze (P) im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc.) zu befestigen.
- 7.1.4 Außer den im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten privaten und öffentlichen Stellplätzen sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze zulässig.

7.2 Private Stellplätze

- 7.2.1 Pro Wohneinheit im Geschößwohnungsbau sind über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplatzflächen hinaus mindestens 1,3 Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- 7.2.2 Bei einer Reihenhausbauung sind je Haus über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplatzflächen hinaus mindestens 2,0 Stellplätze in einer Garage nachzuweisen.

8. Tiefgaragen

8.1 Stellplätze in den Tiefgaragen

- 8.1.1 Ein Stellplatzplan mit Zuordnung der Tiefgaragenstellplätze zu den einzelnen Wohnungen bzw. Wohngebäuden ist als Stellplatznachweis für das gesamte Baugebiet bei den einzelnen Baugesuchen zu erbringen.
- 8.1.2 Es darf in den Tiefgaragen (TG) nur eine Ebene mit Stellplätzen errichtet werden.
Doppelparker bzw. Doppelstockstellplätze sind zulässig.

8.2 Zu- und Ausfahrten

- 8.2.1  TG Zu- und Ausfahrt Tiefgarage
- Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) zu befestigen, soweit sie nicht überbaut sind.
- 8.2.2 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Fahrverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) muß mindestens 5,0 m betragen.

8.3 Tiefgaragenrampen

- 8.3.1  Die dargestellte Neigung des Pultdaches zum First ist einzuhalten
- 8.3.2  Tiefgaragenrampe
- Die Tiefgaragenrampen sind lärmschützend zu überbauen.
Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material zu versehen.
- 8.3.3 Es sind nur die festgesetzten Tiefgaragenrampen zulässig.
Bei einer eventuellen Grundstücksteilung muß auch das abgeteilte Grundstück über die festgesetzte Rampe in der Tiefgarage erreichbar sein.
- 8.3.4 Für die Bauquartiere WA 1, 2 und WA 3 sind jeweils eine Tiefgaragenrampe zu errichten.

8.4 Treppenhäuser

- 8.4.1 Die Treppenhäuser der Geschößwohnungsbauten sind möglichst fußläufig mit der TG-Ebene zu verbinden.
- 8.4.2 Die Ausgänge der Tiefgaragen in die Freiflächen sind in leichter Stahl-Glas-Konstruktion zu überdachen.

8.5 Tiefgaragendecken

- 8.5.1 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung

möglich ist. Die Mindestüberdeckung muß 60 cm betragen.

8.6 Entlüftung

- 8.6.1 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.
- 8.6.2 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist innenliegend über Dach der geplanten Wohngebäude in Firsthöhe senkrecht nach oben in das Freie zu führen.

9. Gestaltung der Hauptgebäude (WA 1- WA 3)

9.1 Baukörpergrundriss

- 9.1.1 Die Baukörper sind auf den Grundrissen der Baulinien und Baugrenzen in einfacher und klarer Form aufzubauen.
- 9.1.2 Horizontale und vertikale Vor- und Rücksprünge sind über die im Bebauungsplan dargestellten Vor- und Rücksprünge und Anbaumöglichkeiten hinaus nicht zulässig.

Putzglieder, Lisenen und sonstige plastische Gestaltungen sind bis 50 cm Tiefe zulässig.
- 9.1.3 Zusammenhängende Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen einheitlich zu gestalten.

9.2 Fassadengestaltung

- 9.2.1 Die Fassaden sind einfach als " Lochfassaden " mit gegenüber den Öffnungen (Fenster, Loggien, Eingängen) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzten Flächen, ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe, zu gestalten.
- 9.2.2 Für die Reihen- und Doppelhäuser sind Holzverkleidungen mit senkrechter Lattung zulässig, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird.
- 9.2.3 Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
- 9.2.4 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 9.2.5 Ungegliederte Fassadenflächen der Hauptgebäude (z.B. fensterlose Stirnfassaden) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.2.6 Die Sockelzonen beim Geschößwohnungsbau sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit dort keine Wohnungsgärten vorhanden sind.

9.3 Farbgestaltung

- 9.3.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
- 9.3.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Titanzink.

