

Gemeinde

Karlsfeld

Bebauungsplan

Nr. 84

"Südlich Handwerkersiedlung, Am Krebsbach"

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

SATZUNG

Inhalt

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

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich

Gemeinde Karlsfeld
Karlsfeld, 21. 5. 2001

[Handwritten Signature]

Planverfasser



Gemeinde

Mustede

1. Bürgermeister

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 WR Reines Wohngebiet (WR)

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

- Erdgeschossige Gartenhäuser in Holzausführung und Gewächshäuser bis 10 m² Grundfläche und 2,8 m Firsthöhe, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen und in den Bereichen der privaten Randeingrünung.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Nutzungsziffern

GR 90 m² Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, z.B. 90 m² je überbaubare Fläche

4.2 Zahl der Vollgeschosse pro Bauraum

I Max. 1 Vollgeschoss, das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

I+ID Max. 2 Vollgeschosse, davon 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss.

4.3 Wandhöhe

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

bei I nordseitig 3,0 m, südseitig 3,7 m

bei I+ID bei Häusern mit Satteldach 4,4 m,
bei Häusern mit Pultdach ostseitig 5,4 m, westseitig 7,2 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 Gelände-/Straßenanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße (befahrbarer Eigentümerweg bzw. privater Wohnweg) in Gebäudemitte, festgesetzt.

5. Oberbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Zahl der WE

5.1 Oberbaubare Grundstücksflächen

5.1.1  Baugrenze

5.1.2  Baulinie

5.1.3 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.

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

5.2 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Zahl der Wohneinheiten

Pro Doppelhaushälfte und pro Einzelhaus ist max. 1 WE zulässig.

6. Erschließung und öffentliche Flächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen

6.2  Straßenverkehrsfläche

6.3  Straßenbegleitgrün

6.4  Fuß- und Radweg

6.5  Öffentliche Grünflächen

6.6 KISPI Öffentlicher Kinderspielplatz

6.7  Öffentliche Wasserflächen

7. Private Flächen



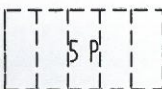
7.1  privater Wohnweg bzw. befahrbarer Eigentümerweg (öffentlich gewidmet)

7.2  Private Grünflächen

7.3  Private Randeingrünung
Im Bereich der privaten Randeingrünung sind keinerlei Nebengebäude (Gartenhäuschen, Schuppen etc.) zulässig. Diese Bereiche sind mit Bäumen und Sträuchern als freiwachsende Hecken zu bepflanzen.

7.4 Klein-KISPI Privater Kleinkinderspielplatz

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

- 8.1 Anzahl Garagen und Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.
- 8.2  Flächen für Garagen bzw. Carports. Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen. Die Carports sind im Osten mit einer beidseitig begrünten Mauer zu versehen. Das Dach ist in offener pergolaartiger Holzbauweise zu erstellen und zu beranken.
- 8.3  Flächen für Stellplätze, Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise.
- 8.4 Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- 8.5  Öffentliche Stellplätze, Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise.
- 8.6 Bei den Carports sind transparente verschließbare Tore zulässig.
- 8.7 Die Dächer der ersten drei Garagen östlich von Am Krebsbach sind 5°-7° geneigt und zu begrünen.
- 8.8 Zwischen Garagen und Hauptgebäuden ist eine Oberdachung zulässig.
- 8.9 Zusätzliche Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.10 Kellergaragen sind unzulässig.

9. Gestaltung

- 9.1 Fassadengestaltung
 - Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
 - Die Fassaden der Nebengebäude sind mit Holz zu verkleiden.
 - Aneinandergebaute Gebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 9.2 Wintergärten, Sichtschutzwände und Pergolen
 - 9.2.1 Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen grundsätzlich zulässig. Bei Holz-/Glaskonstruktionen müssen äußerst schlanke Bauteile verwendet werden.
 - 9.2.2 Sichtschutzwände zwischen aneinandergebauten Häusern bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Materialien: z.B. Holz; verputztes Mauerwerk ist nicht zulässig.
 - 9.2.3 Der Anbau von Pergolen an die grenzständigen Häuser auf dem Nachbargrundstück ist als Holzkonstruktion mit/ohne Bedachung (Glas, Blech) und Begrünung zulässig.
- 9.3 Doppel- und Reihengaragen
 - Doppel-, Reihengaragen und Carports sind in gleicher Flucht, Höhe, Dachform, -neigung und -deckung bei einheitlicher Gestaltung der Vorderfronten auszuführen.
- 9.4 Gartenhäuschen
 - Als Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt. Als Wandmaterial sind nur Glas und Holzverschalung zugelassen.

