

Die Gemeinde Karlsfeld erhält aufgrund §2 Abs.1, §9 und §10 Landesbaugesetz (LBauG) in der Fassung vom 06.07.1979, GGBl I S.943 und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVBl S.903 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982, GVBl S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, BStBl I S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981, BStBl I S.833 diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**2. Öffentliche Verkehrsflächen**

- 2.1 Straßenbegrenzungslinie
- 2.2 Öffentliche Verkehrsfläche : Fahrbahn
- 2.3 Verkehrsberuhigte Wohnstraße
- 2.4 Fußweg
- 2.5 Öffentliche Stellplätze für Kfz. mit Angabe der Anzahl. z.B. 2P
- 2.6 Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

**3. Baugrenzen + Bauweise**

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 z.B. 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- 3.3 z.B. 1 Vollgeschosß zulässig
- 3.4 z.B. 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3.Vollgeschosß im Dach liegt.
- 3.5 Vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer
- 3.6 Garagenpultdach

**4. Grünflächen, Begrünung**

- 4.1 Grünfläche
- 4.2 Ortsrandbegrünung auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot.
- 4.3 Wasserflächen, Bäche
- 4.4 Vorhandene Bäume, die zu erhalten sind.
- 4.5 Zu pflanzende Bäume bzw Sträucher bodenständiger Art entsprechend Grünordnungsplan
- 4.6 Kinderspielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18034.

**5. Garagen**

- 5.1 z.B. HGa Fläche für Hausgaragen innerhalb der Überbaubaren Flächen.
- 5.2 z.B. 14 GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Anzahl.
- 5.3 z.B. Gg Einzel- bzw. Doppelgaragen
- 5.4 TGa Tiefgarage

**6. Sonstige Festsetzungen**

- 6.1 z.B. Maximal zulässige Geschoßfläche pro Grundstück in qm.
- 6.2 z.B. Maßangabe in Metern
- 6.3 Durchfahrt
- 6.4 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung.
- 6.5 z.B. Kennzeichnung der Wohnquartiere

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Bauland ist nach §9 BBauG i.V. mit §1 Abs.2 Ziffer 3 und Abs.3 und §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Wohnquartiere :  
a + b : zulässig sind drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschosß im Dach liegt.  
c : nur Doppelhäuser sind zulässig.  
d + g + h : nur Reihenhäuser als Einfamilienhäuser sind zulässig.  
e + f : zulässig sind nur Reihenhäuser als Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen.  
i : nur freistehende Häuser sind zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die maximal zulässige Geschoßfläche pro Grundstück ist mit entsprechender m<sup>2</sup>-Angabe durch Planzeichen festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0.4.

**3. Abstandsflächen**

Soweit sich bei der Ausnutzung der Überbaubaren Grundstücksflächen im Wohnquartier c entlang der nördlichen Baugrenze und in den Quartieren d,e,g entlang der jeweils östlichen Baugrenze Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die gesetzlichen Abstandsflächen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

**4. Nebenanlagen**

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 (1) sind unzulässig. Nicht zulässig sind Stallungen für Kleintierhaltung und Hundezwinger.
- 4.2 Mit Ausnahme der Wohnquartiere a + b sind in dem Terrassenbereich aller Gebäude in Verbindung mit den Sichtschutzwänden zwischen den Terrassen Gerätehütten oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktionen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2.20 m und deren bebaute Fläche 5.0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 4.3 Pergolen dürfen nicht überdacht werden.

- 4.4 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen.
  - 4.4.1 Für die Wohnquartiere a + b ist dafür jeweils ein gemeinsamer Standort für Mülltonnenschränke vorzusehen, der räumlich und gestalterisch in die baulichen Anlagen zu integrieren ist.
  - 4.4.2 In den Wohnquartieren d, f, g, h + i sind die Mülltonnenschränke jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder Garagenbauten zu integrieren und wie diese hinsichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten.
  - 4.4.3 Soweit in den Quartieren c + e die Einbindung der Mülltonnenschränke in die baulichen Anlagen entsprechend 4.4.2 nicht möglich ist, sind diese in die straßenseitige Grundstückseinfriedung zu integrieren und mit Holz in dunkler Färbung zu verkleiden.
  - 4.4.4 Mülltonnenschränke sind so zu bemessen, daß auch die Unterbringung von 120- bzw. 240-l-Behältern gewährleistet ist.

**5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen**

- 5.1 Wohnquartier e + b : Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OK EG-FFB) liegt max. 1.00 m über jetzigem Geländeniveau. Die Traufhöhe liegt max. 6.50 m über OK EG-FFB. Ein Kniestock bis max. 0.50 m ist zulässig.
- 5.2 Wohnquartiere c, d, e, f, g, h : OK EG-Fertigfußboden liegt max. 0.60 m über Straßenniveau / Wohnstraße. Die Traufhöhe liegt max. 5.00 m über OK EG-FFB. Kniestöcke sind nicht zugelassen.
- 5.3 Wohnquartier i : OK EG-Fertigfußboden liegt max. 0.60 m über Straßenniveau / Wohnstraße. Die Traufhöhe liegt max. 5.00 m über OK EG-FFB. Kniestöcke sind nicht zugelassen.

