B) FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich

▬▬▬▬▬▬▬▬ Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 WA 1 bis WA 3 — Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

3.2 Nebenanlagen — Als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) außerhalb des Bauraumes sind zulässig:
- Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen
- Gartenhäuser in Holzausführung und Gewächshäuser bis 5 m² Grundfläche und 2,8 m Firsthöhe, jedoch nur auf der Gartenseite der Doppelhäuser

- Müllhäuschen

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Nutzungsziffern

GR 600 m² — Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, z.B. 600 m² je überbaubare Fläche.

4.2 Zahl der Vollgeschosse pro Bauraum

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

II+ID — Max. 3 Vollgeschosse, davon 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss.

4.3 ●—●—●—●—●—●—● Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen.

4.4 Wandhöhe — Höchstzulässige max. Wandhöhe von O.K. EG-Fertigfußboden bis O.K. Dachhaut an den Traufseiten Außenwand:

bei II — siehe Schemaschnitt

bei II+ID — siehe Schemaschnitt

bei Garagen und Nebengebäuden max. 2,9 m
bei Gartenhäusern max. 2,30 m

4.5 Kniestockhöhe — Kniestöcke sind bis zur maximalen Wandhöhe zulässig.

4.6 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Doppelhäuser wird auf max. 0,40 m über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehbahn-/Straßenanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte, festgesetzt. Beim Geschosswohnungsbau wird die Höhenlage auf die Münchener Straße bezogen.

4.7 Überdachte Terrassen, Balkone und Wintergärten finden unabhängig von ihrer Größe keine Anrechnung auf die jeweilige Grundfläche.

4.8 Wintergärten — Wintergärten an der Westseite der Doppelhäuser sind mit einer max. Tiefe von 2,5 m und einer max. Breite von max. 50% der Fassadenbreite zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Zahl der WE

5.1 Überbaubare 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 Soweit sich Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO, sind diese aus städtebaulichen Gründen zulässig.
Die Mindestabstandsflächen sind jedoch einzuhalten (3,0 m von der Grundstücksgrenze bei Hauptgebäuden).

5.2 Bauweise

Im WA 3 sind nur Doppelhäuser zulässig.

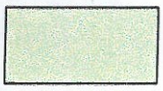
5.3 Zahl der Wohneinheiten

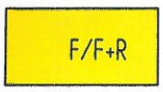
5.3.1 Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 WE zulässig.

6. Erschließung und öffentliche Flächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Straßenverkehrsfläche

6.3  Straßenbegleitgrün

6.4 

Fuß-, bzw. Fuß- und Radweg

7. Private Flächen

7.1 Der Vorgartenbereich vor den Doppelhäusern im WA 3 ist die nicht als Garagenzufahrt bzw. privater Stellplatz befestigte private Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße 1 und dem jeweiligen Wohngebäude. Der Vorgartenbereich ist gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und durch geeignete Maßnahmen zu erhalten.
Als Nebenanlagen außerhalb des Bauraums sind Müllhäuschen im Vorgartenbereich zulässig.

7.2 Privater Kleinkinderspielplatz

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

7.4

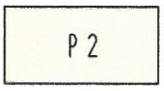
Der Zugang von der Münchener Straße zu den Treppenhäusern der nördlichen der Waldstraße liegenden Geschosswohnungsbauten erfolgt über private Stege, die Zufahrt zur TG über eine private Brücke.

8. Garagen und Kfz-Stellplätze

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

8.2

Fläche für Tiefgarage

8.3 

öffentliche Parkplätze mit Anzahl, z.B. 4.
Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise.

8.4

private Stellplätze bzw. Zufahrten zu TG und GA.
Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise.

8.5

Flächen für Garagen bzw. TG-Zufahrten.

8.6 Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

8.7 Zusätzliche Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.8

Standort TG-Rampe

9. Gestaltung

9.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
Aneinandergebaute Gebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

9.2 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände zwischen aneinandergebauten Häusern sind bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Materialien: z.B. Holz, verputztes Mauerwerk.

9.3 Doppelhäuser

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

9.4 Doppelgaragen

Doppelgaragen sind in gleicher Flucht, Höhe, Dachform, -neigung und -deckung bei einheitlicher Gestaltung der Vorderfronten auszuführen.

10. Dächer

Siehe Schemaschnitte

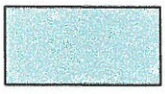
10.1 Zulässig sind Satteldächer mit gegenüber liegend gleich geneigten Dachflächen ohne Höhenversatz in der Dachfläche sowie Pult- und Tonnendächer.

