

Gemeinde **KARLSFELD**

Bebauungsplan **NR. 87, HOCHSTRASSE, HOOSWEG**
i.d.F. vom 18.7.2001

Die Gemeinde **KARLSFELD**

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) in der Fassung der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. 17/97 S. 433 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 190 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Inhalt

- A) Bebauungsplanzeichnung
- B) Festsetzungen
- C) Hinweise
- D) Verfahrenshinweise
- E) Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der **B**ekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich

B) FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung unter A) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich

■■■■■■■■■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3.2  Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO an den hierfür festgesetzten Stellen, z. B. Müll, mit Pergola mit Holzlattung abzuschirmen.

3.3 Als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) außerhalb des Bauraumes sind zulässig:

- Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen
- Erdgeschossige Gartenhäuser in Holzausführung und Gewächshäuser bis 5 m² Grundfläche und 2,8 m Firsthöhe, jedoch nur auf der Gartenseite.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Nutzungsziffern

GR 250 m² Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, z.B. 250 m² je überbaubare Fläche

4.2 Zahl der Vollgeschosse

II Max. 2 Vollgeschosse, das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

4.3 Wandhöhe
Höchstzulässige Wandhöhe von O.K. EG-Fertigfußboden bis O.K. Dachhaut an den Traufseiten Außenwand
bei II mit Satteldach 6,75 m
bei II mit Pultdach nord- bzw. ostseitig 6,75 m
bei II mit Pultdach süd- bzw. westseitig 10,5 m
bei Garagen und Nebengebäuden 2,9 m
bei Gartenhäusern 2,30 m

4.4 Kniestockhöhe Kniestöcke sind bis zur maximalen Wandhöhe zulässig.

4.5 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Hauptgebäuden wird auf max. 0,20 m über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehbahn-/Straßenanschnitt der angrenzenden Wege in Gebäudemitte, festgesetzt.

5. Oberbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Zahl der WE

5.1 Oberbaubare Grundstücksflächen

5.1.1  Baugrenze

5.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen darf durch Balkone, Erker und Vordächer maximal 1,5 m betragen. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

5.1.3 Die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

5.2 Bauweise

5.2.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Zahl der Wohneinheiten

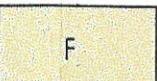
5.3.1 Pro Reiheneinzelhaus ist max. 1 WE zulässig.

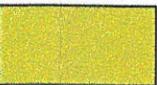
6. Erschließung und öffentliche Flächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen

6.2  Straßenverkehrsfläche

P4 Öffentliche Parkfläche, z.B. P4

6.3  Fußweg

6.4  Öffentliche Grünflächen

6.5  Öffentlicher Kinderspielplatz

7. Private Flächen

7.1  Privat-/Wohnweg (öffentlich gewidmet)

7.2  Private Grünflächen

7.3 Befestigte Flächen sind zu minimieren und versickerungsfähig auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterung etc.).

7.4 Klein-KISPI privater Kleinkinderspielplatz

8. Garagen und Kfz-Stellplätze

8.1 Anzahl Garagen und Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

8.2  Flächen für Garagen bzw. Carports, mit Anzahl, z.B. 8

8.3  Flächen für Stellplätze, mit Anzahl, z.B. 9, Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise

8.4 Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

8.5 Carports sind zu beranken, die Dächer zu begrünen.

8.6 Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.

8.7 Zusätzliche Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.8 Kellergaragen sind unzulässig.

9. Gestaltung

9.1 Fassadengestaltung

Fassaden der Gebäude und Nebengebäude verputzt oder holzverkleidet.

Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind zulässig. Bei Holz-/Glaskonstruktionen müssen äußerst schlanke Bauteile verwendet werden.

9.3 Reihenhäuser

Die Reihenhäuser sind bezüglich Gestaltung, Dachneigung, -aufbauten, -überständen, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

9.4 Doppel- und Reihengaragen

Die Doppel-, Reihengaragen und Carports sind in gleicher Flucht, Höhe, Dachform, -neigung und -deckung bei einheitlicher Gestaltung der Vorderfronten auszuführen.

9.5 Gartenhäuschen

Als Wandmaterial sind nur Glas und Holzverschalung zugelassen, als Dachform wird Sattel- und Pultdach festgesetzt.

10. Dächer

10.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit gegenüber liegend gleich geneigten Dachflächen, oder Pultdächer mit süd- bzw. westseitig vorgelagerten Dachterrassen von mind. 1,5 m Tiefe. Ein Höhenversatz in der Dachfläche ist nicht zulässig. Pro Hausgruppe ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

10.2 Dachneigung

Dachneigung bei Hauptgebäuden für die Satteldächer 35°-40°, für die Pultdächer 18°-22°.

10.3 Dachüberstände

Dachüberstände bei Satteldächern am Ortgang max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm. Größere Dachüberstände nur in Verbindung mit Säulenkonstruktion aus Holz.

10.4 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind nur nord- bzw. ostseitig bis max. 1 m² Verglasung zulässig. Pro Reihenhaus max. 2 Stück.

10.5 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind nur in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde zulässig.

