

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 a

Bereich: Krenmoosstraße/Friedhofsweg

B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist eine maximale GFZ von 0,8 und eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Dachgeschoßausbau ist zulässig. Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch nicht ausgebaute Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, mit 2/3 ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

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 einer tatsächlichen oder nur theoretisch vorhandenen Abmauerung von 1,50 m Höhe eingeschlossen wird.

Die auch außerhalb der Baugrenzen zulässigen untergeordneten Anbauten entsprechend Ziffer 5.4.1 sind voll auf die Geschoßfläche anzurechnen.

3. Bauweise

Abstandsflächen

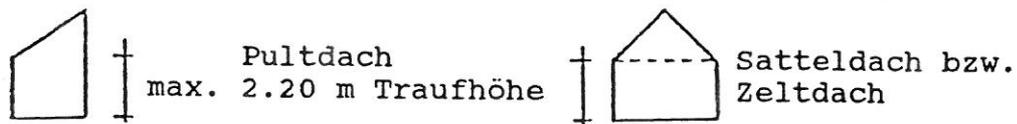
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen durch den bestehenden Baukörper auf Flurstück 760/51 (Quartier f) wird ausdrücklich nach Art. 7 BayBO für zulässig erklärt.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Die Erdgeschoßterrassen auf den Gartenseiten benachbarter Reihen- oder Doppelhäuser sind durch Abschirmungen untereinander zu schützen, deren Tiefe, senkrecht zur Hauswand gemessen, ein Maß von 2,4 m nicht unterschreiten darf. Ihre Höhe darf 2,0 m nicht unterschreiten.

An Materialien sind ausschließlich vorzusehen: Mauerwerk entsprechend Material der Hauptgebäude oder Holzkonstruktion (Palisaden, horizontal angeordnete Balken und Bohlen, Flechtzäune u.s.w.); unzulässig sind Rohrmatten oder andere Materialien.

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



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 4.3 Offene Pergolen aus Holz sind zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich bei den Wohngebäuden bis zu einer max. Grundfläche von 6 qm zulässig und gestalterisch wie Anbauten zu behandeln (siehe hierzu Pkt. 5.4)

Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 4.4 Die Müllstandorte sind abzapflanzen und mit Holzpalisaden zu umgeben. Es dürfen nur Kleinmüllbehälter zur Aufstellung kommen.
- 4.5 Sonstige Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5.1 Innerhalb der einzelnen Hausgruppen sind die Häuser in gleichen Materialien, mit gleicher Trauf- und Firsthöhe und Dachneigung auszuführen; ausgenommen davon sind die Eckhäuser auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 760/40 und 760/39.

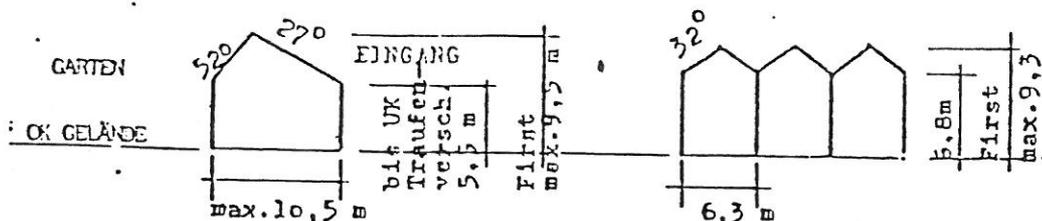
5.2 Höhenentwicklung und Dachgestaltung

- 5.2.1 Die Dachneigung der Häuser der Hausgruppe in Giebelstellung Ecke Krenmoosstraße/Friedhofsweg muß entsprechend Schemaskizze 32° betragen; dabei ist ein Kniestock von max. 1,0 m zulässig.

Die Dachneigung der Häuser in Traufenstellung darf auf der Gartenseite 52° , auf der Eingangsseite 27° entsprechend Skizze betragen.

