

Die Gemeinde Karlsfeld erlöst aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz-
BBauG- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern- BayGO-
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1  Straßenbegrenzungslinie

2.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Wohnweg

2.3  Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

2.4  Öffentliche Stellplätze für Kfz. (Parkbuchten)
mit Anzahl der Parkplätze

2.5  Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern von jeder Bebauung,
Ablagerung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Straßen-
oberkante bezogen auf die Fahrbahnmitte freizuhalten; aus-
genommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 250 cm.

3. Baugrenzen, Bauweise

3.1  Baugrenze

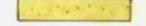
3.2  zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

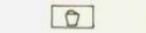
3.3  ein Vollgeschoss zulässig

3.4  vorgeschriebene Firstrichtung

3.5  Pultdach

4. Grünflächen, Begrünung

4.1  Grünfläche

4.2  Kleinkinderspielplatz, Größe und Ausstattung
nach DIN 18034

4.3  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

z.B.  Maßangabe in Metern

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau
mit Bescheid vom 04.03.1981 Nr. 40/610-4/3 (15/80)
gemäß § 11 Satz 1 BBauG i.V.m. § 3 der Delegations-
verordnung i.d.F.d.Bek. vom 04.07.1978 (GVBl. S. 432)
genehmigt.

Dachau, den 27.11.1981
Landratsamt
i.A.

liem

Wiens
Oberregierungsrat



* geändert durch die 1. Änderung i.d.F. von 1.9.1983
festgelegt mit Bescheid des LRA von 2.4.1984 Nr. 40/610-4/3
(40/83).

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 1 Abs.3 und § 3 BauWVO
als Reines Wohngebiet (WR) festgelegt.

Es sind nur Gebäude mit nur Vollgeschossen als Doppelhäuser oder Einzelhausbebauung
zulässig. *Es sind nur zweigeschossige Einfamilienbau Doppelhäuser zulässig. Maßstab 1:200*

1.2 *Es sind nur zweigeschossige Einfamilienbau Doppelhäuser zulässig. Maßstab 1:200*

1.3 Pro Doppelhaushälfte ist eine maximale Geschosfläche von 180 qm zulässig.
Wird innerhalb eines für Doppelhausbebauung zulässigen Bauzuges nur ein
Einfamilienhaus errichtet, ist eine Geschosfläche von maximal 300 qm zu-
lässig.

Für das Einfamilienhaus nordwestlich der Wohnstraße ist eine maximale Ge-
schosfläche von 300 qm zulässig.

1.4 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf nicht überschritten werden.

1.5 Der Ausbau des Dachgeschosses wird zugelassen, sofern die gesetzlichen Bestim-
mungen bezüglich der Mindesthöhe von Wohnräumen eingehalten werden und sofern
die max. zulässige GF (Geschosfläche) nicht überschritten wird.
Die maximale Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 darf nicht überschritten werden.

2. Nebenanlagen

2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauWVO
sind zulässig.

2.2 Bewegliche Abfallbehälter sind nördlich der Wohnstraße in geschlosse-
nen Mülltonnenschränken in Verbindung mit dem Gebäude oder der Einzäunung,
südlich der Wohnstraße nur in Verbindung mit dem Wohngebäude oder der Garage
unterzubringen. Die Mülltonnenschränke sollen eine Unterbringung von 120 b z u.
240 Liter Behältergewährleisten.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden Wohngebäude max. 0,6 m über OK Straßenmitte
der Wohnstraße.

3.2 Zulässige Dachneigung: 38° bis 42°
Dacheindeckung: Ziegel in Rottönen.
Dachüberstand an Ortsgang und Traufe: 40 cm.

3.3 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Fensterrahmen in dunklen Farbtönen.
Holzverschalungen sind zugelassen, sofern ein Drittel der Gesamtfassadenfläche
nicht überschritten wird.
Waschbeton und großflächige Asbestzementplatten, Kunststoffverkleidungen oder ent-
sprechende Materialien sind für Außenwände, Fenster- und Balkonbrüstungen und für
Mülltonnenhäuschen nicht zugelassen.

3.4 Vordächer sind auf den Eingangsseiten zulässig. Materialien hierfür:
Holzkonstruktion mit Pultdach mit Ziegelerdeckung.
Vordächer aus Beton, Kunststoffmaterialien, Asbestzement sind nicht zu-
lässig.

