

B) Festsetzungen

1. Die nebenstehende Planzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO. Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Regelungen zur Anzahl der Vollgeschosse

II+D Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Ein weiteres Geschoss kann im Dachgeschoss liegen, dieses Geschoss darf aber kein Vollgeschoss sein.

5. Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

 Baugrenze
Zur Errichtung unterirdischer Stellplätze/Garagen kann ausnahmsweise die Überschreitung der parallel zur Allacher Straße verlaufenden Baugrenze um bis zu 5 m zugelassen werden.

6. Regelungen zu Vermeidungsmaßnahmen und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen

6.1 Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener Grundstücksfläche von 400 m² mindestens ein Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. StU 18-20 cm, zu pflanzen.

6.2 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Terrassen- und Wegeflächen sowie Carport und Pkw-Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.

C) Hinweise

1.  vorhandene Gebäude

2. 10 Hausnummer, hier 10

3.  bestehende Grundstücksgrenze

4. z.B. 983/5 Flurstücksnummer, hier 983/5

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

6. Eine Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen.

7. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.

8. Im westlichen Bereich der Allacher Straße verläuft die Erdgas-Hochdruckleitung E-3.4.2 der SWM GmbH. Bei einer Neubebauung der Grundstücke muss zur Hochdruckleitung ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m gewährleistet sein. Dieser Sicherheitsabstand gilt auch für unterirdische Bauwerke. Geplante Baumaßnahmen sowie Baumbepflanzungen und die Errichtung von Wintergärten dürfen nur nach vorheriger Einweisung in den Leitungsbestand der SWM begonnen werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden. Bei Verlegung von Ergas-Versorgungsleitungen über Tiefgaragen ist eine Mindestdeckung von 1,2 m ab OK Tiefgarage notwendig.

9. Die Belange und Anforderungen des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Der Brandschutz durch die Feuerwehr muss durch die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung und einer ausreichenden Erschließung nach DIN 14090 gewährleistet sein.
10. Durch das Heranrücken der Bebauung an die Allacher Straße wird mit einer Erhöhung der Verkehrslärmpegel um etwa 2 - 3 dB(A) zu rechnen sein.

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 12.12.2005 gefasst und am 20.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Karlsfeld am 12.12.2005 gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2006 hat in der Zeit vom 30.03.2006 bis 02.05.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Gemeinde Karlsfeld, 18.09.2006

nochmalige Auslegung (beschränkt)
07.07.2006 - 11.08.2006
Fassung 09.06.2006



F. Nustede

F. Nustede
Erster Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Zeichnung und Text) in der Fassung vom 09.06.2006 wurde vom Bauausschuss Karlsfeld am 13.09.2006 gefasst.

Gemeinde Karlsfeld, 18.09.2006



F. Nustede

F. Nustede
Erster Bürgermeister

4. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.09.2006, 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 09.06.2006 in Kraft. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld Zi. Nr. 208 zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Karlsfeld, 22.09.2006



F. Nustede

F. Nustede
Erster Bürgermeister