

B. Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Karlsfeld

Bereich: "Bockwiese" zwischen Gartenstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße
i.d.F. vom 24.03.1988

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

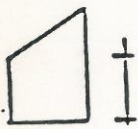
- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
- 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die zulässigen Geschoßflächen pro Bauraum einer Hausgruppe als Planzeichen mit qm-Angabe festgesetzt. Nicht ausgebaute Dachräume, die nicht Vollgeschosse sind, werden mit 2/3 ihrer Geschoßgrundfläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche berücksichtigt.
In Nichtvollgeschossen wird die Fläche von Aufenthaltsräumen bei seitlichen Abmauerungen von mehr als 1,50 m Höhe, nach der vorhandenen Grundfläche einschließlich der Umfassungswände gerechnet. Bei seitlichen Abmauerungen von 1,50 m Höhe oder darunter, wird die Fläche gerechnet, die von einer tatsächlich oder nur theoretisch vorhandenen Abmauerung von 1,50 m Höhe eingeschlossen wird.
- 1.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Reihen- und Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen und im Geschoßwohnungsbau mit drei Vollgeschossen festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoß im Dach liegt (II D).
- 1.4 Die eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten, Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- 1.5 Bauweise
- Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:
- Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 und 4 BauNVO):
Die Gebäude sind als Geschoßwohnungsbau zu errichten.
Für die südwestlich gelegene Gebäudegruppe sind auch Reihenhäuser zulässig.
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):
Die Gebäude sind als Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser entsprechend der Plandarstellung zu errichten.
- 1.6 Schank- und Speisewirtschaften sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Die bestehende Gastwirtschaft im Westen des Baugebietes ist hiervon ausgenommen.
- 1.7 Die Baugrundstücke für Reihenhäuser müssen je Gebäude mindestens 6 m Breite betragen.

2.0 Abstandsflächen

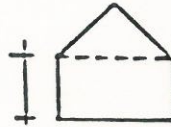
Die durch die BayBO, Art. 6 Abs. 3 und 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen unterschritten werden, wo durch Baulinien die Bebauung zwingend festgesetzt ist.

3.0 Bauliche Nebenanlagen

- 3.1 Garten- oder Gerätehäuschen als Holzkonstruktion mit kleinteiliger Dachdeckung (z.B. Dachziegel, Holzschindeln) sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 6 m² an den vorgesehenen Standorten zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung folgenden Schemaskizzen entsprechen.



Pultdach
max. 2,20 m Traufhöhe



Satteldach bzw.
Zeltdach

Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 3.2 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen bzw. zwischen den Reihen- und Doppelhäusern können gartenseitig bis zu 2,0 m hohe und max. 3 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.

- 3.3 Offene Pergolen ("Rankgerüste") aus Holz sind zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich der den Wohnräumen unmittelbar vorgelagert ist bis zu einer max. Grundfläche von 6 m² zulässig. Für sie gelten die für untergeordnete Anbauten (Ziff. 4.4.1) geltenden Festsetzungen entsprechend.

Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 3.4 Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich in die Garagengebäude (auch als Gemeinschaftsmüllstandort) oder die Hauptgebäude zu integrieren und wie diese gestalterisch zu behandeln.

- 3.5 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.

- 3.6 Die verbindenden Nebengebäude mit Durchgang für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Geschößwohnungsbaugruppen sind zwingend zu errichten.

- 3.7 Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers bzw. innerhalb einer Hausgruppe sind die Höhenentwicklung (Firsthöhe, Traufhöhe), die Dachgestaltung (Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Gaubenform) sowie die Fassadengestaltung insbesondere untergeordneter Anbauten, Windfänge, Vordächer benachbarter Gebäude aufeinander abzustimmen.

4.1 Höhenentwicklung

4.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt max. 0,6 m über der nächstbenachbarten öffentlichen Verkehrsfläche.

4.1.2 Die zulässige Kniestockhöhe darf max. 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockpfette oder OK Betonwiderlager betragen.

4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Außenwände sind geputzt in hellen Tönen auszuführen. Farbige Behandlung sowie Holzverkleidung ist möglich soweit 1/2 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatte sind unzulässig.

