





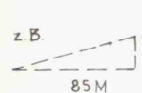




S A T Z U N G

A. Festsetzungen durch Planzeichen







1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


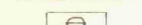
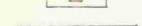

2. Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 2.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Fahrbahn
- 2.3  Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Gehweg
- 2.4  Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün
- 2.5  Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Straßenoberkante, bezogen auf Fahrbahnmitt, freizuhalten; ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 250 cm.
- 2.6  Öffentliche Stellplätze für Kfz. (Parkbuchten) mit Angabe der Anzahl
- 2.7  Passage mit Geh- und Fahrrechten für die Öffentlichkeit, lichte Höhe 3,50 m
- 2.8  Anbaufreie Fläche von 15 m, gemessen von Fahrbahnkante
- 2.9  Zu- und Ausfahrtsverbot

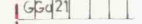
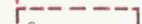
3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1  Baulinie (zwingend)
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- 3.4  zwei Vollgeschosse zulässig
- 3.5  Vorgeschriebene Firstrichtung
- 3.6  Pultdach



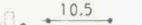


4. Grünflächen, Begrünung

- 4.1  Grünfläche
- 4.2  Kleinkinderspielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18034
- 4.3  Fläche für Aufschüttungen: Lärmschutzwall
- 4.4  zu pflanzende Bäume bodenständiger Art als Straßenbegleitgrün

5. Garagen

- 5.1  Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Anzahl der Garagenplätze
- 5.2  Fläche für Garagen

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Standort für gemeinschaftliche Müllbehälter
- 6.2  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- 6.3  Maßangabe in Metern
- 6.4  Trafo
- 6.5  Lärmschutzwand mit Toröffnung (verschiebbar)

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Wohnquartiere a, b, c und d sind nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (AW) festgesetzt.
- 1.2 Die Bauquartiere e und f sind nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

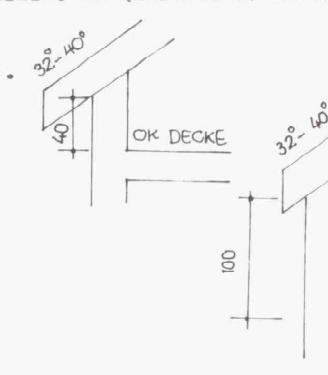
Die maximal zulässige Geschosfläche beträgt für

- Wohnquartier a) 830 qm in 2 Reiheneckhäusern zu je 155 qm und 4 Reihemittelhäusern zu je 130 qm
- b) 415 qm in 1 Reiheneckhaus zu 155 qm und 2 Reihemittelhäusern zu je 130 qm
- c) 1085 qm in 7 Reihenhäusern zu je 155 qm
- d) 930 qm in 6 Reihenhäusern zu je 155 qm

3. Nebenanlagen

- 3.1 Im Terrassenbereich der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sind in Verbindung mit den Sichtschutzwänden zwischen den Terrassen Geräte Hütten in Holzkonstruktion in einer Abmessung von max. 1,5 x 0,75 m und einer Höhe zwischen 1,8 bis 2,2 m zulässig. Die Gerätehütten sind pro Bauquartier einheitlich entsprechend dem Material der Sichtschutzwände zu gestalten.
- 3.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Für die Bauquartiere a), b), c) und d) sind Abfallbehälter nur an den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsstandorten zulässig. Die Standorte sind zu umbauen oder mit Holzpalisaden abzuschirmen und ringsherum abzapflanzen.
- 3.3 Weitere Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Für die Gebäude sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 32° bis 40° vorgeschrieben. Im Quartier e) sind auch versetzte Pultdächer zulässig. Der Dachüberstand darf bei allen Gebäuden max. 40 cm betragen (Ortgang bzw. Traufe). 
- 4.2 Bei den Reihenhäusern in Traufenstellung sind zwischen Fußboden oberste Decke bis Schnittpunkt Sparrenunterkante / Außenmauer 40 cm Abstand entsprechend nebenstehender Skizze zulässig. Bei den Reihenhäusern in Giebelstellung ist ein Kniestock von max. 100 cm entsprechend nebenstehender Skizze zulässig.
- 4.3 Dachgaupen sind zulässig. Ihre maximale Breite darf 3,60 m betragen, ihre maximale Höhe über Traufe gleich Dachfirsthöhe. Die Gaupen sind mit einem Satteldach zu decken.
- 4.4 Die einzelnen Hausgruppen in den Bauquartieren sind in Form, Material, Farbgebung und Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.
- 4.5 Für die Dächer sind nur Ziegeleindeckung oder **Betondeckesteine** in Rottönen zulässig.
- 4.6 Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 0,30 m über der nächsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gehwegniveau) liegen.
- 4.7 Zur Abschirmung der Erdgeschoßterrassen sind auf den Gartenseiten max. 2,50 m tiefe und zwischen 1,80 bis 2,20 m hohe Sichtschutzwände aus Holzkonstruktionen zulässig. Diese Sichtschutzwände dürfen die festgelegten Baugrenzen überschreiten.
- 4.8 Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.
- 4.9 Gewerblich genutzte Bauten dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,0 m über OK Erdgeschoßrohfußboden nicht überschreiten.
- 4.10 Die Garagen in den Bauquartieren a), b), c), d) und e) sind, soweit sie aneinandergebaut sind, mit gleicher Traufhöhe von max. 2,50 m zu errichten. Die zulässige Dachneigung beträgt 32° bis 40°. Bei aneinandergebauten Garagen sind gleiche Trauf- und Firsthöhen bei gleicher Dachneigung und gleichen Materialien zu bauen.

