

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauG 1.V. mit § 1 Abs.2 Ziffer 3 und Abs. 3 und § 3 BauWO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
1.2 In den Wohnquartieren a und b sind nur 1- bis 1 1/2-geschossige Kettenhäuser, in den Wohnquartieren d und e nur 1-geschossige Kettenhäuser und im Wohnquartier c nur 2-geschossige Reihenhäuser zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die maximal zulässige Geschosfläche (brutto) beträgt für Wohnquartier a je Haus 240 qm, Wohnquartier b: für das westl. Haus 170 qm, für die 3 östlichen Häuser je 180 qm, Wohnquartier c: für die Eckhäuser je 185 qm, für das nördl. Mittelhaus 140 qm, für das südliche Mittelhaus 180 qm, Wohnquartier d: je Haus 190 qm, Wohnquartier e: für das westliche Eckhaus 320 qm, für die beiden östlichen Häuser je 200 qm.
2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf nicht überschritten werden.
2.3 Der Ausbau des Dachgeschosses wird zugelassen, sofern die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Mindesthöhe von Wohnräumen eingehalten werden, und sofern die max. zulässige GFZ von 0,5 bei 1-geschossigen und 0,8 bei 2-geschossigen Gebäuden dabei pro Grundstück nicht überschritten wird.

3. NEBENANLAGEN

- 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) BauWO sind zulässig. Nicht zulässig sind Stallungen für Kleintierhaltung und Hundezwinger.
3.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Für die Wohnquartiere c, d und e ist hierfür ein gemeinsamer Standort im Bereich des Garagenhofes festgesetzt. Der Standort ist durch Mauerwerk bzw. Palisaden abzuschirmen und zu begrünen. Für die Wohnquartiere a und b sind Mülltonnenschränke auf dem Grundstück in Verbindung mit dem Gebäude bzw. in Verbindung mit dem Zaun zulässig. Die Mülltonnenschränke sind entsprechend dem Außenwandmaterial der Wohngebäude zu verputzen.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art.6 Abs. 3 und 5 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Wohnquartiere a und b (1- bis 1 1/2-geschossige Winkelhäuser)

- 5.1.1 Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden 0,30 m über Hinterkante Gehweg der nächsten Straße. Bei IS - Typen gilt diese Festsetzung für den eingeschossigen Gebäudetyp.
5.1.2 Maximale Traufhöhe über OK Erdgeschoßfertigfußboden bei IS - Gebäudetypen 4,5 m, im 1-geschossigen Teil dieser Typen max. 3,5 m, bei eingeschossigen Gebäudetypen max. 3,5 m, beim eingeschossigen Haus am Westrand von Wohnquartier a 3,0 m.
5.1.3 Zulässige Firsthöhe über OK Erdgeschoßfertigfußboden bei ein- und zweigeschossiger Bebauung (IS) 6,0 bis 7,0 m, bei eingeschossiger Bebauung 5,0 bis 6,0 m.
5.1.4 Zulässige Dachneigung zwischen 15° bis 25°. Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.
5.1.5 Material für Dacheindeckung: Ziegel in Rottönen.
5.1.6 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung und Holzverschalung von Teilflächen ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Balkonbrüstungen und Fenster können farbig behandelt werden. Waschbeton und großflächige Abestzementplatten bzw. entsprechende Materialien sind nicht zugelassen. Vordächer aus Kunststoffmaterialien sind nicht zugelassen.
5.1.7 Dachüberstand am Ortsgang nach Süden bzw. Norden mindestens 40 cm.
5.1.8 Dachüberstand an den Traufen mind. 40 cm. Bei gleicher Traufhöhe zweier benachbarter Hauswände müssen die Dachtraufen technisch so ausgeführt werden, daß sich kein Trauf- oder Regenrinnenüberstand ergibt.
5.1.9 Pergolen sind zulässig. Für das westliche Haus von Wohnquartier b wird eine Sichtblende entsprechend Festsetzung 5.2.11 zugelassen.

5.2 Wohnquartier c (zweigeschossige Reihenhäuser)

- 5.2.1 Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden im Mittel 0,30 m über Hinterkante Gehweg der nächsten Straße. Die 3 nördlichen Häuser und die 3 südlichen Häuser sind jeweils mit einheitlicher Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe zu errichten.
5.2.2 Die Traufhöhe ist einheitlich auf 6,2 m über OK Erdgeschoßfertigfußboden festgesetzt.
5.2.3 Die Dachneigung ist einheitlich auf 32° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
5.2.4 Dacheindeckung mit Ziegel in Rottönen.
5.2.5 Wie 5.1.6
5.2.6 Dachüberstand am Ortsgang zwischen 40 bis 80 cm.
5.2.7 Traufen an den Eckhäusern: mind. 40 cm. Die Dachtraufen zwischen den Häusern müssen technisch so ausgebildet werden, daß sich an der Seite zum Nachbargebäude kein Trauf- oder Regenrinnenüberstand ergibt.
5.2.8 Der Ausbau von Dachgauben ist nur am nördlichen Eckhaus der nördlichen Reihenhäusergruppe und am südlichen Eckhaus der südlichen Reihenhäusergruppe zulässig. Eindeckung mit Satteldach, Neigung wie Gebäude: - 32°.
5.2.9 Ein Kniestock von max. 0,7 m ist zulässig.
5.2.10 Zur Abschirmung der Erdgeschoßterrassen sind auf den Gartenseiten max. 3,0 m tiefe und zwischen 1,8 bis 2,2 m hohe Sichtblenden aus Holzkonstruktionen zulässig. Pergolen sind zulässig.