9.4 Fenster und Türen

- 9.4.1 Fenster und Türen sind in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzung 9.2.1 aufeinander abzustimmen.
- 9.4.2 Fensterrahmen können farbig behandelt werden.
- 9.4.3 Fensterflächen sind zu unterteilen.
- Ausgenommen sind Fensterflächen, die insgesamt nur eine Glasfläche bis 0,5 m² aufweisen.

9.5 Dächer

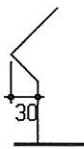
- 9.5.1 Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

9.6 Dachform

- 9.6.1  Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer mit gegenüberliegend gleichgeneigten Dachflächen zulässig.
- 9.6.2 Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden liegt zwischen 42° und 50°.

9.7 Dachüberstände

- 9.7.1 Ein Dachüberstand ist nicht zugelassen.
Ein bis 30 cm vorgezogener Dachüberstand nach folgender Schemaskizze ist jedoch zulässig:



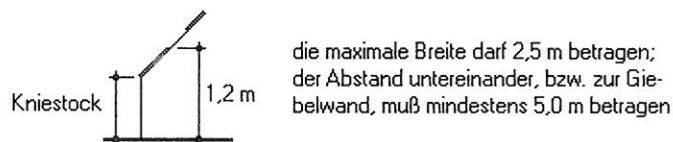
- 9.7.2 Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 9.7.3 Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Säulenkonstruktion zulässig.

9.8 Dachaufbauten

- 9.8.1 Dachgauben mit Satteldächern oder Flachtonnen sind mit maximal 1,50 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,5 m betragen. Zur Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.
- 9.8.2 Zwerchgiebel, mit Sattel- oder Tonnendächern, die sich aus der Gebäudeaußenwand entwickeln, sind mit einer maximalen Breite von 6,2 m zulässig. Die Firste müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand der Zwerchgiebel zur Giebelwand, bzw. untereinander, muß mindestens 3,00 m betragen.
Der vorgeschriebene Abstand zur Giebelwand wird dort, wo sich Verbindungsbauten befinden, aufgehoben.
Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.

9.9 Dacheinschnitte

- 9.9.1 Beim Geschoßwohnungsbau sind Dacheinschnitte nach folgenden Schemazeichnungen zulässig:



9.10 Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster

- 9.10.1 Für die Wohngebäude sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine, zulässig. Verblechungen sind zulässig.
- 9.10.2 Verglaste Dachflächen sind beim Geschoßwohnungsbau zulässig, soweit sie 10% einer Dachfläche nicht überschreiten.
- 9.10.3 Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 0,50 m² Fensterfläche zulässig. Pro 6 lfdm Dachfläche ist nur 1 derartiges Fenster zulässig.
- 9.10.4 Ein Einbau von Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

9.11 Balkone

- 9.11.1 Maximale Breite eines Balkons 3,1 m, maximale Tiefe 2,6 m.
- 9.11.2 Es dürfen maximal 2 Balkone aneinandergebaut werden. Aneinandergebaute Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz, Stahl oder Beton zu trennen und einheitlich zu gestalten.

- 9.11.3 Balkone an einem zusammenhängenden Baublock sind einheitlich zu gestalten.
- 9.11.4 Die Balkone können als eigenständige Konstruktion aus Holz oder Stahl vor den Fassaden der Hauptgebäude errichtet werden.
- 9.11.5 Die Brüstungen der Balkone in Holzkonstruktion sind in schlichter vertikaler Lattung zu errichten.
- 9.11.6 Bei Stahl- und Glaskonstruktionen der Balkone sind für die Brüstungen senkrechte Metallstäbe, Loch- oder Drahtgitter und Drahtbleche zulässig.
- 9.11.7 Als Innensichtschutz an Balkonbrüstungen sind nur Segeltücher in hellen Farbtönen zulässig.
- 9.12.4 Loggien dürfen nicht mit Balkonen verbunden werden.

