

## B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 73 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1992.

2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO. Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen

Im WA sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, nur bis zu einem Bruttoflächeninhalt von 15 m<sup>2</sup> innerhalb der gemäß Ziffer 7.1 festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zulässig.

Entlang des Schwaiger Bachs sind in einem 4 m breiten Grundstücksstreifen (gemessen ab der Böschungsoberkante) untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Grundstückseinfriedung gemäß Ziffer 7.3 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers dienenden Nebenanlagen zugelassen werden. Fernmeldetechnische Nebenanlagen sind nicht zulässig.

4. Regelungen zur Ausnutzung und Höhenlage

4.1 GR 100 zulässige Grundfläche der baulichen Hauptanlage in Quadratmetern als Höchstmaß, hier 100 m<sup>2</sup>.

4.2 I + D zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt

4.3 Die zulässige Grundfläche der baulichen Hauptanlage darf durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports einschließlich ihrer Zufahrten um bis zu insgesamt 85 % überschritten werden.

4.4 Wandhöhe Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand (Außenkante) mit der Dachhaut gemessen an der Traufseite.  
Die zulässige Wandhöhe beträgt bei baulichen Hauptanlagen mit Satteldach 4,50 m, bei baulichen Hauptanlagen mit Pultdach 6,25 m als Höchstmaß.

4.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenkote der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der baulichen Hauptanlage wird auf höchstens 50 cm über der Höhenlage des angrenzenden Fahrbahnrandes der Münchner Straße festgesetzt.

5. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, Ausrichtung der Baukörper, Anzahl der Wohnungen und zur baulichen Gestaltung



Baugrenze

5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

5.2.1 Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2 m auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der auf dem Baugrundstück gelegenen Baugrenze durch Wintergärten, Erker oder untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die festgesetzte Grundfläche darf dadurch aber nicht überschritten werden.

5.3 Bauweise Es ist offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.4 Anzahl der Wohnungen Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

5.4 Abstandsflächen Soweit sich Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO, sind diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich zulässig. Die Mindestabstandsflächen von 3,0 m zur Grundstücksgrenze sind aber in jedem Fall einzuhalten.



5.5 Stellung der baulichen Hauptanlage (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse)

5.6 Dächer Für die baulichen Hauptanlagen sind nur gleich geneigte Satteldächer mit mittigem Dachfirst oder flach geneigte Pultdächer zulässig. Die Firstrichtung muss identisch sein mit der Ausrichtung der längsten Gebäudeachse nach Ziffer 5.5.

5.6.1 Dachneigung Für Satteldächer ist nur eine Dachneigung zwischen 40° und 44° zulässig. Für Pultdächer ist nur eine Dachneigung zwischen 15° und 20° zulässig.

5.6.2 Dachgauben Je Dachfläche der Satteldächer sind höchstens zwei Dachgauben mit einer Breite von jeweils bis zu 2 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 2 m betragen. Zwerchgiebel und Dacheinschnitte, sog. "negative Dachgauben" sind nicht zulässig.

5.6.3 Dachüberstand Der Dachüberstand darf traufseitig und am Ortgang höchstens 40 cm betragen.

5.7 Dächer von Garagen und Carports Für Garagen und überdachte Carports sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Dächer von Garagen und Carports sind extensiv vegetationstechnisch zu begrünen.

5.8 Wände Für die Außenwände von baulichen Hauptanlagen und Garagen sind nur Putz mit heller Fassadenfarbe oder Holzverkleidungen zulässig.

5.9 Fassadenbegrünung Fensterlose Wandflächen von Garagen sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen

5.10 Balkone Bei baulichen Hauptanlagen mit Satteldach dürfen Balkone nicht breiter als maximal die Hälfte der jeweiligen traufseitigen oder giebelseitigen Gebäudelänge sein.

6. Regelungen zu Verkehrsflächen und Garagen



6.1 Straßenbegrenzungslinie



6.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 6.3  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 6.4  Straßenbegleitgrünfläche
- 6.5  private Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
- 6.5.1 Die private Verkehrsfläche dient als Gemeinschaftsfläche der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke. Sie ist zugleich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit zu belasten.
- 6.6  Fläche für Garagen / Carports.  
Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- 6.7 Für die Anzahl der zu errichtenden Garagen/Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 6.8  Zulässiger Ein- und Ausfahrtsbereich

## 7. Ergänzende Regelungen zu untergeordneten Nebenanlagen

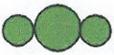
- 7.1  Fläche für untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind.  
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- 7.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Energieversorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken selbst unterzubringen. Sie sind entweder in die Gebäude oder die Einfriedung (vorderseitig bündig mit Zaun) zu integrieren.
- 7.3  Fläche für bewegliche Abfallbehälter.
- 7.4 Einfriedungen  
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als hinterpflanzte Holzzäune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Gartenmauern und geschnittene Hecken sind als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.
- 7.4.1 Alle Zäune sind ohne durchlaufende Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten.

