

Gefertigt am: 27.9.1984  
Geändert am: 14.11.1984  
18.05.1985  
19. 9.1985  
.....  
.....


TK 25 in 7734  
Flurkarte NW 5-3.16

Die Gemeinde Karlsfeld erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979, BGGBl I S.943 und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVBl S.903 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982, GVBl S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 BGGBl S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981, BGGBl I S.833 diesen Bebauungsplan als


S A T Z U N G

A. F e s t s e t z u n g e n d u r c h P l a n z e i c h e n


1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes


2. Öffentliche Verkehrsflächen


2.1  Straßenbegrenzungslinie


2.2  Öffentliche Verkehrsfläche:


2.3  Verkehrsberuhigte Wohnstraße


2.4  Fußweg Radweg

2.5  Öffentliche Stellplätze für Kfz.

2.6  Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

2.7  Gehrecht für die Öffentlichkeit

2.8  Durchgang für Fußgänger auf die gesamte Tiefe des Bau-  
raumes vorzusehen; lichte Höhe mindestens 2,3 m

2.9  Durchfahrt für KFZ; lichte Höhe mindestens 4,5 m

3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 Baugrenze
3.2 z.B. II D 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3.VollgeschöÙ im Dachraum zu liegen hat
3.3 vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer
3.4 ZD nur Zeltdach zulässig
3.5 z.B. 600 maximal zulässige GeschoÙfläche pro Bauraum
3.6 nur Pultdach zulässig, wobei die Pfeilrichtung zum First zeigt

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG i.V. mit § 1 Abs.2 Ziffer 3 und Abs.3 und § 4 BauVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
1.2 Die maximal zulässige GeschoÙfläche pro Bauraum ist mit entsprechender qm-Angabe durch Planzeichen festgesetzt.

2. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die gesetzlichen Mindestabstandsflächen, werden diese zwischen der Gasseite des mittleren Wohnhofes und der östlichen folgenden Garagenzeile ausdrücklich für zulässig erklärt.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) und Stallungen für Kleintierhaltung und Hundezwinger sind unzulässig.
3.2 Im Terrassenbereich in Verbindung mit max. 2,0 m hohen Sichtschutzwänden zwischen den Terrassen oder in Verbindung mit den Garagenbauten sind Geräterüden oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktionen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,20 m und deren überbaute Fläche 6 qm nicht überschreiten. Sie sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Feuerstätten sind dort nicht zulässig. Pergolen dürfen nicht überdacht werden.
3.3 Die Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind jeweils straÙenseitig auf dem Grundstück in die Hauptgebäude oder Garagenbauten zu integrieren und wie diese hinsichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten. Die Mülltonnenschränke sind so zu bemessen, daß auch die Unterbringung von 120- bzw. 240-l-Behältern gewährleistet ist.
3.4 Trafohäuser und andere Anlagen der Ver- und Entsorgung, soweit sie oberirdisch sind, sind baulich wie die Wohngebäude oder Garagen zu gestalten oder in diese zu integrieren.
3.5 Kabelverteilerschränke müssen vorderseitig bündig mit der Einfriedung in die Grundstücke gestellt und wie die Einfriedung mit Holz verkleidet werden oder vorderseitig bündig in die Gebäude integriert werden (entweder in die Hauptgebäude oder die Garagen).

4. Höhenentwicklung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Oberkante ErdgeschoÙfertigfußboden max. 0,6 m über Höhe der nächst benachbarten Verkehrsfläche.
4.2 Ein Kniestock bis max. 50 cm ist zulässig.
4.3 Fassadengestaltung:
4.3.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung und Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Glaskonstruktionen wie Wintergärten sind zulässig, soweit die Hälfte der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Asbestzementplatten etc. sind auch für Brüstungen nicht zugelassen.
4.3.2 Fenster sind durch Sprossen zu unterteilen.
4.3.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m überschreiten.
4.3.4 Vordächer und Windfänge sind als Holzkonstruktionen mit Ziegeldach oder als Glaskonstruktionen zulässig.
4.4 Dachgestaltung:
4.4.1 Zulässige Dachneigung: 40° bis 45°.
4.4.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
4.4.3 Material für Dachdeckung: Ziegel in Rottönen.
4.4.4 Dachüberstand traufseitig und am Ortgang: max. 0,40 cm. Ein größerer Dachüberstand ist nur in Verbindung mit vorgehängten Balkonkonstruktionen zulässig.
4.4.5 Liegende Dachfenster sind nur auf der Nordseite der Wohngebäude und auf Garagendächern zulässig in einer Größe von 0,3 qm.
4.4.6 Dachgauben sind zulässig. Ihre maximale Breite darf 2,0 m betragen. Ihre Firsthöhe muß mindestens 1,0 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen. Die Satteldächer der Gauben sind mit Ziegeln in Rottönen zu decken. Der Abstand zwischen zwei benachbarten Gauben muß mindestens 2,0 m betragen, zu den Giebelseiten mindestens 2,5 m.

