

B) FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Geltungsbereich / Abgrenzung
 - 2.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
 - 2.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 i.d.F. vom 15.07.2003.
3. Art der baulichen Nutzung
 - 3.1 WA 1 Das Bauland mit dem Bauquartier (WA) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, z. B. WA 1
 - 3.2 Nebenanlagen Als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) außerhalb des Bauraumes sind zulässig:
 - Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen
 - Gartenhäuser in Holzausführung und Gewächshäuser bis 5 m² Grundfläche und 2,8 m Firsthöhe.
4. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 19, und 23 BauNVO durch die maximal zulässigen Grundflächen und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.
 - 4.2 Nutzungsziffern
 - 4.2.1 380 Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, z.B. 380 m², je überbaubarer Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO.
 - 4.2.2 210 Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, z.B. 210 m², je Grundstück der Fl. Nrn. 1015/11 bis 1015/2
 - 4.3 Zahl der Vollgeschosse pro Bauraum
 - I Max. 1 Vollgeschoss, das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.
 - I+ID Max. 2 Vollgeschosse, davon 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss.
 - II+ID Max. 3 Vollgeschosse, davon 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss.
 - 4.4 Wandhöhe Höchstzulässige max. Wandhöhe von O.K. EG-Fertigfußboden bis O.K. Dachhaut an den Traufseiten Außenwand:
 - im WA 1:
 - bei I max. 3,50 m
 - bei I+ID ostseitig an der Grundstücksgrenze max. 5,75 m
 - im WA 2 - WA 4:
 - bei II+ID max. 6,75 m bei Satteldach, max. 7,75 m bei Pultdach nordseitig

bei Garagen und Nebengebäuden max. 2,9 m (Ausnahme siehe Punkt 7.6)
bei Gartenhäusern max. 2,30 m
 - 4.5 Kniestockhöhe Kniestöcke sind bis zur maximalen Wandhöhe zulässig.
 - 4.6 Höhenlage der Gebäude Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehbahn-/Straßenanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte, liegen.

5. Oberbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Zahl der WE

5.1 Oberbaubare Grundstücksflächen

5.1.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

5.1.2 Die eingeschossigen Winkelbauten dürfen an die jeweilige westliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

5.1.3 Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Vordächer, darf max. 1,50 m betragen. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche bleibt dadurch unberührt.

5.1.4  Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Auf den Grundstücken der Fl. Nrn. 1015/18, 1015/17, 1015/16, 1015/15, 1015/14, 1015/13 und 1015/12 darf die Länge der grenzbebauten Gebäudewand an der östlichen Grundstücksgrenze 14,00 m nicht überschreiten.

5.2 Bauweise

5.2.1 Im WA 1 wird halboffene, im WA 2-WA 4 offene Bauweise festgesetzt.

5.2.2 Im WA 2 - WA 4 werden Reihenhäuser festgesetzt (§ 22 BauNVO).

5.3 Zahl der Wohneinheiten (WE)

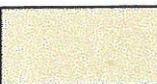
Im WA 1 ist pro grenzständiges Einfamilienhaus maximal 1 WE zulässig.
Bei den 3 östlichen bzw. 3 westlichen grenzständigen Einfamilienhäusern im WA 1 sind max. 2 WE zulässig.

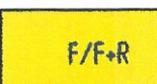
Im WA 2 bis WA 4 ist pro Reihenhäuser maximal 1 WE zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsberuhigter Bereich

6.3  Straßenbegleitgrün

6.4  Öffentliche Verkehrsfläche
Fuß- bzw. Fuß- und Radweg

6.5 Alle öffentlichen Fuß- und Radwege sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen

7. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude/An- und Zwischenbauten

7.1 Anzahl Garagen und Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

7.2 6 P Anzahl der zu errichtenden öffentlich gewidmeten Stellplätze, z.B. 6.

7.3 12 GA Anzahl der zu errichtenden privaten Garagen, z.B. 12.

7.4  Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, An-, Über- und Zwischenbauten.