**6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 6.1 Dachgestaltung
  - 6.1.1 Zulässige Dachneigung 40° - 45°.
  - 6.1.2 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.
  - 6.1.3 Material für Dachdeckung : Ziegel in Rottönen.

- 6.1.4 Dachüberstand traufseitig und am Ortsgang max. 0.40 m.
- 6.1.5 Pro Hauseinheit sind zwei liegende Dachfenster bis zu je max. 0.3 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Bei Geschoswohnungsbau sind innerhalb 50 m<sup>2</sup> Dachfläche maximal zwei liegende Dachfenster bis zu je 0.3 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.
- 6.1.6 Dachgauben sind zulässig. Ihre maximale Breite darf 3.00 m betragen. Ihre Firsthöhe muß mind. 1.00 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen. Die Gauben sind mit einem Ziegeldach zu decken.
- 6.2 Fassadengestaltung :
  - 6.2.1 Material für Außenwände : Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung und Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Asbestzementplatten etc. sind nicht zugelassen.
  - 6.2.2 Fenster sind durch Sprossen zu unterteilen.
  - 6.2.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3.00 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 1.50 m überschreiten.
  - 6.2.4 Vordächer als Holzkonstruktionen mit Ziegeldach sind zulässig.
  - ~~6.2.5 Kniestöcke sind nur in den Wohnquartieren a + b zulässig.~~
- 6.3 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden, gemeinsamen Firstpfahl gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und dasselbe Dachdeckungsmaterial haben.
- 6.4 Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

**7. Garagen und Stellplätze**

- 7.1 Pro Wohneinheit wird mindestens ein Stellplatz festgelegt, der entsprechend der Planzeichnung entweder als Einzelgarage (Ga), Tiefgarage (TGa), Gemeinschaftsgarage (GGa) oder als Hausgarage (HGa) ausgewiesen ist.
  - 7.1.1 Geringfügige Abweichungen von der ausgewiesenen Fläche für Hausgaragen sind zulässig, soweit dadurch die gestalterischen Festsetzungen der Garagenzufahrten im Grünordnungsplan nicht berührt werden.
  - 7.1.2 Einzelgaragen und Gemeinschaftsgaragen sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten und müssen ein Satteldach haben. Für die östliche Einzelgarage im Wohnquartier h ist ein Pultdach vorzusehen.
- 7.2 Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen und durch Planzeichen gekennzeichnet (z.B. 3P).

- 8. Grünordnung
  - Der Grünordnungsplan vom ~~22.12.1998~~ 1999, verfaßt von Dipl.-Ing. Heinz L. Kindhammer, Karlsfeld, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 9. Einfriedungen
  - Einfriedungen sind nach Art und Umfang im o.g. Grünordnungsplan festgesetzt.
- 10. Öffentliche Verkehrsfläche
  - 10.1 Die ost-west gerichtete öffentliche Erschließung im Baugebiet ist als verkehrsberuhigte Zone auszubilden. Fußgänger- und Fahrverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
  - 10.2 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen in Großpflastersteinen auszuführen sind. Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen sind im o.g. Grünordnungsplan festgesetzt.

**11. Lärmschutz**

- 11.1 Die westliche Zufahrt zur verkehrsberuhigten Zone ist lärmschutzwirksam zu überbauen und mit einem ziegelgedeckten Satteldach zu versehen. Die lichte Durchfahrtshöhe muß mindestens 3.00 m betragen.
- 11.2 Die Wohnquartiere e + f sind auf ihrer östlichen Seite durch 2.00 m hohe Lärmschutzwände von den angrenzenden Garagenhöfen abzutrennen. Zur Westseite sind diese Wände schallabsorbierend auszubilden mit einem Absorptionsfaktor 0.5 über alle Frequenzen. Die Mauern sind in Weißtönen zu putzen und mit Ziegeln abzudecken.
- 11.3 Schlafräume der Wohnhäuser in den Quartieren d, e, f und g sollten an der östlichen, lärmabgewandten Gebäudesite angeordnet werden.
- 11.4 Die Fenster aller Aufenthaltsräume der in 11.3 genannten Wohnhäuser müssen, soweit sie Sichtverbindung zur B 304 und/oder zur Bahnlinie haben, der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 entsprechen.

**C. HINWEISE**

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- 3. Vorhandene Hauptgebäude
- 4. Vorhandene Nebengebäude
- 5. Hochspannungsleitung
- 6. Auch bei Einhaltung der im Bebauungsplan geforderten Lärmschutzmaßnahmen ist eine Überschreitung der orientierenden Lärmwerte von etwa 6 dB(A) tagsüber und etwa 10 dB(A) nachts zu erwarten.