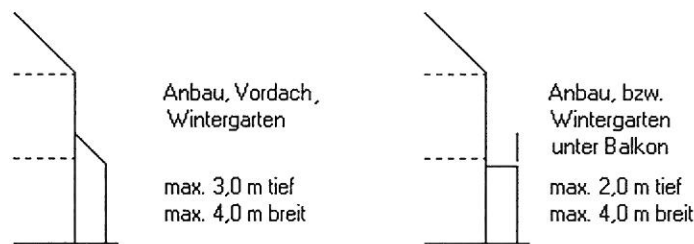
10. Gestaltung von An- und Verbindungsbauten, Wintergärten

10.1 Gartenseitige Anbauten und Wintergärten

10.1.1 Innerhalb einer Hausgruppe ist für Anbauten und Wintergärten eine einheitliche Gestaltung zu wählen.

10.1.2 Gartenseitig sind im Erdgeschoß außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie in Holz-, Holz-Glas-, oder Stahl-Glas- Konstruktionen ausgeführt sind und nach Abmessung und Form den folgenden Schemazeichnungen entsprechen.

Dachdeckung und Dachneigung der gartenseitigen Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

10.2 Verbindungsbauten

10.2.1 Die IID-geschossigen Verbindungsbauten sind in der Fassadengestaltung, der Dachneigung und Dachform, sowie in der Verwendung ihrer Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen.

10.3 Hauszugänge und Windfänge

10.3.1E Eingänge

10.3.2 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind in Verbindung mit den Hauptgebäuden im Bereich der Hauszugänge Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge mit Pultdächern zwischen 20° und 45° bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie in Holz, Holz-Glas oder Stahl-Glas ausgeführt sind.

10.3.3 Soweit bei den Hauseingängen des Geschoßwohnungsbaus Außentreppen notwendig werden, können diese in leichter Stahl-Glas- oder Metallkonstruktion überdacht werden.

11. Gestaltung Torbau

- 11.1  Die Verkehrsflächenüberbauung mit Durchfahrt ist zwingend in Holz oder Stahl als offene Überbauung mit vier Eckstützen zu errichten.
- 11.2 Die Dachform ist pyramidenförmig zu errichten und darf eine maximale Dachneigung von 20° nicht überschreiten.
- 11.3 Der Torbau ist an den Eckstützen mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

12.Einfriedungen

- 12.1 Für die Vorgärten sind keine Einfriedungen zulässig (offene Vorgärten).
- 12.2 Für die Wohnungsgärten sind 1,0 m hohe grüne Maschendrahtzäune zulässig, die zwischen den Gärten beidseitig zu hinterpflanzen sind.
- 12.3 Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.
- 12.4 Weitere Einfriedungen und Absperrungen privater Gemeinschaftsgrünflächen sind unzulässig.

13. Versorgung und Entsorgung

13.1 Versorgung

- 13.1.1 Versorgungslleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 13.1.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen (Mauer, Zäune, Nebengebäude) zu integrieren
- 13.1.3 Die Abwässer werden im Trenn-/Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.
- 13.1.4 Bei Einzel- und Reihenhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Hausgruppe zulässig.

13.2 Entsorgung

- M Die mit Planzeichen festgesetzten Standorte für Abfallbehälter im Geschoßwohnungsbau sind zwingend zu errichten.
Ihr Standort kann geringfügig verändert werden.

14.Grünordnung

14.1 öffentliche Grünflächen

14.1.1  Straßenbegleitgrün

14.1.2 Die Pflanzarbeiten im Straßenraum sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen.

14.2 Private Gemeinschaftsgrünflächen und Kinderspielplätze

14.2.1  Private Gemeinschaftsgrünfläche an der nördlichen Erschließungsstraße mit niedriger Strauchpflanzung

Arten:

Rosa rugosa	-	Kartoffelrose
Rosa rugosa Alba	-	weissbl. Kartoffelrose

14.2.2  private Gemeinschaftsgrünfläche als allgemein zugängliche Wiese, nicht einzuzäunen

14.2.3 KISPI Kinderspielplatz

14.2.4 Im Nahbereich des Spielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.8.1987) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

14.2.5  Strauchpflanzungen an Wegen

Arten:

Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Malus floribunda und sargentii	-	Zierapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa multiflora	-	vielblütige Rose
Rosa hugonis	-	Strauchrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Spiraea in Arten		
Syringa in Arten	-	Flieder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	woll. Schneeball

14.2.6  kleinkronige Bäume in Strauchpflanzungen

Arten:

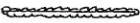
Prunus Avium "plena"	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus sargentii	-	Zierapfel

14.3 Haus- und Wohnungsgärten

14.3.1 Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind.

