

Gemeinde K a r l s f e l d

Bebauungsplan Nr. 77 - "Am Krebsbach" mit integrierter Grünordnung

i. d. F. vom 15.4.97

Die Gemeinde K a r l s f e l d
erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 1 BauGB-MaßnahmenG i.d.F. der
Bek. vom 28.4.1993 (BGBl I S. 622), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (
Gemeindeordnung - GO -), Art. 98 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl
1991 I S. 58) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

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

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


Brienner Str. 41 80333 München

Tel. 089/ 55 49 69

Gemeinde Karlsfeld

Karlsfeld, den 31.07.2000





Nustede (1. Bürgermeister)

B) Festsetzungen:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzung

2.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs


3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Reines Wohngebiet (WR)

3.1.1 Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

3.2 Nebenanlagen

3.2.1  Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter sowie Garten- und Abstellhäuschen, sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grenzen (siehe Punkte 5.1.2 und 5.1.3) zulässig und müssen gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden (siehe Festsetzungen Pkt. 9).

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundfläche

156 Maximale Grundfläche der Gebäude pro Bauraum, z. B. 156 m².

4.2 Zahl der Vollgeschosse

I zulässig ist ein Vollgeschoß im Erdgeschoß.

ID zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

4.3 Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäudehöhe von O.K. Erdgeschoßfußboden bis O.K. Dachhaut an den Traufseiten Außenwand beträgt höchstens 4,00 m.

4.4 Höhenlage von Gebäuden

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt maximal 0,50 m über der Höhe der benachbarten Fahrverkehrläche "Am Krebsbach".

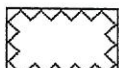
5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

5.1.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)




5.1.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Wintergärten, Vordächer u.ä. Anbauten maximal 1,50m betragen.

5.1.4  Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, in der auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen.


6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1.1  Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen von privaten und anderen öffentlichen Flächen
- 6.1.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.3 Die Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) zu versehen.
- 6.1.4  öffentliche Verkehrsfläche - Feuerwehzufahrt.
- 6.1.5 Die Fläche für die Feuerwehzufahrt ist befahrbar und begrünt anzulegen (z.B.: Schotterrasen, Rasengittersysteme).

7. Stellplätze

7.1 Anzahl der Stellplätze


- 7.1.1 Insgesamt sind als Garagen und offene Stellplätze 2,0 Stellplätze je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte erforderlich.
- 7.1.2 Außer den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Stellplätzen und Garagen sind keine weiteren Stellplätze zulässig.
- 7.1.3  Stellplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl

7.2 Gestaltung

- 7.2.1 Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundener Decke, Kiesel etc.) zu befestigen.
- 7.2.2 Die Stellplätze sind mit einheitlich gestalteten, berankten Pergolen als Holzkonstruktionen zu überstellen.

8. Garagen

8.1 Private Garagen

- 8.1.1  private Garagen, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl

- 8.1.2 Material, Dachform und Gestaltung der Außenwände entsprechen den Festsetzungen für Nebengebäude. Die Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- 8.1.3 Für die Dacheindeckung sind nur flache oder flach geneigte (bis 15° Neigung) begrünte Dächer zulässig.
- 8.1.4 Als Garagentore sind nur Holz- oder mit Holz verschaltete Tore zulässig.

9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Fassadengestaltung

Die Hausgruppe auf Flur-Nr. 861/10 ist einheitlich zu gestalten.

9.2 Fenster und Türen

Fensterflächen über 1,0 m² Größe sind zu unterteilen.

9.3 Dachform



Satteldach mit Hauptfirstrichtung. Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

9.4 Dachneigung

- 9.4.1 Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichgeneigten Dachflächen zulässig.
- 9.4.2 Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 50° und 55°.

9.5 Dachüberstände

- 9.5.1 Ein Dachüberstand an den Traufseiten ist bis 30 cm zulässig:
- 9.5.2 Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 9.5.3 Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 0,50 m² Fensterfläche zulässig. Pro 6 lfdm Dachfläche ist nur ein derartiges Fenster zulässig.
- 9.5.4 Ein Einbau von Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

9.6 Dachaufbauten

- 9.6.1 Pro Dachfläche sind ein Zwerchgiebel oder zwei Gauben zulässig. Die Gauben und Zwerchgiebel sind innerhalb der Hausgruppe einheitlich zu gestalten.
- 9.6.2 Dachgauben sind mit max. 1,50 m Breite zulässig. Zwerchgiebel sind mit max. 4,00 m Breite zulässig. Die Firste müssen mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

9.7 Materialien für Dacheindeckung

Für die Wohngebäude sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine, zulässig.

9.8 Balkone als Dachterrassen

- 9.8.1 Balkone sind nur als Dachterrassen auf den angebauten Nebengebäuden innerhalb der Umgrenzungen bis zu einer maximalen Überschreitung gemäß 5.1.3 zulässig.
- 9.8.2 Balkone sind einheitlich zu gestalten.
- 9.8.2 Die Balkone sind aus Holz oder Stahl vor den Fassaden der Hauptgebäude zu errichten.
- 9.8.3 Die Brüstungen der Balkone in Holzkonstruktion sind in schlichter vertikaler Lattung zu errichten.