4. Garagen

- 4.1 Fläche für Garagen
4.2 Tiefgarage, Größe der Tiefgarage entsprechend erforderlicher Stellplatzanzahl

5. Grünflächen, Begrünung

- 5.1 Öffentliche Grünfläche
5.2 Kleinkinderspielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18034
5.3 zu erhaltende wertvolle Bäume und Baumgruppen
5.4 zu pflanzende Bäume 1.Ordnung
5.5 zu pflanzende Bäume 2.Ordnung
5.6 von Mauern, Einfriedungen, Hecken, Gartenhäusern u.ä. freizuhaltende private Grünflächen
5.7 private Gemeinschaftsgrünfläche

6. Lärmschutz

- 6.1 Lärmschutzwand mit selbst schließender Tür; 5,8 m hoch
6.2 Lärmschutzwall

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 z.B. Maßangabe in m

- B. Festsetzungen durch Text
C. Hinweise
D. Verfahrensvermerke

siehe Textteil zum B-Plan

- 4.5 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden, gemeinsamen Firstpfell gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe, gleiche Dachgauben und gleiche Dacheindeckung aufweisen. Anbauten nach den Ziffern 3.2,4.3.3, 4.3.4 und Pergolen nach Ziffer 3.3 sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

- 4.6 Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Pro Wohneinheit wird mindestens ein Stellplatz in einer Garage oder Tiefgarage festgesetzt. Die Flächen für Garagen und die Zufahrten und Standorte der Tiefgaragen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.
5.2 Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind lärmschützende zu um- und überbauen.
5.3 Die oberirdischen Garagenbauten und Zufahrten zu den Tiefgaragen sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden zu erstellen.
5.4 Pro Wohneinheit sind 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen. Die Standorte sind in der Planzeichnung ausgewiesen.
5.5 Die mit Planzeichen P gekennzeichneten öffentlichen Stellplatzflächen sind mit Rasenpflastersteinen oder mit Großsteinpflastersteinen - mit mindestens 3 cm Abstand verlegt, mit Raseneinsatz in den Fugen - anzulegen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Mit Ausnahme der St.2063, der Krenmoos-, Garten- und der Stichstraße nördlich der Falkenstraße sind alle Straßen als verkehrsberuhigte Straßen ausgewiesen. Fußgänger- und Fahrverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
6.2 Die Fußwege an nicht verkehrsberuhigten Straßen sind mit Gerwegplatten zu belegen.
6.3 Die Fußwege in Verbindung mit verkehrsberuhigten Straßen sind so zu gestalten, daß die dem Fußgänger vorbehaltene Nutzung erkennbar wird. Dies gilt auch für die ausgewiesenen Radwege.
6.4 Für die verkehrsberuhigten Straßen sind Pflaster- und Asphaltbelag zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen und Stellplatzflächen in Großpflastersteinen auszuführen sind.
6.5 Die durch Planzeichen dargestellten Durchfahrten und Durchgänge durch Gebäude sind über die gesamte Gebäudetiefe durchgehend festgesetzt. Durchfahrten außerhalb von Baugrenzen sind zu überbauen und der Nachbarbebauung gestalterisch anzupassen.
6.6 Abweichungen in der Ausformung der Verkehrsflächen sind im Interesse des wertvollen zu erhaltenden Baumbestandes, wie er in der Planzeichnung festgesetzt ist, zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzäunungen aus 1,0 m hohen Staketenzäunen zulässig, soweit nicht durch Planzeichen Einfriedungen ausgeschlossen sind.
7.2 Einfriedungen innerhalb der Grundstücke sind nur dann zulässig, wenn Mieter- oder Hausgärten angelegt werden, sofern nicht durch Planzeichen Einfriedungen ausgeschlossen sind. Zwischen benachbarten Mietergärten bzw. Hausgärten sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Für zu pflanzende Bäume 1.Ordnung laut Planzeichen A 5.4 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Picea excelsa - Rotfichte
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie

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

- Carpinus betulus - Heibuche
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Betula verrucosa - Sandbirke

sowie alle heimischen Obstbaumarten.