14.3.2  Die Wohnungsgärten sind zwingend zu errichten und so anzulegen, daß sie von den Bewohnern der Erdgeschoßwohnungen zu benutzen sind.

Die Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen.

14.3.3  geschnittene, architektonische Hecke, Höhe ca. 1,5 m
Heckenpflanzen m. B. 125-150, 3 Pflanzen pro lfm

Arten:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

14.3.4 Für Pflanzmaßnahmen im privaten Grundstück steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.

14.4 Vorgärten



offene Vorgärten (keine Einzäunung zulässig)
vorwiegend mit Kleinbäumen, Blütensträuchern und Wildstauden
bepflanzt

14.5 Thujenhecken sind nicht zulässig.

14.7 Baumpflanzungen

14.7.1  vorhandener Baum, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen

14.7.2  Obstbäume
Hochstämme, StU mind. 12-14 cm

14.7.3  Nicht mit Artenbindung versehene, neu zu pflanzende Bäume
3xverpfl. StU 25-30 cm

Arten:

Fraxinus excelsior	-	gem Esche
Alnus glutinosa	-	Roterle
Alnus incana	-	Grauerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Ulmus laevis	-	Flatterulme
Pinus sylvestris	-	Kiefer
Picea abies	-	Fichte
Betula verrucosa	-	Sandbirke

- 14.7.4 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.
- 14.7.5 Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.
- 14.7.6 Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand sowie die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.
- 14.7.7 Bei Baumpflanzungen unter Hochspannungsleitungen darf eine bestimmte Endwachstumshöhe nicht überschritten werden.