10. Dächer

- 10.1  Firstrichtung Satteldach
- 10.2  Firstrichtung Pultdach, Pfeilspitze zur höheren Traufseite

- 10.3 Zulässig sind Satteldächer mit gegenüber liegend gleich geneigten Dachflächen ohne Höhenversatz in der Dachfläche sowie Pultdächer.
- 10.4 Dachneigung für Wohngebäude mit Satteldach 40°-44°.
Dachneigung für Wohngebäude mit Pultdach: bei I 5°-7°, bei I+II 15°.
- 10.5 Dachüberstände für Wohngebäude mit Satteldach am Ortsgang max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm. Größere Dachüberstände nur in Verbindung mit Säulenkonstruktion aus Holz.
- 10.6 Dachüberstände für Wohngebäude mit Pultdach am Ortsgang max. 45 cm, an der Traufe max. 90 cm. Größere Dachüberstände nur in Verbindung mit Säulenkonstruktion aus Holz.
- 10.7 Die Dachüberstände an der Ostseite der grenzständigen Häuser sind zulässig.
- 10.8 Liegende Dachflächenfenster bei Hauptgebäuden bis max. 1 m² Verglasung. Pro Dachfläche max. 2 Stück.
- 10.9 Sonnenkollektoren sind nur in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde zulässig.
- 10.10 **Dachaufbauten**
- 10.10.1 Pro Doppelhaushälfte und pro Einzelhaus ist nur nordseitig eine Dachgaube zulässig.
- 10.10.2 Dachgauben ab 30° Dachneigung. Breite der Einzelgaube max. 1,30 m. Gaubenhöhe max. 2,20 m.
- 10.10.3 Zwerchgiebel sind nur südseitig bzw. westseitig zulässig.
Sie dürfen bei Einzelhäusern zwischen 3,5 m und 4,5 m, bei Doppelhäusern zwischen 5,5 m und 6,5 m betragen und mind. 0,75, max. 1,5 m gegenüber der Hauptfassade vorspringen, bei den beiden westlichen Einfamilienhäusern max. 2,0 m.
Ihre seittl. Wandhöhe darf max. 5,9 m betragen.
Dachneigung wie Hauptgebäude.
Bei den aneinanderggebauten Doppelhaushälften sind die Zwerchgiebel zwingend gemeinsam zu errichten und mittig anzuordnen.
- 10.10.4 Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 10.10.5 Gaubenabstand untereinander und von Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m, von der Giebelwand mind. 2,00 m.
- 10.10.6 Dachüberstände bei Gauben max. 10 cm, bei Zwerchgiebeln max. 20 cm.
- 10.11 Dacheindeckung: ziegelrote bis kupferbraune Platten. Die Dächer der 1-geschossigen Gebäudeteile sind zu begrünen.

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 hinterpflanzte max. 1,0 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.
- 11.3 Vorgartenbereiche, Stellplätze und Garagen zur Straße bzw. zum befahrbaren Eigentümerweg nicht eingefriedet.



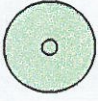

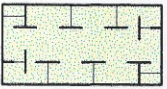

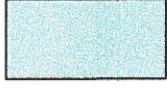

12. Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 50 cm sind zulässig, nicht jedoch direkt am Krebsbach.

13. Versorgung und Entsorgung

- 13.1 Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude inkl. Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 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  Strauchgruppen zu erhalten
- 14.3 Alle vorhandenen Bäume und Strauchgruppen sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 14.4  Zu pflanzende Bäume II. und III. Wuchsordnung.
Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden ;
Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3xv Db, STU 18-20
- 14.5  Zu pflanzende Sträucher als Ortsrandeingrünung.
Mindestens 3-reihige freiwachsende gestufte Hecke aus standortgerechten einheimischen Sträuchern. Baumanteil max. 5 %.
- 14.6  Ökologische Ausgleichsfläche gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB.
- 14.7  Flächige Strauchpflanzung (Höhe max. 3 m)
- 14.8 Die den Nachbargrundstücken zugewandten Wandflächen der grenzständigen Bebauung sind mit Gerüstkletterpflanzen zu begrünen, soweit hier keine Anbauten (Punkt 9.2.3) erfolgen.
- 14.9 Die geplante Eingrünung ist im vollen Umfang zu verwirklichen. Sie ist durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu entwickeln und zu sichern.
- 14.10 Pro künftiger Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität H. 3xv Db 18-20 oder alternativ 2 Obstbäume als Hochstamm 3 xv mB 14-16 zu pflanzen.
- 14.11 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.
- 14.12 Das auf den Dachflächen anfallende nicht-schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.
- 14.13  Begrünte, bzw. berankte Dächer
15.  Begrünte Pergolakonstruktion mit geschlossener Holzwand, Höhe 2,0 m.

C) HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 832/30 Flurstücknummer

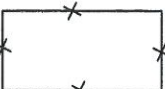
1.2  Böschung

1.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.4  Vorgeschlagene Baukörper

1.5  vorgeschlagener Standort Laubbaum / Obstbaum

1.6  Vorschlag wechselfeute Mulde

1.7  zu entfernendes Gebäude

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 zufolge kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

2.3 Umweltschutz

Eine Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen.

2.4 Naturschutz

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

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

2.6 Pflanzliste (Vorschlag)

1. Bäume

Acer campestre	—	Feld-Ahorn
Acer platanoides	—	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	—	Hainbuche
Betula verrucosa	—	Birke
Fraxinus excelsior in Sorten	—	Esche