10. Gestaltung von Nebengebäuden, Anbauten und Wintergärten

10.1 Nebengebäude

- 10.1.1 Die Nebengebäude nach 3.2.1 sind als eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude zu errichten.
- 10.1.2 Als Dächer sind nur flache oder flach geneigte, begrünte Dächer (bis 15° Neigung) zulässig.

10.2 Anbauten, überdachte Terrassen und Wintergärten

- 10.2.1 Für Anbauten, überdachte Terrassen und Wintergärten ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen.
- 10.2.2 Untergeordnete Anbauten, wie Wintergärten und Freisitzüberdachungen sind innerhalb der Umgrenzungen bis zu einer maximalen Überschreitung gemäß 5.1.3 für Nebenanlagen zulässig, soweit sie in Holz- oder Holz-Glas- Konstruktionen ausgeführt sind.
- Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

10.3 Hauszugänge und Windfänge

An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge nur in konstruktiver und gestalterischer Verbindung mit der Garage oder der Stellplatz-Pergola zulässig.

10.4 Sichtschutzwände

Zwischen den Terrassen der Doppelhaushälften sind an der Grundstücksgrenze Sichtschutzwände als Holzkonstruktion bis 2 m Höhe zulässig.

11. Einfriedungen

- 11.1 Als Einfriedung sind nur maximal 1,00 m hohe Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung und mit entsprechend gestalteten Gartentüren zulässig.
- 11.2 Diese sind so anzuordnen, daß sie straßenseitig mit Kletterpflanzen, Efeu, Wildem Wein (selbstklimmend) bepflanzt sind.
- 11.3 Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.
- 11.4 Zwischen den Grundstücken sind maximal 1,0 m hohe Maschendrahtzäune zulässig, die beidseitig zu hinterpflanzen sind.

12. Versorgung und Entsorgung

12.1 Entsorgung

Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Gebäuden bzw. in den nach 3.2.1 festgesetzten Nebengebäuden oder in Kombination mit den Stellplatz-Pergolen vorzusehen.

12.2 Versorgung


Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen der Privatgrundstücke, in die Pergolen, in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die zulässigen Anbauten zu integrieren.

13.Grünordnung

13.1 Öffentliche Grünflächen

13.1.1  öffentliche Grünfläche, allgemein zugänglich, nicht einzuzäunen

13.1.2 Die Grünflächen sind als Wiese anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen:

13.1.3  Sträucher in Grünflächen: 2 xv. 100-150


vornehmlich folgende Arten:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weiß - Dorn
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Holunder
Rosa canina	-	Hunds Rose
Salix aurita	-	Öhrchen - Weide
Salix caprea	-	Sal - Weide

13.2 Private Gärten

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

13.2.2 Am südlichen und westlichen Rand des Baugebiets ist auf den privaten Grünflächen ein mindestens 2,00 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

13.2.3  lockere Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung. Arten siehe 13.1.3 und zusätzlich:

Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Syringa in Arten	-	Flieder
Viburnum in Arten	-	Schneeball
Acer campestre	-	Feldahorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Ribes alpinum "Schmidt"	-	Alpen-Johannisbeere
Lonicera xylostrum	-	Heckenkirsche

13.3 Baumpflanzungen

13.3.1  zu pflanzender Baum

13.3.2  vorhandener Baum, zu erhalten.

13.3.3 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.

13.3.4 Für zu pflanzende Bäume sind folgende Baumarten zulässig:



großkronige - mittelkronige Bäume: Hochstämme 3-4 x v. StU 18-20

Arten:

Acer platanoides	-	Spitz - Ahorn
Alnus incana	-	Weiß - Erle
Betula verrucosa	-	Sand - Birke
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel - Eiche
Tilia cordata	-	Winter - Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadt - Linde




kleinkronige Bäume: 3-4 x v. StU 18-20

Arten:

Acer campestre	-	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

sowie alle heimischen Kernobstsorten

13.3.5  zu pflanzende Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur eine einheitliche Baumart zulässig.

Tilia cordata "Greenspire"	-	Stadt-Linde
----------------------------	---	-------------

13.4 Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

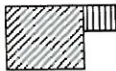
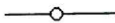

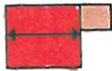
14. Immissionsschutz

- 14.1 Die nördlichen Dachflächen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 30 dB (A) aufweisen. (Siehe Hinweis Nr. 8)

15. Aufhebung früherer Bebauungspläne

- 15.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne.

C) Hinweise

1. z.B. 861/2 Flurstücknummer
2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.  vorgeschlagene Baukörper
7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.
8. Nachts ist derzeit mit Lärmpegeln von etwa 48 dB (A) zu rechnen, die vom Kfz-Verkehr auf der B 471 und der St 2063 verursacht werden, woraus sich eine Überschreitung von ca. 8 dB (A) ergibt.
9. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Baufertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen.
10. Das Vorhaben liegt im Regionalen Grünzug.
Im Hinblick auf eine endgültige Ortsabrundung wurde die Planung in der vorliegenden Form mit dem Regionalen Planungsverband abgestimmt.