14.8 Wasserflächen

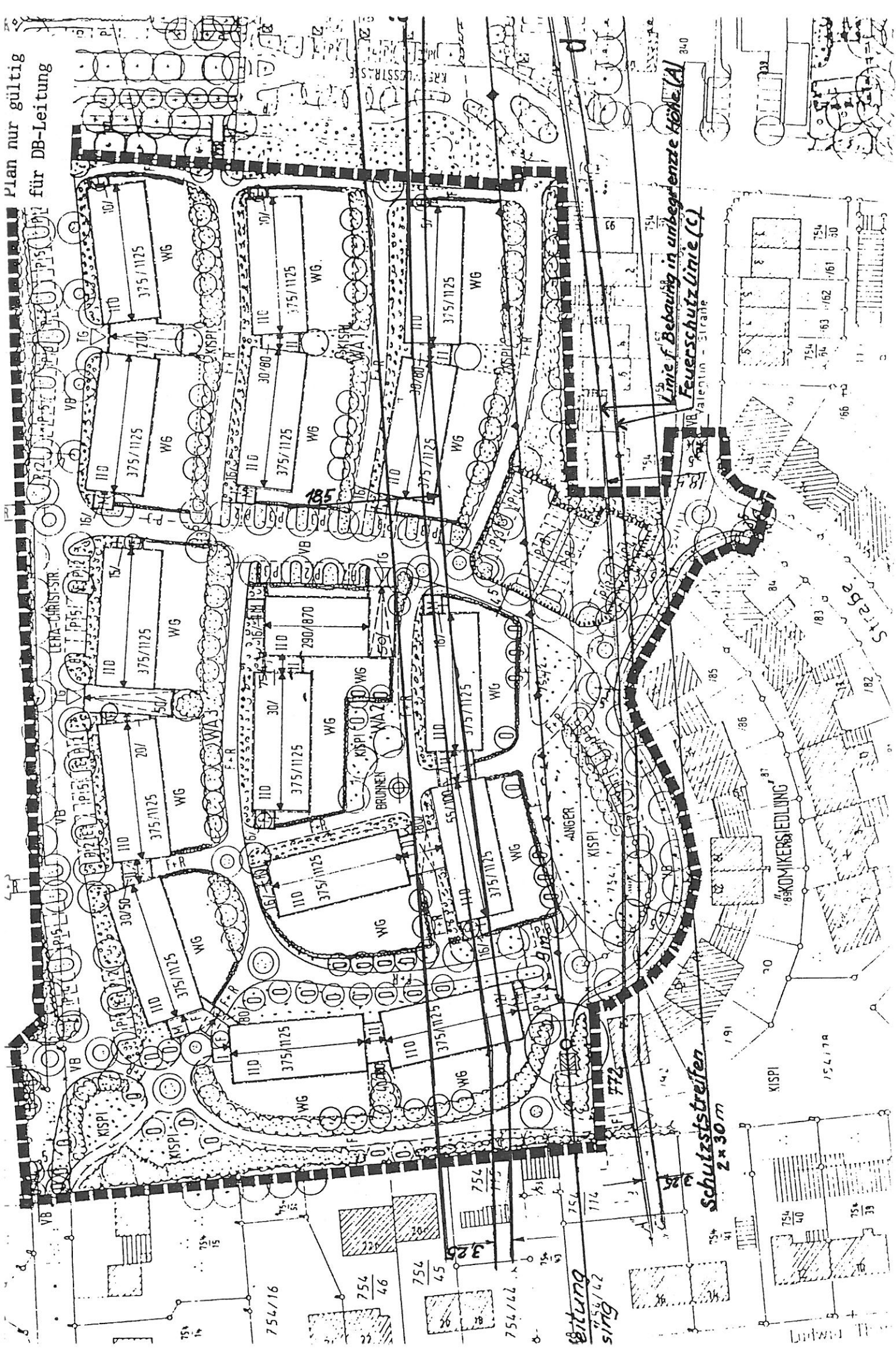


Brunnen, ist bei der Realisierung aus der öffentlichen Wasserversorgung zu betreiben.

15. Bahnstromleitung der DB

- 15.1 Gültig ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
- 15.2 Im Lageplan ist beiderseits der Leitungsachse eine als Linie A bezeichnete Linie eingezeichnet. Außerhalb dieser Linie A (von Trassenmitte aus gesehen) ist eine Bebauung aus der Sicht der Deutschen Bundesbahn in unbegrenzter Höhe möglich, sofern die für Feuerlöscharbeiten zuständige Behörde zustimmt.
- 15.3 Pläne für Bauten innerhalb des 2 x 30 m breiten Schutzstreifens müssen in jedem Fall der Bundesbahndirektion München zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach VDE 0210 vorgelegt und genehmigt werden, auch wenn die Bauwerke außerhalb der Linie A vorgesehen sind.
- 15.4 In einem Höhenplanausschnitt ist eine Linie A eingezeichnet, die angibt, wie hoch Bauwerke direkt unter den Leiterseilen errichtet werden dürfen.
- 15.5 Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Mast- und Leitungsbereich ist nur im Rahmen der Grunddienstbarkeit zu Gunsten der DB möglich. Hohe Bäume unter der Leitung müssen beseitigt und seitlich der Leitung soweit von dieser entfernt gehalten werden, daß sie im Falle des Umstürzens die Leitung nicht berühren können.
- 15.6 Die Zufahrt zu allen Masten mit LKW muß jederzeit gewährleistet sein.
- 15.7 Die Standsicherheit der Maste muß gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m von Mastmitte aus dürfen Grabarbeiten nur durchgeführt werden, wenn die DB diesen zugestimmt hat.

Mast 772, der neben einem Weg stehen wird, ist durch Radabweiser zu schützen, wenn dieser Weg von Kraftfahrzeugen befahren wird.
- 15.8 Die im Erdboden liegenden Erdungsbänder der Maste dürfen nicht beschädigt werden.
- 15.9 Im Bereich der Leitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.
- 15.10 Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß VDE 105 Teil 1 und VDE 0210.