5.3 Wohnquartier d (Nebengebäude)

- 5.3.1 Auf den Reihenhäusergrundstücken ist die Errichtung von Nebengebäuden als Abstellräume nur im westlichen Gartenteil innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
5.3.2 Äußere Gestaltung: Mauerwerk verputzt in Weißtönen oder Holzkonstruktionen.
5.3.3 Dacheindeckung mit Ziegel in Rottönen. Dachneigung zwischen 18° bis 25°. Maximale Traufhöhe 2,3 m über OK Gelände.
5.3.4 Zulässiger Dachüberstand: bis 40 cm.

5.3.5 Aneinandergebauten Häuser müssen aus gleichen Materialien und mit gleichen Trauf- und Firsthöhen und gleicher Dachneigung errichtet werden.

5.4 Wohnquartiere d und e (eingeschossige Winkel-Ketten-Häuser)

- 5.4.1 Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden 0,3 m über OK Mitte des nördlich vorliegenden Wohnweges.
5.4.2 Traufhöhe an der niedrigsten Stelle des Hauses: max. 3,0 m über OK Erdgeschoßfertigfußboden.
5.4.3 Dachneigung 15° bis 25°. Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.
5.4.4 Zulässige Höhe des höchsten Firstes: zwischen 5,5 bis 6,5 m über OK Erdgeschoßfertigfußboden.
5.4.5 Material für Dacheindeckung: Ziegel in Rottönen.
5.4.6 Materialien für Außenwände: wie 5.1.6
5.4.7 Dachüberstand an der Traufe mindestens 40 cm, am Ortsgang der nicht aneinandergebauten Außenwände mindestens 40 cm. Bei gleicher Traufhöhe zweier benachbarter Hauswände müssen die Dachtraufen technisch so ausgeführt werden, daß sich kein Trauf- oder Regenrinnenüberstand ergibt.
5.4.8 Pergolen sind zugelassen. Für das westliche Grundstück von Wohnquartier d ist eine Sichtblende entsprechend Festsetzung 5.2.11 zugelassen.

5.5 Garagenbauten (Garagenhof und Einzelgaragen in den Wohnquartieren a und b)

- 5.5.1 Material und äußere Gestaltung der Außenwände wie Wohngebäude. Traufhöhen benachbarter Garagen müssen gleich hoch sein.
5.5.2 Dacheindeckung der Garagen des Garagenhofes mit Ziegel in Rottönen. Dachneigung zwischen 15° bis 25°. Die aneinandergebauten Garagen müssen gleiche Trauf- und Firsthöhe bei gleicher Dachneigung haben. Es sind gleiche Materialien zu verwenden.
5.5.3 Die Garagen auf den Grundstücken der Wohnquartiere a und b sind als Pult- oder Satteldächer mit beliebiger Firstrichtung bei einer Dachneigung zwischen 15° bis 25° zu errichten.
5.5.4 Wird die überbaubare Fläche für Wohngebäude in der Breite nicht voll genutzt, kann die Garage am vorgesehenen Standort in Verbindung mit dem Nachbargebäude oder nach Osten bzw. Westen verschoben werden gebaut werden.

5.5.5 Dachtraufen müssen technisch so ausgebildet werden, daß sich an den Seiten zum Nachbargebäude kein Trauf- oder Regenrinnenüberstand ergibt.

6. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Die rückwärtigen Gartengrundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einem Holzzaun ohne Sockel - zu umgeben.
6.2 Auf der Gartenseite sind zwischen den Grundstücken Einfriedungen mit Holzzaun zulässig.
6.3 Auf den Eingangsseiten sind Einzäunungen und/oder Hecken gegenüber den Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken zulässig. Es sind nur Holzzäune und Holztüren zulässig.
6.4 Die zulässigen Arten für Hecken sind im Grünordnungsplan festgelegt. Thujahecken sind nicht zulässig.

7. EINSTELL- UND BESUCHERSTELLPLÄTZE

- 7.1 Pro Hauseinheit ist 1 Stellplatz in einer Garage festgesetzt.
7.2 In den Wohnquartieren a und b sind die Garagen den Häusern direkt zugeordnet. Für die Wohnquartiere c, d und e ist eine Gemeinschaftsgarage (GGa) mit je 1 Stellplatz pro Hauseinheit vorgesehen.
7.3 Für Besucher sind 4 Stellplätze an der Straße Am Krebsbach vorgesehen.

8. GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan vom 27.11.1979 verfaßt von Prof. Dr. Ing. G. Möhle, Dachau, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. FRÜHERE BEBAUUNGSPLÄNE

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

HINWEISE

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
2. Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
3. Vorhandene Hauptgebäude
4. Vorhandene Nebengebäude
5. z.B. Flurstücksnummer
6. z.B. Kennzeichnung der Wohnquartiere

Aufgrund des von der Kreisstraße DAH 11 ausgehenden Lärms ist im westlichen Teil des Baugebietes eine Planungsrichtpegelüberschreitung von 5 dB(A) zu erwarten.

D. VERFAHRENSHINWEISE

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BauG vom 27.11.1979 bis 27.11.1979 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld öffentlich ausgelegt.

Karlsfeld, den 20.8.1979.

(Siegel)



(1. Bürgermeister)

- 2. Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.10.1979 den Bebauungsplan gem. § 10 BauG als Satzung beschlossen.

Karlsfeld, den 10.10.1979.

(Siegel)



(1. Bürgermeister)