3.5 Erkerartige Vorbauten im Erdgeschoß und Balkone im Obergeschoß sind bis
max. 1,8 m über die Baugrenzen hinaus zulässig.

3.6 Die Wohngebäude sind mit den Garagenbauten baulich zu verbinden.

3.7 Auf den Gartenseiten sind zwischen den Doppelhaushälften zur Abachirmung
der Erdgeschoßterrassen max. 3,0 m tiefe und 2,0 m hohe Mauern aus
Mauerwerk oder Holzkonstruktionen zulässig.

3.8 Aneinander gebaute Doppelhaushälften müssen mit gleicher Trauf- und First-
höhe, gleicher Dachneigung und gleichen Außenmaterialien und -farben errichtet
werden. Die Gliederung der Fassaden und Fensterflächen ist aufeinander abzu-
stimmen.

3.9 Dachgauben sind zulässig.

3.10 Kniestücke sind unzulässig.

3.11 Die maximale Haustiefe beträgt 12,0 m. Erker und eingeschobige Bauteile sind
bis auf maximale Tiefe von 2,5 m und 3,5 m Breite zulässig. Die Bauteile
sind entweder als Balkon oder mit Pultdächern auszubilden.

4. Garagen

4.1 Pro Wohneinheit ist ein Einstellplatz in einer Garage nachzuweisen.

4.2 Für die 4 Doppelhaushälften an der Münchenerstraße sind Garagen
nördlich der Wohnstraße zu errichten.

4.3 Material und äußere Gestaltung der Außenmauern und Dächer wie Wohngebäude.

4.4 Dachneigung der Satteldächer für die Garagen: 30° bis 42°.

4.5 Aneinander gebaute Garagen müssen bezüglich der Trauf- und Firsthöhe, der
Dachneigung und der Farbgebung aufeinander abgestimmt sein.

4.6 Vor den Garagenbauten sind Überdachungen zulässig, die bis max. 3 m über
die Abgrenzung der Garagenstandorte hinausreichen können. Diese Überdachungen
sind mit dem Garagendach zu verbinden.

4.7 Die Garagenbauten können mit Gartengerätehöfen kombiniert werden. Diese sollen
mit Garage und ggf. Vordach unter einem gemeinsamen Satteldach liegen.

4.8 Für Vordach, Garage und Gerätehütte ist eine maximale Tiefe von 11 m zu-
lässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine als gleichberechtigt
für Fußgänger und Kraftfahrzeuge zu gestaltende Wohnstraße.

5.2 Die Wohnstraße ist als befestigte Straße anzulegen. Mindestens 25 % der
Straßenoberfläche sind mit Granit zu pflastern.

5.3 An der Wohnstraße sind insgesamt 16 öffentliche Stellplätze vorzusehen. Die
Stellplätze sind mit Granit zu pflastern.

5.4 Der Wohnweg zur rückwärtigen Erschließung der 4 Doppelhaushälften an der
Münchener Straße ist mit Granit zu pflastern.

5.5 Die Fläche vor den Garagen im Nordwestteil des Baugbietes ist in die gestal-
terische Lösung für die Wohnstraße einzubeziehen und mit
Granit zu befestigen.

5.6 Die Bäume im östlichen Teil der Wohnstraße sind innerhalb der
Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. Einfriedungen

6.1 Es sind entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den Grund-
stücken Holzzäune mit senkrechter Lattung (max. 5 cm breit) zulässig.

7. Grünordnung

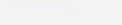
7.1 Der Grünordnungsplan vom 17.10.78 verfaßt von Prof. Dr. Mühle, Dachau,
ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

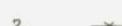
7.2 Entlang der Alten Urm ist ein Mindestabstand von 5 m, gemessen von der
Böschungsoberkante, von Bebauungen, Einzäunungen freizuhalten.

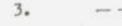
8. Frühere Bebauungspläne

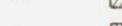
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbere-
ichs alle frühere Bauungs- und Baulinienpläne.

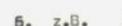
C. Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenze

2.  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

3.  Vorschlag zur Teilung der Grundstücke, unverbindlich

4.  vorhandene Hauptgebäude

5.  vorhandene Nebengebäude

6. z.B. 353/21 Flurstückennummer

7. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale
Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

8. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungs-
anlage Karlsfeld vor Bezug anzuschließen.

9. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten
Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

10. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.