## 8. Regelungen zu Grünflächen, zur Bepflanzung und zu Ausgleichsflächen

- 8.1  Baumbestand  
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten.
- 8.2  neu zu pflanzende Bäume  
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standortorten sind standort-heimische Laubbäume II oder III Mindestanzahl in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 200 cm DBH

Laubbäume II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. StU 18-20 cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

8.3



neu zu pflanzende Sträucher

Entlang der Grundstücksgrenzen der privaten Baugrundstücke sind standortgerechte heimische Sträucher in Gruppen oder als freiwachsende Hecke zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60-100

#### 8.4 Begrünung der privaten Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Neben den in der Planzeichnung eingetragenen neu zu pflanzenden Bäumen sind auf den privaten Baugrundstücken darüber hinaus bei einer Grundstücksgröße bis 550 m<sup>2</sup> mindestens 1 weiterer Laubb Baum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. StU 18-20 cm, bei einer Grundstücksgröße von mehr als 550 m<sup>2</sup> mindestens 2 weitere Laubbäume II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. StU 18-20 cm zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume können auf die Gesamtanzahl der Baumpflanzungen angerechnet werden.

8.4.1

Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

8.4.2

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn eine Pflanzung am vorgesehenen Standort z.B. aus verkehrs- oder versorgungstechnischen Gründen nicht möglich ist. Die Qualität und Quantität der Bepflanzung ist in jedem Fall beizubehalten.

8.4.3

Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze gemäß DIN 18 920 zu schützen.

#### 8.5 Einbindung in die Landschaft

8.5.1



private Grünfläche

Gehölz zur intensiven Ortsrandeingrünung

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Unterstützung der Ziele des regionalen Grünzugs sowie des Trenngrüns ist die private Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Fichtenbestand ist mittelfristig unter Verwendung von standorttypischen, heimischen, autochthonen Laubholzarten wie Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Schwarz-Erle, Grau-Erle, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Flatter-Ulme, Feld-Ulme, Roter Hartriegel, Hasel, Weiß-Dorn, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Kreuzdorn, Schwarze Johannisbeere, Schwarzer Holunder und Gemeiner Schneeball zu einem landschaftstypischen Laubholzbestand zu entwickeln.

8.5.2



Wasserflächen

Das vorhandene Fließ- und Stillgewässer ist dauerhaft zu erhalten.

#### 8.6 Ausgleichsflächen

Der verbleibende Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von 416 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Karlsfeld, Fl. Nr. 798, Gemarkung Ampermochung, abgebucht.

#### 8.7 Wasserhaushalt / Flächenversiegelung

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Terrassen- und Wegeflächen (Eigentümerweg) sowie Carport und Pkw-Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.

## C) Hinweise

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  zu entfernende Gebäude
- 1.2  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.4  Flurnummer, hier 376/22
- 1.5  Hausnummer, hier 52
- 1.6  Böschung
- 1.7  Baum- und Gehölzbestand, der entfernt werden kann.
- 1.8  Naturdenkmal Eschen-Allee gemäß Rechtsverordnung vom 08.07.1997

### 2. Hinweise durch Text

- 2.1 Die Eschen-Allee entlang der Münchner Straße ist nach Art. 9 BayNatSchG als Naturdenkmal geschützt.
- 2.2 Die Belange und Anforderungen des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Der Brandschutz durch die Feuerwehr muss durch die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung und einer ausreichenden Erschließung nach DIN 14090 gewährleistet sein.
- 2.3 Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 2.4 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für Bodenbelastungen im Planungsgebiet ergeben.
- 2.5 Auf den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 2.6 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur unmittelbaren Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß durch Abgrabungen oder Auffüllungen geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürlichen Geländeversatz und Böschungen auszugleichen. Im Bauantrag sind vorhandene und geplante Geländehöhen darzustellen bzw. in den Schnitten, Grundrissen und Ansichten nachzuweisen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren nach BayBO.
- 2.7 Die Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Um die Artenvielfalt zu fördern, sollte eine naturnahe Gartengestaltung unter Verwendung standorttypischer, heimischer Gehölze angestrebt werden.
- 2.8 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

- 2.9 Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) ist zu beachten.
- 2.10 In Anbetracht der aktuellen Problematik der Feuerbrand-Bakterienkrankheit im Landkreis Dachau wird empfohlen, nicht-feuerbrandanfällige Pflanzenarten und -sorten zu verwenden.
- 2.11 Durch die landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Grundstücksflächen ist mit Landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern dies nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- 2.12 Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
- 2.13 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.
- 2.14 Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18 195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser) erfolgen.
- 2.15 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
- 2.16 Eine Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen.
- 2.17 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.18 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- 2.19 Die Verwirklichung und der dauerhafte Erhalt der privaten Grünfläche sind vertraglich zu sichern.

Lage des Bebauungsplans im Gemeindegebiet -ohne Maßstab-