10.6 Dachaufbauten

10.6.1

Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

10.6.2

Dachgauben sind nur bei Satteldächern zulässig. Breite der Einzelgaube max. 1,50 m. Gaubenabstand untereinander mind. 1,25 m, von der Giebelwand mind. 2,0 m. Die Firste von Dachgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachüberstände bei Gauben dürfen max. 10 cm betragen.

10.7 Dacheindeckung

Dacheindeckung ziegelrote bis kupferbraune Platten.

Die Dachflächen der Garagen und Zwischenbauten der Reihenhäuser sind extensiv vegetationstechnisch zu begrünen.

10.8 Schornsteine

Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mind. 0,4 m überschreiten. Sie müssen die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern, Türen, Dachfenstern und Gauben um mind. 1 m überschreiten.

11. Einfriedungen/Lärmschutzpergola/Sichtschutzwände

11.1

Einfriedungen der Hausgärten sind an den öffentlichen Flächen als max. 1,0 m hohe Holzstaketenzäune ohne Sockel. Mauern oder sonstige geschlossene Wände unzulässig.

11.2

Vorgärten (= Bereich zwischen Wohnweg und Hauseingangsseite) dürfen nicht eingezäunt werden.

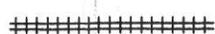
11.3

Innerhalb der Baugrundstücke Einfriedungen nur als offene max. 1,0 m hohe Holzzäune oder hinterpflanzte max. 1,0 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel.

11.4

Sichtschutzwände sind zwischen den Reihenhäusern bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Materialien: verputztes Mauerwerk.

11.5



Begrünte Pergolakonstruktion mit geschlossener Holzwand, Höhe 2,5 m.

12. Geländeveränderungen

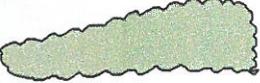
12.1

Aufschüttungen sind bis zum Straßenniveau Hochstraße bzw. Moosweg zulässig.

12.2

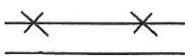
Für den Kinderspielplatz sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Zuge von Geländemodellierungen bis 0,75 m zulässig.

13. Naturschutz und Grünordnung

- 13.1  Bäume zu erhalten (Baumbestand)
 Bäume zu entfernen
- 13.2  Hecken/Sträucher zu erhalten
 Hecken/Sträucher zu entfernen
- 13.3 Alle zu erhaltenden Bäume und Strauchgruppen sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 13.4  Zu pflanzende Bäume II. und III. Wuchsordnung.
Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden ;
Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3xv Db, STU 18-20
- 13.5 Pro künftiger Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung in der Mindestpflanzqualität H. 3xv Db StU 18-20 oder 1 Obstbaum als Hochstamm 3 xv mB StU 14-16 zu pflanzen.
- 13.6 Als Grundstückseingrünung sind nur freiwachsende oder geschnittene Laubholzhecken zulässig; geschnittene Nadelholzhecken sind nicht zulässig.
- 13.7 Nebengebäude wie Carports, Lärmschutzpergola etc. sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Die Wandflächen der Garagen sind ebenfalls mit Klettergehölzen zu begrünen, soweit sie nicht mit Sträuchern dicht abgepflanzt sind.
- 13.8 Die geplante Eingrünung ist im vollen Umfang zu verwirklichen. Sie ist durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu entwickeln und zu sichern.
- 13.9 Die Standorte der neu anzulegenden Bepflanzung können geringfügig verändert werden, wenn aus technischen Gründen (Beleuchtung, Spartenrassen etc.) eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und die Art der Bepflanzung muß aber im Grundsatz beibehalten werden.
- 13.10 Das auf den Dachflächen anfallende nicht-schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.

C) HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 828 Flurstücknummer
- 1.2 - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.3  vorhandene Böschung
- 1.4  bestehende Fahrbahnbegrenzung, die verändert wurde
- 1.5  vorgeschlagener Baumstandort

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgung angeschlossen sein.

2.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

2.3 Naturschutz

In Anbetracht der aktuellen Problematik der Feuerbrand-Bakterienkrankheit im Landkreis Dachau wird empfohlen, nicht feuerbrandanfällige Pflanzenarten und -sorten zu verwenden.

2.4 Mit den erforderlichen Bauvorlagen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung zur Prüfung einzureichen.

2.5 Pflanzliste (Vorschlag)

1. Bäume

<i>Acer campestre</i>	—	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	—	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	—	Hainbuche
<i>Betula verrucosa</i>	—	Birke
<i>Prunus avium</i> "Plena"	—	Vogel-Kirsche
<i>Tilia cordata</i> "Grennspire"	—	Stadt-Linde

2. Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	—	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	—	Pfaffenhütchen
<i>Corylus avellana</i>	—	Hasel
<i>Viburnum lantana</i>	—	Wolliger Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	—	Weiss-Dorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	—	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	—	Liguster
<i>Syringa spec.</i>	—	Flieder

3. Klettergehölze

<i>Clematis vitalba</i>	—	Gemeine Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	—	Knöterich
<i>Humulus lupulus</i>	—	Hopfen
Clematis-Hybriden	—	Clematis
<i>Lonicera x tellmanniana</i>	—	Gold-Geissblatt
Kletterrosen		
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"	—	Wilder Wein