Schemaskizze Haus in Traufenstellung

Schemaskizze Haus in Giebelstellung:



- 5.2.2 Die Belichtung der Dachräume soll durch Dachflächenfenster erfolgen. Auf der Gartenseite sind pro Reihenhäuser zwei Dachflächenfenster mit einer Glasfläche des Fensters bis max. 1,2 qm zugelassen; die Neigung des Fensters ist gegenüber der Dachneigung zu erhöhen und soll 62° betragen. Auf der Eingangsseite sind pro Reihenhäuser zwei Dachflächenfenster mit einer Glasfläche des Fensters bis max. 0,8 qm zugelassen.

5.3 Fassadengestaltung

Die Verkleidung mit Asbest- und Alumaterial ist unzulässig.

5.4 Untergeordnete Anbauten

- 5.4.1 Gartenseitig sind an das Erdgeschoß der Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie als Holz-, Glas- oder Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt sind und nach Abmessung und Form den beiliegenden Schemazeichnungen entsprechen. Bei den Reiheneckhäusern

sind auch Wintergärten an den Giebelseiten zulässig, soweit sie über die hintere (gartenseitige) Giebelhälfte nicht hinausgehen (siehe Schemazeichnungen) und einen Abstand von min. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ein ausreichender Brandschutz, sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Räume sind zu gewährleisten.

- 5.4.2 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich der Hauszugänge außerhalb der Baugrenzen Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge zulässig, soweit sie als Holz-Glas- oder Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt werden und nach Abmessung und Form den beiliegenden Schemazeichnungen entsprechen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- 5.4.3 Die untergeordneten Anbauten benachbarter Grundstücke sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 5.5 Garagen
 - 5.5.2 Die max. Wandhöhe der Garagen beträgt 2,5 m.

6. Einfriedungen

- 6.1 Die rückwärtigen Gartengrundstücke der Reihenhäuser sind gegenüber den Verkehrsflächen mit einem Holzzaun, bestehend aus 3 waagrechten Brettern, mit einer Höhe von 0,80 m zu umgeben. Der genaue Verlauf des Zaunes ist durch Planzeichen dargestellt.
- 6.2 Auf den Eingangsseiten der Häusergruppen sind Einzäunungen gegenüber den Verkehrsflächen wie in Ziffer 6.1 festgesetzt, zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Einzäunungen auf der Eingangsseite der Häuser nicht zulässig.
- 6.3 Auf der Gartenseite sind zwischen den Reihenhäusergrundstücken Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

7. Hochspannungsleitung (110 kV Bahnstromleitung)

Für die Gebäude und Garagen auf den Flurstücken Nr. 760/23 und 760/40 müssen die nach den DIN VDE-Vorschriften erforderlichen Sicherheitsabstände und Bestimmungen eingehalten werden.

- a) Das Ausschwingbild ist Bestandteil der Satzung.
- b) Eine Nutzung des Grundstückes ist nur bis zur Linie "A" des Ausschwingbildes zulässig.
- c) Die Linie "B" darf bei den Arbeiten nicht überschritten werden.
- d) Sollte das Bauwerk zwischen die Linie "A" und "C" kommen, ist die Zustimmung der für die Feuerlösarbeiten zuständigen Behörde einzuholen.
- e) Zum Bauantrag ist ein amtlicher Lageplan mit NN-Höhenangabe des Bauwerks notwendig.
- f) Jede Abweichung des Erdniveaus gegenüber der Höhenangabe im beiliegenden Ausschwingbild ist bei der Gebäudehöhe zu berücksichtigen.
- g) Die Richtigkeit des Leitungsverlaufs ist ohne Gewähr, alle Angaben beziehen sich auf die tatsächliche Leitungssachse.

8. Aufzuhebende Rechtsvorschriften

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früheren Bebauungspläne.