4.2.2 Balkone

Für Reihen- und Doppelhäuser dürfen die Balkone 2/3 der Hausbreite nicht überschreiten (max. 4,0 m).

4.2.3 Fensterflächen ab 0,5 m² Glasfläche sind zu unterteilen.

4.3 Dachgestaltung

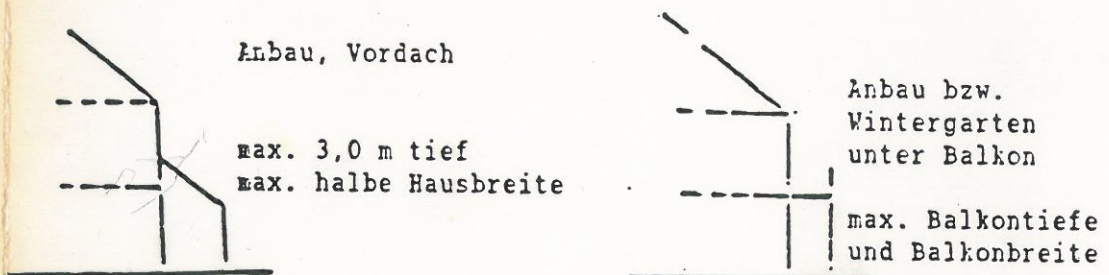
4.3.1 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen liegt zwischen 40° und 45°. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

4.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung
Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.

- 4.3.3 Max. zulässiger Dachüberstand an Ortgang und Traufe 0,4 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig, wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 4.3.4 Liegende Dachfenster sind nur auf den nördlichen bzw. östlichen Dachhälften zulässig bis max. 0,3 m² Fensterfläche.
- 4.3.5 Dachgauben mit Satteldächern sind zulässig. Pro Dachhälfte sind max. zwei Gauben zu je max. 1,2 m Breite oder eine Gaube mit max. 2,0 m Breite zulässig. Gaubendächer sind wie die Hauptdächer zu decken, die Firste müssen mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Gauben einheitlich zu gestalten.

4.4 Untergeordnete Anbauten

- 4.4.1 Gartenseitig sind bei Reihen- und Doppelhäusern an das Erdgeschoß der Hauptgebäude untergeordnete Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie als Holz-, Holz-Glas-Konstruktion oder in geputztem Mauerwerk ausgeführt sind und nach Abmessung und Form folgenden Schemazeichnungen entsprechen. Dachdeckung und Dachneigung der Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 4.4.2 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich des Hauszugangs Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer max. Breite von 3,0 m und einer Tiefe von 1,5 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten. Zulässige Materialien sind Holz, Glas und Dachziegel.

4.4.3 Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

4.5 Garagentore

Garagentore dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden. Aneinandergerейhte Garagentore müssen durch einen mind. 0,30 m breiten Wandpfeiler getrennt werden.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Im Bereich des Geschößwohnungsbaues wird eine Tiefgarage festgesetzt. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Tiefgaragenstellplatz zwingend erforderlich.

5.2 Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur auf den hierfür im Plan ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgarage ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.

5.4 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist über Dach eines der geplanten Wohngebäude senkrecht nach oben ins Freie zu führen.

5.5 Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen dürfen in die Gebäudeseiten die direkt an der Garagenauffahrt geplant sind, keine Fenster von Schlafräumen, hierzu zählen auch Kinderzimmer, eingebaut werden.

5.6 Die Garagenauffahrt ist, soweit bautechnisch möglich, abzudecken.

Seitenwände der Auffahrt sind mit einem schallabsorbierenden Material zu versehen.

5.7 Die Ziffern 5.3 - 5.6 gelten nicht für Tiefgaragen, die als Kleingaragen im Sinne der Garagenverordnung zu bezeichnen sind.

5.8 Je Wohneinheit der Reihenhäuser wird ein oberirdischer Garagenplatz in den Gemeinschaftsgaragenhöfen oder in Garagen, die den Häusern zugeordnet sind, festgesetzt.

5.9 Pro Wohneinheit sind mindestens 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

5.10 Garagenbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

6.0 Durchgänge bzw. Durchfahrten

6.1.1 Die durch Planzeichen dargestellten Durchfahrten bzw. Durchgänge sind über die gesamte Gebäudetiefe durchgehend festgesetzt. Ihre lichte Durchfahrthöhe (für Notdienste und Feuerwehr) muß mind. 3,5 m betragen.