- 8.3 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

- Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus prunifolia - Weißdorn
Evonymus europaeus - Pfaffenhütchen (nicht zu pflanzen an Kisp)
Hedera helix, H.hibernica - Efeu
Ligustrum vulgare - Liguster (nicht zu pflanzen an Kisp)
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundrose
Rosa rugosa - Kartoffelrose
Symphoricarpos - Schneebere (nicht zu pflanzen an Kisp)
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball (nicht zu pflanzen an Kisp)

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

- 8.5 Für Heckenpflanzungen sind folgende Arten zulässig (2 x verpflanzt, 150/175 cm, 5 Stück pro lfdm.):

- Carpinus betulus - Heibuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Fagus sylvatica - Rotbuche.

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

9. Lärmschutz

- 9.1 Entlang der verkehrsberuhigten Straße parallel zur St 2063 ist über die gesamte Länge des Geltungsbereichs ein durchgehender Lärmschutz aus Wall, Garagenbauten mit verbindenden Lärmschutzwänden zu gewährleisten, der bis zum Bezug der Wohnbauten erstellt sein muß. Alle Höhenangaben zum aktiven Lärmschutz entlang der St 2063 beziehen sich auf das Niveau der Straßenoberkante der St 2063.
9.2 Die Garagenbauten, überbauten StraÙendurchfahrten und dazwischen liegenden Durchgänge und Mauerabschnitte müssen zusammenhängend mit einer Mindesthöhe (Firste bzw. Maueroberkante) von 3,8 m über Straßenniveau errichtet werden. Die verbindenden Mauern können mit Bedachungen versehen werden, die die geforderte Mindesthöhe gewährleisten.
9.3 Die der St 2063 unmittelbar benachbarten Wohngebäude dürfen keine nur von der Ostseite belüftbaren Wohn- und Schlafräume haben. Die Fenster von Schlafräumen sind auf der der St 2063 abgewandten Gebäuseite anzuordnen, soweit die Wohnhäuser weniger als 100 m von der St 2063 entfernt sind.
9.4 Bei Wohnhäusern mit einem geringeren Abstand zur St 2063 als 50 m gelten für die Oberkanten der Fenster von Wohn- bzw. Schlafräumen bezogen auf die StraÙenoberkante folgende Höhenbeschränkungen:
9.4.1 Bei ID-geschossigen Wohnhäusern 2,80 m.
9.4.2 Bei IID-geschossigen Wohnhäusern 5,30 m.
9.5 Die dem Lärmschutz dienenden Garagenseiten und die Verbindungsmauern sind schallabsorbierend zu errichten. Die Garagenwände und Mauern sind mit Schling- und Rankpflanzen zu begrünen.

C. Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
3. vorhandene Hauptgebäude
4. vorhandene Nebengebäude
5. Stellung der Baukörper, unverbindlich
6. z.B. 030/4 Flurstücksnummer
7. Fußgängerbrücke über die St.2063
8. Gebäude, die abgebrochen werden sollen

9. Wegen des Lärms, den der Verkehr auf der St. 2063 verursacht, können auch mit den aktiven Schallschutzmaßnahmen Lärmpegel von bis zu 57 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nacht auftreten. Daraus ergeben sich Überschreitungen von bis zu 2 dB (A) tagsüber und 3 dB(A) nachts.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 29.10.1985...bis...29.11.1985 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld öffentlich ausgelegt.

Karlsfeld, den 2.12.1985...

( Siegel )



( 1. Bürgermeister )

- 2. Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.5.1986... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Karlsfeld, den 22.5.1985...

( Siegel )



( 1. Bürgermeister )

- 3. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 18.8.1986... zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld gem. § 12 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Bereithaltung sind am 18.8.1986 ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden.

Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung am 2.9.1986... wird der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Karlsfeld, 2.9.1986.....

( Siegel )



( 1. Bürgermeister )

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 25.07.1986, Nr. 40/610-4/3 (27/85) K nach § 11 BBauG i. V. m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG / StBauFG - i. d. F. vom 06.07.1982 (GVBl. s. 450) genehmigt.

Dachau, den 16.09.1986 Landratsamt Dachau l. A.

Grote Oberregierungsrat