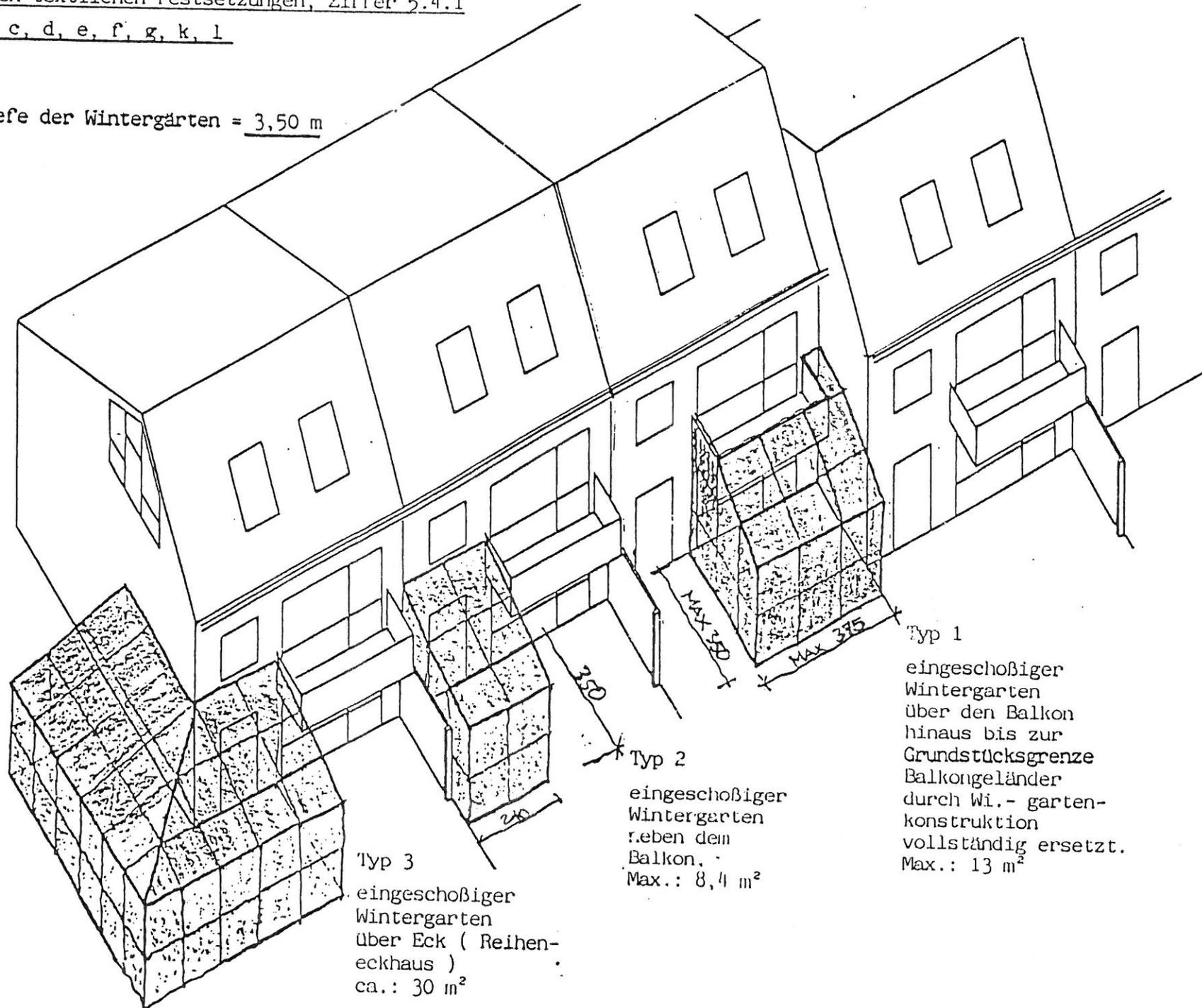
C Hinweise durch Text

1. Für Arbeiten aus Holz sollen heimische Gehölze verwendet werden.
2. Vor Erstellung eines Bauwerkes sind die endgültigen Baupläne der Deutschen Bundesbahn zur Prüfung vorzulegen.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Ziffer 5.4.1