6.1.2 Die Durchgänge sind zwingend mit der Errichtung der benachbarten Bauten zu verwirklichen.

7.0 Einfriedungen

7.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 1,00 m hohe Holzstaketenzäune zulässig, soweit als Einfriedung nicht Hecken (keine Koniferenhecken) vorgeschrieben sind.

7.2 Die im Plan ausgewiesenen "Wohnungsgärten" vor den Erdgeschoßwohnungen im Geschoßwohnungsbau sind zum Wohnweg mit 1,00 m hohen Holzstaketenzäunen einzufrieden.

7.3 Zwischenzäune sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Die max. Höhe der Zwischenzäune darf 1,00 m nicht überschreiten.

7.4 Sockelmauern (Betonsockel, Betonbordsteine) sind nicht zulässig.

8.0 Grünflächen

8.1 Im Bereich der Geschoßwohnungshausgruppe ist auf den privaten Gemeinschaftsgrünflächen ein Kinderspielplatz zu errichten. Die Größe der Spielfläche muß mind. 300 m² betragen.

8.2 Im Bereich des Kinderspielplatzes sind nur Anpflanzungen, die der DIN "Anpflanzungen für Grünflächen an Kinderspielplätzen" entsprechen, zulässig.

9.0 Grünordnung

9.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten.

Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig.

9.2 Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. fensterlose Stirnfassaden) und Garagengebäude (Stirnseiten und Rückseiten der Garagenhöfe) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

9.3 Für zu pflanzende Bäume 1. Ordnung laut Planzeichen 5.4 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:

Acer pseudo-platanus	-Bergahorn
Fraxinaus excelsior	-Esche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde
Aesculus hippocastanum	-Roßkastanie
Alnus glutinosa	-Schwarzerle
Pinus silvestris	-Kiefer

9.4 Für zu pflanzende Bäume 2. Ordnung laut Planzeichen 5.5 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:

Carpinus betulus	-Hainbuche
Acer campestre	-Feldahorn
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Betula verrucosa	-Sandbirke
Crataegus laevigata	
"Paul's Scarlet"	-Rotdorn

sowie alle Obstbaumarten.

9.5 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

Amelanchier canadensis	-Felsenbirne
Cornus mas	-Kornelkirsche
Corylus avellana	-Haselnuß
Ligustrum vulgare	-Liguster (nicht zu pflanzen an Kispi)
Prunus spinosa	-Schlehdorn
Rosa canina	-Hundsrose
Rosa rugosa	-Kartoffelrose
Symphoricarpus	-Schneebeere (nicht zu pflanzen an Kispi)

Virburnum opulus	-gemeiner Schneeball (nicht zu pflanzen an Kispi)
Cornus sanguines	-Hartriegel
Syringa vulgare	-Flieder
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen (nicht zu pflanzen an Kispi)
Crataegus oxyacanta	-Weißdorn
Prunus padus	-Traubenkirsche

9.6 Für die mit Planzeichen 5.4 und 5.5 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

9.7 Für Heckenpflanzungen an Hausgärten sind folgende Arten zulässig (2 x verpflanzt, 150/175 cm, 5 Stück pro lfdm):

Carpinus betulus	-Hainbuche
Cornus mas	-Kornelkirsche
Acer camperstre	-Feldahorn
Ligustrum vulgare atrovirens	-immergrüner Liguster

Die Hecken zur Abschirmung von Erdgeschoßgärten dürfen max. 1,7 m hoch sein.

Für Heckenpflanzen in Vorgärten sind folgende Arten zulässig (2 x verpflanzt, 80/100, 5 Stück pro lfdm):

Ribes alpinum Schmidt	-Alpenjohannisbeere
Ligustrum vulgare	-gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	-immergrüner Liguster

9.8 Für den Bereich des Geschoßwohnungsbaus ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10.0 Aufzuhebende Rechtsvorschriften

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

C. Hinweise

1. Vom vorhandenen Biergarten können Lärmimmissionen ausgehen.
2. Die Gärten sollen naturnah angelegt werden.