Neues Erdseil Al/St 44/32 mm² ; $\delta = 140 \text{ N/mm}^2$

Vorhanden : 4 Leiterseile Al/St 240/40 mm² ; $\delta = 70 \text{ N/mm}^2$

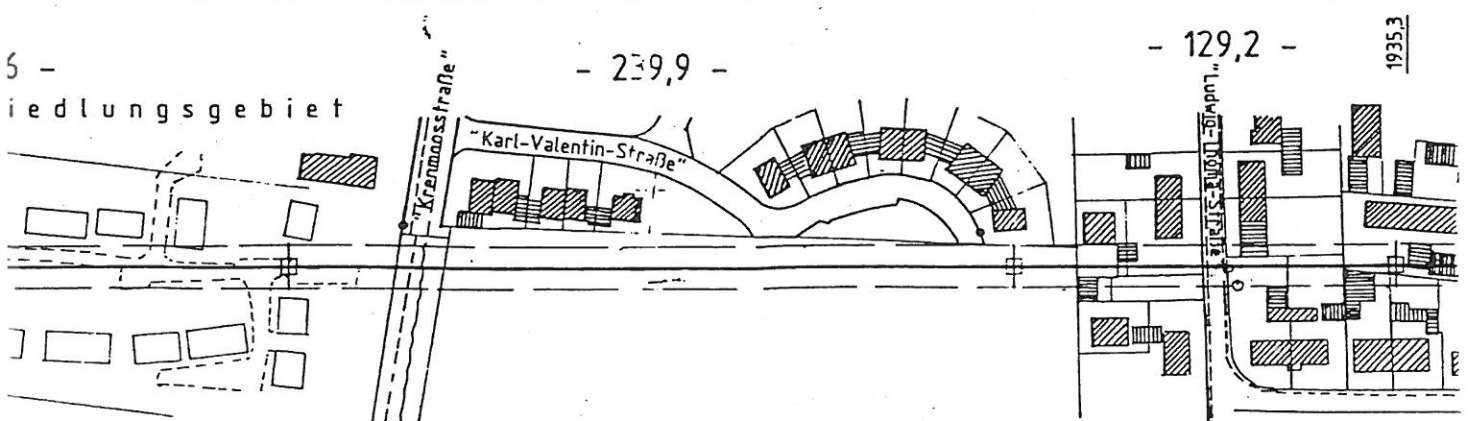
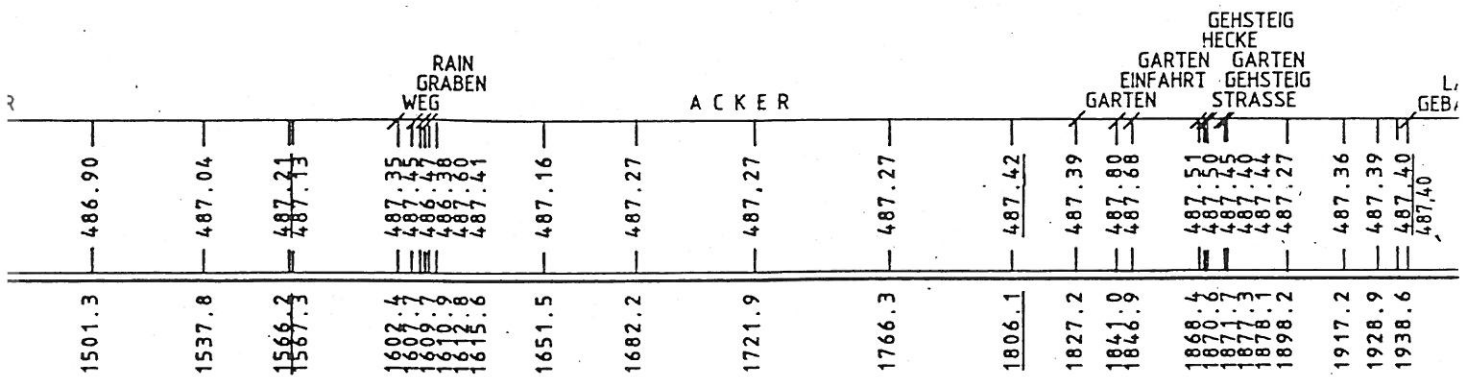
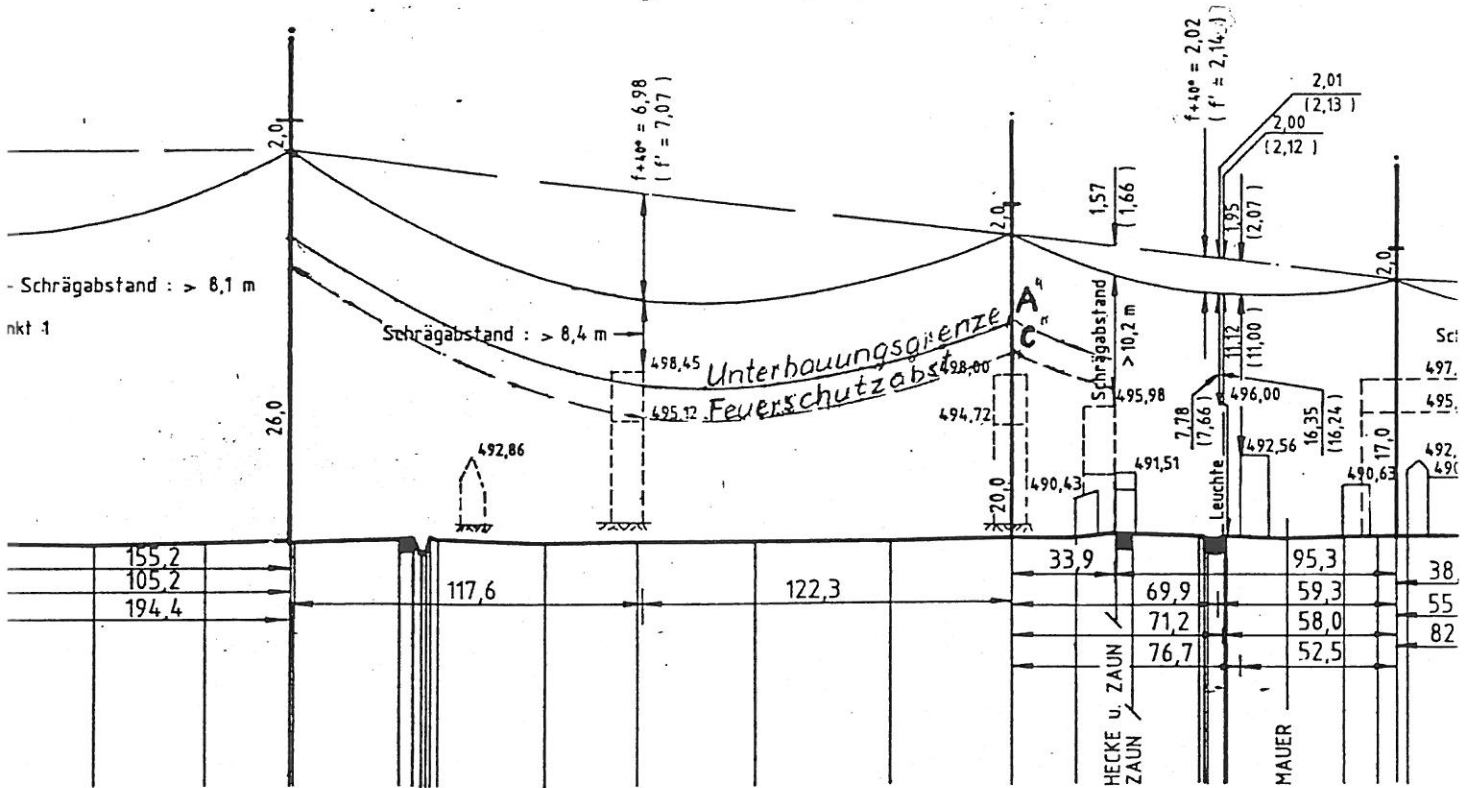
NEU
771
T 28
(Schmalbauweise)
DH

Höhenplanausschnitt
der 110 kV Bahnstrom-
leitung Landshut -
Abzw Pasing Germ.
Karlsfeld

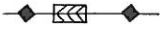
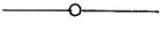
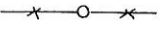
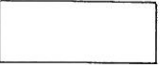
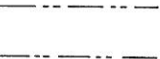
NEU
772
T 22
(Schmalbauweise)
DH

NEU
772/
T 19
(Schmalbau-
weise)
DH

Maßstab: Höhe 1: 500
Länge 1: 2500



C) Hinweise

1. 754/2 Flurstücknummer
2.  Hochspannungsleitung der DB mit Mast
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5. - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
7.  Vorgeschlagene Baukörper
8.  Richtfunktrasse der DBP - Telekom Dachau - München