Block a, b, c, d, e, f, g, k, l

maximale Tiefe der Wintergärten = 3,50 m



Typ 3
eingeschoßiger
Wintergarten
über Eck (Reihen-
eckhaus)
ca.: 30 m²

Typ 2
eingeschoßiger
Wintergarten
neben dem
Balkon.
Max.: 8,4 m²

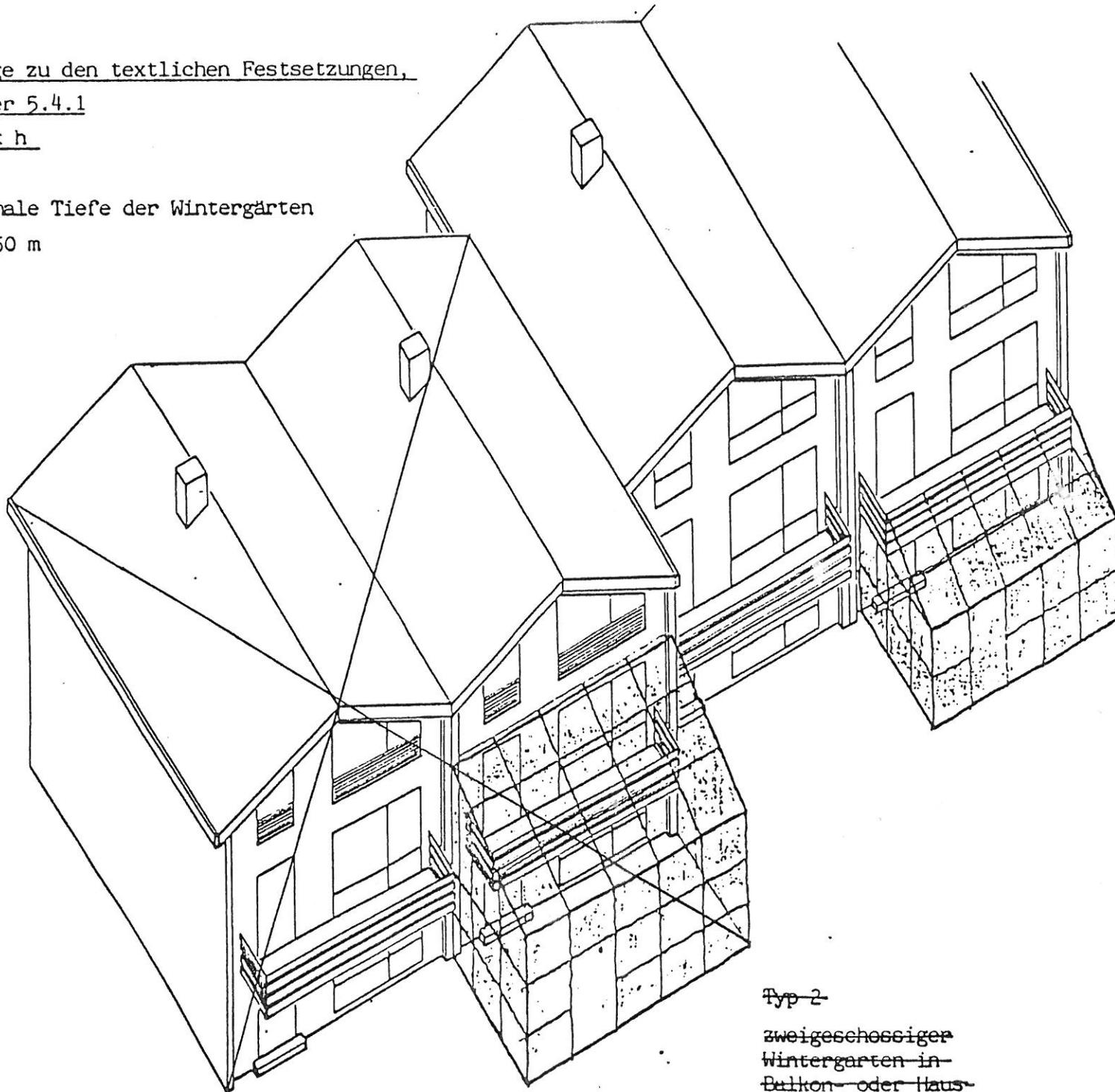
Typ 1
eingeschoßiger
Wintergarten
über den Balkon
hinaus bis zur
Grundstücksgrenze
Balkongeländer
durch Wi.- garten-
konstruktion
vollständig ersetzt.
Max.: 13 m²