5. Einfriedungen

- 5.1 Die Grundstücke in den Bauquartieren a), b), c), d) und e) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen mit einem 0,8 m hohen Staketenzaun - dunkel gestrichen - einzufrieden.
- 5.2 Auf den Gartenseiten sind zwischen den Grundstücken Einfriedungen mit Holz- oder Maschendrahtzaun (max. 0,8 m hoch) zulässig. Die Hinterpflanzung der Zäune und die Umpflanzung der Vorgärten mit Hecken ist zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Die Gehwege entlang den Straßen sind mit Gehwegplatten zu pflastern.
- 6.2 Die Fußwege, die der inneren Erschließung der Bauquartiere dienen, müssen mindestens 3,0 m breit sein. Sie sind mit Gehwegplatten, Kleinstein- oder Verbundsteinpflaster zu belegen.
- 6.3 Die öffentlichen Stellplätze sind mit Verbundsteinpflaster zu pflastern.

7. Garagen und Besucherstellplätze

- 7.1 Pro Hauseinheit ist mindestens 1 Stellplatz in einer Garage festgesetzt.
- 7.2 Für die Häuser der Bauquartiere a), b) und d) sowie die 5 westlichen Häuser des Bauquartiers c) sind insgesamt 21 Garagen in einem Garagenhof festgesetzt. Für die 2 östlichen Häuser des Bauquartiers c) sind 2 Garagen im Ostteil des Grundstücks vorgesehen.
- 7.3 Für Besucher sind für die Bauquartiere a), b), c) und d) 9 öffentliche Stellplätze an der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet festgesetzt.
- 7.4 Für gewerblich genutzte Grundstücke ist der erforderliche Stellplatzzahl auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Die Stellplatzflächen sind zu begrünen, wobei für 4 Stellplätze 1 Baum mit Stammumfang 20 bis 25 cm gepflanzt werden muß.

8. Lärmschutz

Die Höhe des Lärmschutzwalles wird mit 3,0 m über der Fahrbahn der DAH 11 festgesetzt. Die Oberkante der Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Planbereich a), die der Fahrbahn zugewandt sind, darf nicht höher als 5,0 m über Fahrbahn DAH 11 liegen. Beim Umbaumaßnahmen im Bauquartier f) ist gleichzeitig für Wohn- und Schlafräume der Einbau von Lärmschutzfenstern der Klasse 1 erforderlich. Die Gestaltung des Lärmschutzwalles und seine Bepflanzung ist im Grünordnungsplan festgesetzt. In die dem Lärmschutzwall zugewandten Dachseiten der Wohnanlagen im Bauquartier a) dürfen keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen eingebaut werden. Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die Sichtverbindung zu dem Lärmschutzwall haben, müssen der Lärmschutzklasse 2 entsprechen.



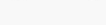


9. Grünordnung

Der Grünordnungsplan vom ~~28.1.82~~ verfaßt von Prof. Dr. Ing. G. Mühle, Dachau, ist Bestandteil des Bebauungsplans.

10. Frühere Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früheren Bebauungspläne.

C. Hinweise

- 1.  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
- 3.  Vorschlag zur Teilung der Grundstücke, unverbindlich
- 4.  Vorhandene Hauptgebäude
- 5.  Vorhandene Nebengebäude
- 6. z.B. 692 Flurstückennummer
- 7. z.B. **b** Kennzeichnung der Bauquartiere
- 8. Im Teilbereich Bauquartier f) ist eine Überschreitung des Lärmrichtwertes um 6 dB (A) tagsüber und 11 dB (A) nachts zu erwarten. Eine Überschreitung des Lärmrichtwertes nachts um 5-6 dB (A) bleibt bestehen.

D. Verfahrenshinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 2.4. bis 2.5.1982 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld öffentlich ausgelegt.

Karlsfeld, den 12.5.1982

(Siegel)



*[Signature]*  
.....  
(2. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.5.1982 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Karlsfeld, den 22.8.1982

(Siegel)



*[Signature]*  
.....  
(2. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 24.6.1980 Nr. 40/610-4/3 (21/79) gemäß § 11 Satz 1 BBauG i.V.m. § 3 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 4.7.1978 genehmigt.

Dachau, den .....  
.....

4. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung am 28.7.1982 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Bereithaltung sind am 28.7.1982 ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Karlsfeld, den 28.8.1982

(Siegel)



*[Signature]*  
.....  
(2. Bürgermeister)

"Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 24.6.1980 Nr. 40/610-4/3 (21/79) gemäß § 11 Satz 1 BBauG i.V.m. § 3 der Delegationsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 4.7.1978 (GVBl S. 432) genehmigt".

Dachau, den 2.9.1980  
Landratsamt Dachau  
I.A.

*[Signature]*  
Dr. Lenge  
Regierungsrat