7.4.1 Auf den Grundstücken der Fl. Nrn. 1015/19, 1015/18, 1015/17, 1015/16, 1015/15, 1015/14, 1015/13 und 1015/12 darf nur eine Garage, Carport oder Stellplatz entweder an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

7.4.2 Aneinandergebaute Garagen oder Carports sind profilgleich auszuführen.

7.5 Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

7.6  Garagen mit nach Westen ansteigendem Pultdach und einer festgesetzten westlichen oberen Wandhöhe von min. 4,7 m. Die Garagen sind aus Immissionsschutzgründen für die östlich angrenzende Wohnbebauung zwingend genau nach Planzeichen (Länge, Breite, Höhe) zu errichten.

7.6.1  Garagen mit begrüntem Flachdach. Die Garagen sind aus Immissionsschutzgründen für die östlich angrenzende Wohnbebauung zwingend genau nach Planzeichen (Länge, Breite, Höhe) zu errichten.

7.7 Doppelgaragen und Garagenzeilen

Doppelgaragen und Garagenzeilen sind in gleicher Flucht, Höhe, Dachform, -neigung und -deckung bei einheitlicher Gestaltung der Vorderfronten auszuführen.

8. Gestaltung

8.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
Aneinandergebaute Gebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
Die Reihenhäuser im WA 2 bis WA 4 sind bezüglich Gestaltung, Dachneigung, -aufbauten, -überständen, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

8.2 Wintergärten, Sichtschutzwände und Pergolen

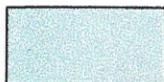
8.2.1  Wintergärten (WG) aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich zulässig. In den Bauquartieren WA 2 bis WA 4 dürfen Wintergärten ostseitig grenzständig bis zu einer Tiefe von 3,0 m nach Planzeichnung errichtet werden.

8.2.2 Sichtschutzwände zwischen aneinandergebauten Häusern bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Materialien: Holz, verputztes Mauerwerk.

9. Dächer

- 9.1  Pulldach, Pfeilrichtung zur höheren Traufe.
Im WA 1 sind für die Hauptgebäude nur Pulldächer zulässig.
- 9.2  Im WA 2-WA 4 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.
- 9.3 Dachneigung für Wohngebäude mit Satteldach: 35° - 44° .
Dachneigung für Wohngebäude mit Pulldach: 5° - 12° .
- 9.4 Dachüberstände für Wohngebäude am Ortsgang 90 cm, an der Traufe 30 cm.
Im WA 1 dürfen die östlichen Dachüberstände in das benachbarte Grundstück hineinragen.
- 9.5 Liegende Dachflächenfenster sind nur bei den Reihenhäusern nur nordseitig bis max. 1 m^2 Verglasung zulässig. Pro Dachfläche eines Wohngebäudes max. 2 Stück.
- 9.6 Die Dächer aneinandergebauter Gebäude im WA 2 - WA 4 müssen jeweils einheitlich gestaltet werden.

9.8 Dachaufbauten

- 9.8.1 Pro Reihenhaus mit Satteldach sind südseitig max. 2 und nordseitig max 1 Dachgaube zulässig.
- 9.8.2 Breite der Einzelgaube max. 1,25 m Außenmaß. Gaubenhöhe max. 2,20 m.
- 9.8.3 Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- 9.8.4 Firste von Dachgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 9.8.5 Gaubenabstand untereinander und von Gebäudetrennwänden mind. 1,15 m, von der Giebelwand mind. 2,00 m.
- 9.8.6 Dachüberstände bei Gauben max. 10 cm.
- 9.9 Dacheindeckung: ziegelrote bis kupferbraune Dachziegel.
- 9.10  Die Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer der Garagen, Nebengebäude, An- und Zwischenbauten sind extensiv vegetationstechnisch zu begrünen.
- 9.11 Auf Nebengebäuden und Garagen sind Dachaufbauten aller Art unzulässig.

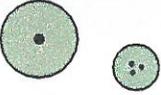
10. Einfriedungen

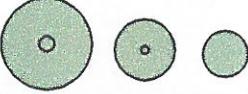
- 10.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind als max. 1,0 m hohe Holzstaketenzäune ohne Sockel zulässig.
Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.
- 10.2 Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen nur als offene max. 1,0 m hohe Holzstaketenzäune oder beidseitig hinterpflanzte max. 1,0 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.
- 10.3 Garagen zur Straße dürfen nicht eingefriedet werden.