Anlage zu den textlichen Festsetzungen,

Ziffer 5.4.1

Block h

maximale Tiefe der Wintergärten
= 3,50 m



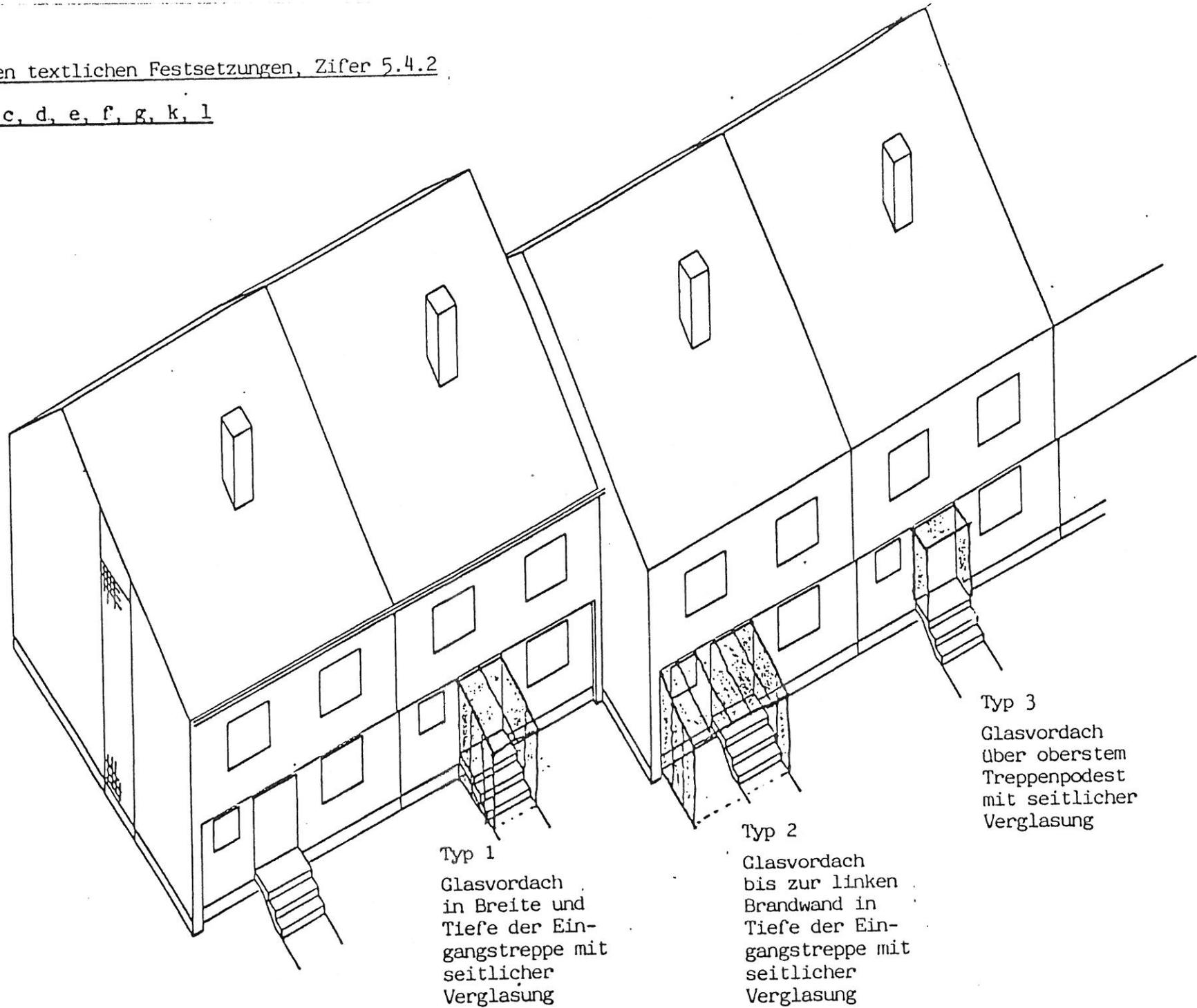
Bei dem Gebäude auf
Flst. 760/80 ist der
Wintergarten nur in
Balkonbreite zulässig.