10.2 Dachneigung für Wohngebäude mit Satteldach 35°-45°.
Dachneigung für Wohngebäude mit Pultdach: 7°-15°.

10.3 Dachüberstände für Wohngebäude mit Satteldach am Ortgang max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm.

10.4 Dachüberstände für Wohngebäude mit Pultdach am Ortgang max. 45 cm, an der Traufe max. 90 cm. Größere Dachüberstände nur in Verbindung mit Säulenkonstruktion aus Holz.

10.5 Liegende Dachflächenfenster bei Hauptgebäuden bis max. 1 m² Verglasung. Pro Dachfläche max. 2 Stück.

10.6  Garagen und TG-Zufahrten sind mit begrünten Flachdächern herzustellen (extensive vegetationstechnische Begrünung)

10.7 Dachaufbauten

10.7.1 Dachgauben sind nur bei den Dopelhaushälften mit Sattelach zulässig.
Pro Dachfläche je Doppelhaushälfte ist eine Dachgaube zulässig.

10.7.2 Breite der Einzelgaube max. 1,50 m. Gaubenhöhe max. 2,20 m.

10.7.3 Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

10.7.4 Firste von Dachgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

10.7.5 Gaubenabstand von Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m, von der Giebelwand mind. 2,00 m.

10.7.6 Dachüberstände bei Gauben max. 10 cm.

10.8 Dacheindeckung: bei Satteldächern ziegelrote bis kupferbraune Dachziegel, bei Pult- und Tonnendächern Blecheindeckung (s. Hinweis Pkt. 2.3.1).

11. Einfriedungen

11.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind als max. 1,0 m hohe Holzstaketenzäune ohne Sockel zulässig.
Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.

11.2 Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen nur als offene max. 1,0 m hohe Holzstaketenzäune oder beidseitig hinterpflanzte max. 1,0 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

11.3 Bei den Doppelhaushälften dürfen Vorgartenbereiche, Stellplätze und Garagen zur Straße nicht eingefriedet werden.

11.4 Stützmauern

Stützmauern sind zu beranken.

12. Geländeveränderungen

12.1 Aufschüttungen sind bis zum Straßenniveau Münchener Straße für die östlichen Grundstücke zulässig.

13. Versorgung und Entsorgung

13.1 Kabelverteilerschränke sind bei Bedarf in die privaten Grundstücke zu stellen (Vorderseite bündig mit Zaun).

13.2 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.

14. Naturschutz und Grünordnung

14.1 Bäume zu erhalten (Baumbestand)

14.2 Die zu erhaltenden Bäume und Strauchgruppen sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.

14.3 Zu pflanzende Bäume II. und III. Wuchsordnung.
Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3xv Db, STU 18-20

14.4 zu pflanzende Sträucher

14.5 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, soweit sie nicht Hauseingänge, Wege oder Terrassenflächen usw. sind.

14.6 Die geplante Eingrünung ist im vollen Umfang zu verwirklichen. Sie ist durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu entwickeln und zu sichern.

14.7 Pro Grunstücksfläche einer Doppelhaushälfte ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität H. 3xv Db 18-20 oder alternativ 1 Obstbaum als Hochstamm 3xv. m. B. 14-16 zu pflanzen. Sorten sind zulässig.

14.8 Pro 100 m² Grundstücksfläche des Gemeinschaftsgrüns im Geschoßwohnungsbau ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindespflanzqualität H. 3 xv Db 18-20 als Hochstamm zu pflanzen. Sorten sind zulässig, die besonderen Standorte und Platzsituationen sind zu berücksichigen.

14.9 Die Standorte der neu anzulegenden Bepflanzung können geringfügig verändert werden, wenn aus technischen Gründen (Beleuchtung, Spartentrassen etc.) eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und die Art der Bepflanzung muß aber im Grundsatz beibehalten werden.

14.10 Es sind vorwiegend standortgerechte heimische Baumarten und Straucharten mit ihren Sorten gemäß Pflanzliste Punkt C 2.6 zu verwenden. Bei der Pflanzenverwendung sind die spezifischen Standortbedingungen (z.B. TG) und Platzverhältnisse zu beachten.

14.11 Die Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zu überdecken, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen.

14.12 Größere ungegliederte Wandflächen sowie Mauern (> 20 m²) sind mit Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen.

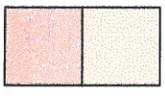
15. Emissionsschutz — Die schallechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.

C) HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

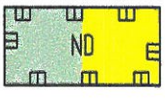
1.1 z.B. 379/13 — Flurstücknummer, hier 379/13

1.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.3  Vorgeschlagene Baukörper

1.5 Böschung

1.6 bestehende Grundstücksgrenzen

1.7 

öffentliche Grünfläche/Naturdenkmal Eschenallee, festgesetzt gemäß Rechtsverordnng vom 08.07.1997

1.8 Vorschlag für das Entfernen von Bäumen

1.9 Schnittlinie Schemaschnitt

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 Umweltschutz

2.3.1 Eine Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen.

2.3.2 Bei den zugelassenen Blechdächern darf nach den einschlägigen technischen Regeln (insbesondere ATV-DVWK Merk- und Arbeitsblätter M 153 und 138) die Versickerng des Dachwassers bei blanken Kupfer-, Zink- und Bleidächern über 50 m² Größe wegen der Belastung mit Metallionen nur über eine Bodenpassage (z.B. Rasenmulden) erfolgen.

2.4 Schallschutz

Für den Bebaungsplanumgriff wurde von UTP, Altomünster, eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 03.04.2002 durchgeführt. Demzufolge sollten Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- oder Ruhezimmern möglichst nicht zum Verkehrsweg der B 304 hin orientiert werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass es nachts im Planungsgebiet zu Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm der Bahnlinie und der B 304 kommt, dass Beurteilungspegel von etwa 47-48 dB(A) nachts unter Berücksichtigung von Gebäudeabschirmungen erreicht werden und somit Überschreitungen von 2-3 dB(A) des für allgemeine Wohngebiete nachts maßgeblichen Orientierungswertes von 45 dB(A) zu erwarten sind.

2.5 Altlasten

Für beide Grundstücke (Fl.Nr. 379/9 und Fl.Nr. 379/13) wurde eine orientierende Vorerkundung durch die Firma Grundlabor, München, durchgeführt:
Wegen der geplanten sensiblen Wohnbaunutzung werden Verdachtsmomente für schädliche Bodenveränderungen im Untergrund ausgeräumt. Unter sachlicher Begleitung werden alle Untergrundanteile, die Belastungen über den bodenschutzrechtlichen Prüfwerten aufweisen, entfernt. Die Maßnahmen werden in einem Abschlussbericht dokumentiert. Durch entsprechende Beweissicherung ist die bodenschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Baugeländes nachzuweisen.

2.6 Naturschutz

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

2.6.2 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.

2.6.3 Pflanzliste (Vorschlag)

1. Bäume

Acer campestre	—	Feld-Ahorn
Acer platanoides	—	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	—	Hainbuche
Betula verrucosa	—	Birke
Fraxinus excelsior in Sorten	—	Esche
Tilia cordata "Grennspire"	—	Stadt-Linde

2. Sträucher

Cornus sanguinea	—	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	—	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	—	Hasel
Viburnum spec.	—	Schneeball
Forsythia intermedia	—	Forsythie
Lonicera xylosteum	—	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	—	Liguster
Syringa spec.	—	Flieder
Ribes sanguineum	—	Blut Johannisbeere
Weigela-Hybriden	—	Weigelie
Philadelphus-Hybriden	—	Bauern-Jasmin

3. Klettergehölze

Clematis vitalba	—	Gemeine Waldrebe
Fallopia aubertii	—	Knöterich
Eucnymus fortunei	—	Kriech-Spindel
Clematis-Hybriden	—	Clematis
Lonicera tellmanniana	—	Gold-Geissblatt
Kletterrosen		
Hedera helix	—	Efeu
Wisteria sinensis	—	Blauregen
Parthe nocissus tricuspidata "veitchii"	—	Wilder Wein

2.7 Es wird auf die in der Gemeinde herschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen.
Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.

Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den einschlägigen Regeln der Technik, z.B. DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von aussen drückendes Waser) erfolgen.

D) VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 31.01.2002 gefasst und am 11.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2002 hat in der Zeit vom 15.05.2002 bis 14.06.2002 stattgefunden. Der Erörterungstermin fand am 06.06.2002 statt.

3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öfentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2002 hat in der Zeit vom 13.05.2002 bis 17.06.2002 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiliung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

a) Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Karlsfeld am 25.07.2002 gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2002 hat in der zeit vom 07.08.2002 bis 09.09.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
b) Der Bebauungsplanentwrf wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert. Änderungsdatum 12.09.2002.

Gemeinde Karlsfeld, 13.09.2002

Nustede
1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Zeichnung und Text) in der Fassung vom 12.09.2002 wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 26.09.2002 gefasst.

Gemeinde Karlsfeld, 27.09.2002

Nustede
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die orsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 28.10.2002 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2002 in Kraft. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld Zi. Nr. 201 zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Karlsfeld, 28.10.2002

Nustede
1. Bürgermeister