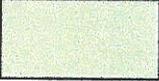
11. Versorgung und Entsorgung

- 11.1 Standorte für Abfallbehälter, Trafostationen, Kabelverteilerschränke o.ä. sind in die Gebäude inkl. Garagen oder Einfriedungen (Vorderseite bündig mit Zaun) zu integrieren.
- 11.2 Die Zufahrt zur Umformerstation der Eon AG ist über die private Gemeinschaftsgrünfläche zu garantieren.
- 11.3 Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mind. 0,4 m überschreiten. Sie müssen die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern, Türen, Dachfenstern und Gauben um mind. 1 m überschreiten.

12. Naturschutz und Grünordnung

- 12.1  Vorhandener und zu erhaltender Vegetationsbestand.
Während der Bauarbeiten sind alle vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu schützen.

- 12.2  Zu pflanzende Bäume II. und III. Wuchsordnung.
Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3xv Db, STU 18-20, zu pflanzende Sträucher

- 12.3  Öffentliche Grünfläche

- 12.3.1  Öffentliche Grünfläche, Park
Die öffentliche Grünfläche ist mit Großbäumen, Sträuchern und Wiesenansaat zu bepflanzen und parkartig zu gestalten.

- 12.3.2  Öffentliche Grünfläche, Kleinkinderspielplatz
Die öffentliche Grünfläche ist als Kleinkinderspielplatz zu gestalten und zu bepflanzen. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

- 12.3.3 Anger  Öffentliche Grünfläche, Anger
Die öffentliche Grünfläche ist als Anger zu gestalten und mit Bäumen II. Wuchsordnung sowie Wiesen- bzw. Rasenansaat zu bepflanzen. Die Fläche ist so auszuführen, dass sie weder befahren noch beparkt werden kann.

- 12.4 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, soweit sie nicht Hauseingänge, Wege oder Terrassenflächen usw. sind.

- 12.5 Pro künftiger Grundstücksfläche der Reihenhausbauquartiere (WA 2 mit WA 4) ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität H. 3xv Db 18-20 oder alternativ 2 Obstbäume als Hochstamm 3 xv mB 14-16 zu pflanzen.

- 12.6 Pro 100 m² der künftigen Grundstücksfläche des Bauquartiers WA 1 (grenzständige Bebauung) ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität H. 3xv Db 18-20 oder alternativ 2 Obstbäume als Hochstamm 3 xv mB 14-16 zu pflanzen.

12.7 Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind autochthone standortgerechte heimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste Punkt C 2.5 zu verwenden. Bei der Pflanzenverwendung sind die spezifischen Standortbedingungen und Platzverhältnisse zu beachten. Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplätzen kann auf standortgeeignete nicht heimische Arten zurückgegriffen werden, soweit dies erforderlich ist.

12.8 Die Standorte der neu anzulegenden Bepflanzung können geringfügig verändert werden, wenn aus technischen Gründen (Beleuchtung, Spartenrassen etc.) eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und die Art der Bepflanzung muss aber im Grundsatz beibehalten werden.

12.9 Die großflächigen, fensterlosen Wandflächen der grenzständigen Häuser und Garagen sind mit Gerüstkletterpflanzen bzw. mit Spalieren zu begrünen. Die Begrünung der grenzständigen Gebäude ist privatrechtlich zu regeln.

13. Immissionsschutz

Zur Abschirmung der Schallimmissionen durch den Schienenverkehrslärm, jedoch insbesondere durch die Geräusche des Recyclinghofes, sind den Wohnungen von WA 2 schallabschirmende Garagen und Verbindungsbauten mit einer Traufhöhe der Pultdächer nach Westen von 4,7 m vorzulagern.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.

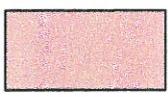
Im 2. Obergeschoss der westlichen Reihenhauszeile im WA 2 dürfen keine Fenster zur Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen als Immissionsorte der TA Lärm errichtet werden (siehe auch Punkt C 2.7).

C) HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 z.B. 1015/3 Flurstücknummer, hier 1015/3

1.2 ----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.3  Vorgeschlagene Hauptbaukörper

1.4  Vorgeschlagene Nebenukörper (Garagen, Zwischenbauten) mit Dachbegrünung

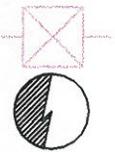
1.5  bestehende Freileitung mit Schutzzonenbreite

1.6  110 KV Freileitung Bahn AG Energie bestehende Freileitung mit Schutzstreifen

1.7  bestehender unterirdischer Kanal

1.8  bestehende Grundstücksgrenzen

1.9  zu entfernender Baum

1.10  Bestehende Übergabestation von Erdkabel 110 KV auf Freileitung der EON AG

1.11  Bestehender Wertstoffhof der Gemeinde Karlsfeld

1.12  Bestehende Einfahrt

1.13  Baubeschränkung im Radius von 20 m

1.14 z.B. 1015/16 Flurstücksnummer, hier 1015/16

2. Hinweise durch Text

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgung angeschlossen sein.

2.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

2.3 Umweltschutz

Eine Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen.

2.4 Naturschutz

In Anbetracht der aktuellen Problematik der Feuerbrand-Bakterienkrankheit im Landkreis Dachau wird empfohlen, nicht feuerbrandanfällige Pflanzenarten und -sorten zu verwenden.

2.5 Pflanzenliste (Vorschlag)

1. Bäume

Acer campestre	—	Feld-Ahorn
Acer platanoides	—	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	—	Hainbuche
Betula verrucosa	—	Birke
Fraxinus excelsior in Sorten	—	Esche
Prunus avium "Plena"	—	Vogelkirsche
Tilia cordata "Grennspire"	—	Stadt-Linde

2. Sträucher

Cornus sanguinea	—	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	—	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	—	Hasel
Viburnum lantana	—	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	—	Weiss-Dorn
Lonicera xylosteum	—	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	—	Liguster
Salix spec.	—	Strauchweiden

3. Klettergehölze

Clematis vitalba	—	Gemeine Waldrebe
FaLlopia aubertii	—	Knöterich
Hurmlus lupulus	—	Hopfen
Clematis-Hybriden	—	Clematis
Lonicera tellmanniana	—	Gold-Geissblatt

Kletterrosen

- 2.6 Für das Planungsvorhaben der Gemeinde Karlsfeld wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster mit der Auftragsnummer "1846.0/2002-PT" angefertigt. Hierin wurden die schienenverkehrsbedingten Geräuschemissionen innerhalb des Baugebietes auf der Grundlage der Rechenvorschrift Schall 03 ermittelt. Weiterhin wurde die Verträglichkeit der mit dem Betrieb des bestehenden Recyclinghofes entstehenden Geräusche auf der Grundlage der Technischen Aneitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) untersucht.
- Danach ist nicht mit unzulässigen Lärmeinwirkungen durch den Reyclinghof zu rechnen. Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmern der den Emittenten Schiene und Recyclinghof nächstgelegenen Gebäude sollten möglichst nicht zu den West-Fassadenseiten hin orientiert werden (siehe Punkt B 13.).

Der vom Schienenverkehr nachts verursachte Lärm beträgt etwa 48 dB (A).

Eine Überschreitung von etwa 3 db (A) des für allgemeine Wohngebiete nachts maßgeblichen Orientierungswertes der Norm DIN 18005 wird erwartet.

- 2.7 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen. Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den einschlägigen Regeln der Technik, z.B. DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von aussen drückendes Wasser) erfolgen.
- 2.8 Im WA 1 sind Pergolen oder überdachte Anbauten in eigenständiger Konstruktion ostseitig der grenzständigen Einfamilienhäuser zulässig.
- 2.9 Zur Vermeidung der Grundwasserproblematik für die Gebäude ist eine Höherlegung der geplanten Straße über das jetzige Höhenniveau zulässig.
- 2.10 Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder der Leitungen der EON Netz GmbH und der Leitungen der DB Energie GmbH ist sichergestellt, dass bei Einhaltung der nach DIN VDE 0210 erforderlichen baulichen Abstände die im Anhang 2 der 26. BImSchV genannten Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte nicht erreicht werden.
- 2.11 Durch den benachbarten Recyclinghof kann es trotz der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen zu Lärmeinwirkungen kommen, die von den Anwohnern als störend empfunden werden können.
- 2.12 Fällt die Lage einer Baulinie oder Baurenze mit einer bestehenden Grundstücks- oder Gebäudegrenze zusammen, so erfolgt die Darstellung der Baulinie bzw. Baugrenze auf der Planzeichnung geringfügig neben der Grundstücks- bzw. Gebäudegrenze.