Typ 1
eingeschossiger
Wintergarten in
Balkon- oder Haus-
breite

Typ 2
zweigeschossiger
Wintergarten in
Balkon- oder Haus-
breite

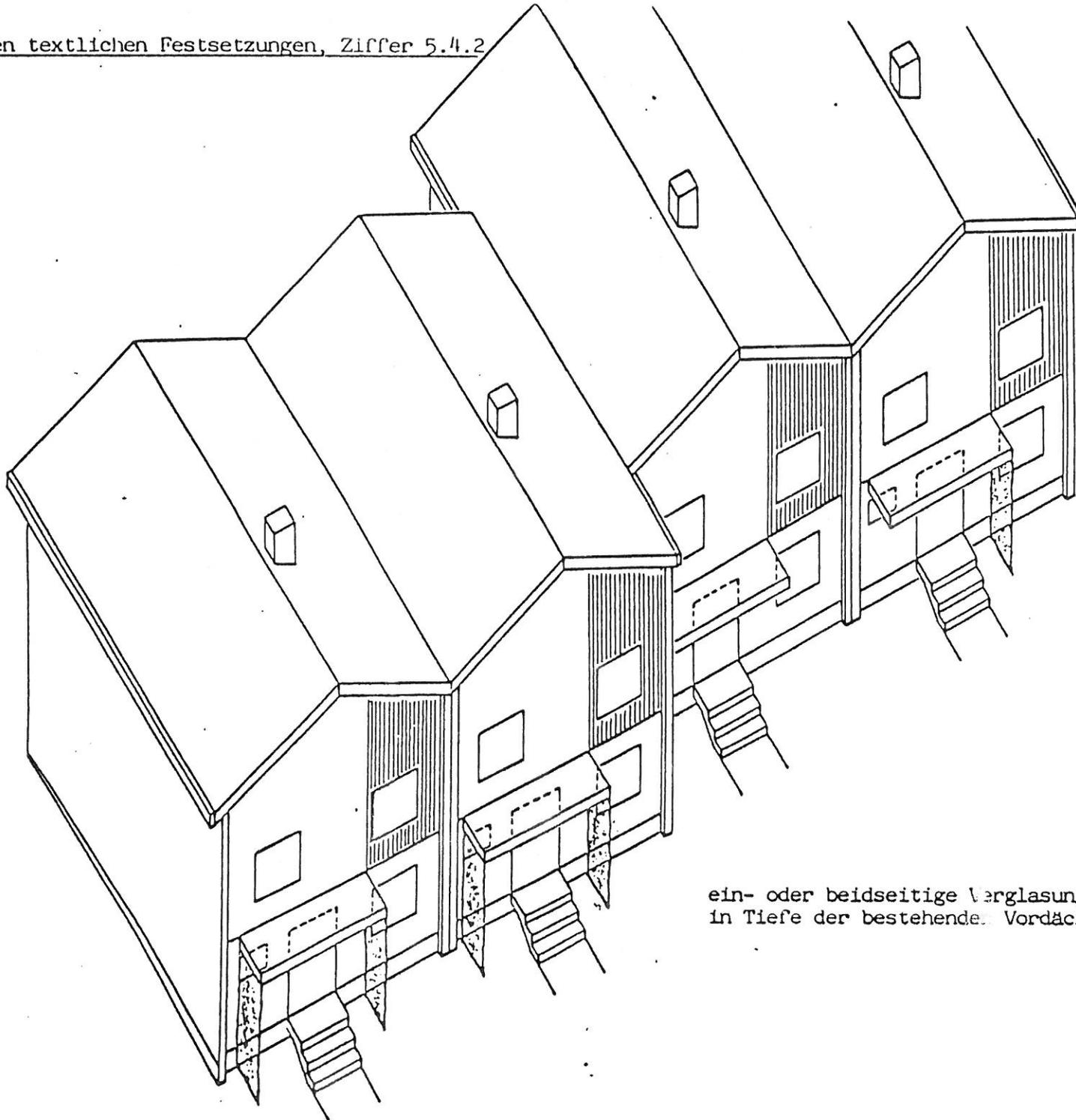
Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Ziffer 5.4.2

Block a, b, c, d, e, f, g, k, l



Anlage zu den textlichen Festsetzungen, Ziffer 5.4.2

Block h



ein- oder beidseitige Verglasung
in Tiefe der bestehenden Vordächer

Gemeinde Karlsfeld
Karlsfeld, 31.3.92



M. NUSTEDE
1. Bürgermeister