Die Gemeinde Karlsfeld erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979, BGB1 I S.943 und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVB1 S.903 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982, GVB1 S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 BGB1 S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981, BGB1 I S.833 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1	Straßenbegrenzungslinie
-----	-------------------------

- 2.2 Öffentliche Verkehrsfläche:
- 2.3 F+R Fuß-und Radweg
- 2.4 Fußweg
- 2.5 z.B. p.3 Öffentliche Stellplätze für Kfz. mit Angabe der Anzahl
- 2.6 Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 III 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3.Vollgeschoß im Dachraum zu liegen hat
- 3.4 Vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer
- 3.5 z B 900 Maximal zulässige Geschoßfläche pro Bauraum in om
- 3.6 o Offene Bauweise 3.7 A Nur Hausgruppen zulässig

4. Garagen

- 4.1 Ga 3 Fläche für Garagen mit Angabe der Mindestanzahl
- 4.2 GGa 8 Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Mindestanzahl der Stellplätze

5. Grünflächen, Begrünung

5.1 Gemeinschaftsgrünfläche

5.2 Kleinkinderspielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18034

5.3 Zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

5.4 Zu pflanzende Bäume 2.Ordnung

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 z.8. Maßangabe in Metern

6.2 Trafostation

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 55 DER GEMEINDE KARLSFELD /STAND : 22.3.85

Verfasser: topos / München Grüngrdnung: J.Voss / München

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß 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 Die maximal zulässige Geschößfläche pro Bauraum ist mit entsprechender cm-Angabe durch Planzeichen festgesetzt.
- 1.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0.4 .

2. Nebenanlagen

- 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) und Stallungen für Kleintierhaltung und Hundezwinger sind unzulässig.
- Im Terrassenbereich in Verbindungn mit max. 2,0 m hohen Sichtschutzwänden zwischen den Terrassen oder in Verbindung mit den Garagenbauten sind Gerätehütten oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktionen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,20 m und deren überbaute Fläche 6 cm nicht überschreiten. Sie sind wie die Hauptgebäude einzudecken.
- 2.3 Pergolen dürfen nicht überdacht werden.
- Die Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind jeweils straßenseitig auf dem Grundstück in die Hauptgebäude oder Garagenbauten zu integrieren und wie diese hinsichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten.

 Die Mülltonnenschränke sind so zu bemessen, daß auch die Unterbringun von 120- bzw. 240-1-8ehältern gewährleistet ist.

3. Höhenentwicklung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 3.1 Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenmax. o,6 m über Höhe der nächst benachbarten Verkehrsfläche.
- 3.2 Ein Kniestock bis max. 50 cm ist zulässig.

- 2 -

3.3 Fassadengestaltung:

- 3.3.1 Material für Außerwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung und Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird.
 Glasksontruktionen wie Wintergärten sind zulässig, soweit die Hälfte der Fassadenfläche nicht überschritten wird.
 Andere Materialien wie z.3. Waschbeton, Asbestzementplatten etc. sind auch für Brüstungen nicht zugelassen.
- 3.3.2 Fenster sind durch Sprossen zu unterteilen.
- 3.3.3 Erker und untergeordnete Sauteile sowie Vordächer und Windfänge sind als Holzkonstruktionen mit Ziegeldach oder als Glaskonstruktionen zulässig soweit sie die Saugrenzen bzw. Saulinien um nicht mehr als 1.50 m überschreiten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2.00 m entfernt bleiben.

3.4 Dachgestaltung:

- 3.4.1 Zulässige Dachneigung: 40° bis 45°.
- 3.4.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 3.4.3 Matarial für Dachdeckung: Ziegel in Rottönen.
- 3.4.4 Dachüberstand traufseitig und am Ortgang: max. 0,40 cm.
 Ein größerer Dachüberstand ist nur in Verbindung mit vorgehängten Balkonkonstruktionen zulässig.
- 3.4.5 Liegende Dachfenster sind nur auf der Nordseite zulässig: pro Reihennaus ein Fenster mit max. 0,3 cm Fläche.
- Dachgauber sind zulässig. Ihre maximale Breite darf 3,0 m betragen. Thre Firsthöhe muß mindestens 1,0 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen. Die Satteldächer der Gauben sind mit Ziegel: in Rottönen zu decken.

 Pro Reihenhausseite ist nur eine Gaube zulässig.

 Innerhalb eines Reihenhausblocks sind die Dachgauben einheitlich auszubilden.
- 3.5 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden, gemeinsamen Firstofeil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und dasselbe Dachdeck ungsmaterial haben.
- 3.6 Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Pro Wohneinheit wird mindestens ein Stellplatz festgelegt. Die Standorte für Garagen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.
- 4.2 Die Garagenbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend der Hauptgebäuden zu erstellen. Sie müssen ein Satteldach haben.

Einfriedungen und Grünordnung

- 5.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsgrünfläche sind Einzäunungen aus 1,0 m hohen Staketenzäunen zulässiq.
- 5.2 Zwischen den Grundstücken sind 1.0 m hohe Stakentenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 5.3 Für zu oflanzende Bäume 1.Ordnung laut Planzeichen A 5.3 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:
- 5.4 Acer platanoides - Spitzanorn Fraxinaus excelsior - Esche Picea excelsa - Rotfichte Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde Aesculus hippocastanum - Roßkastanie

Für zu pflanzende Bäume Z.Ordnung laut Planzeichen A 5.4 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:

Carpinus betulus - Hainbuche - Feldahorn Acer campestre
Prunus avium - Vogelkirsche Sorbus aucuparia - Eberesche

sowie alle heimischen Obstbaumarten.

5.5 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

Amelanchier canadensis - Felsenbirne Cornus mas - Kornelkische

Corylus avellana - Haselnuß

Crataegus prunifolia - Weißdorn

Evonymus europaea - Pfaffenhütchen (nicht zu pflanzen an K spi) Cornus mas - Kornelkische

Hedera helix, H.hibernica - Efeu

Ligustrum vulgare - Liguster (nicht zu pflanzen an Kispi) Prunus spinosa - Schlendorn Rosa canina - Hundsrose

Rosa rugose - Kartoffelrose

Symphoricarpus - Schneebeere (nicht zu pflanzen an Kispi)

Virburnum Opulus - gemeiner Schneeball(nicht zu pflanzen an Kispi).

- 5.6 Für die mit Planzeichen A 5.3 und A 5.4 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- Die Fläche der Gemeinschaftsgarage ist nach Westen und Süden mit 5.7 einer 1,8 m hohen Holzpalisade, beiseitig hinterpflanzt, zum Kleinkinderspielplatz und zur Nachbarbebauung abzuschirmen.

C. HINWEISE

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3. vorhandene Hauptgebäude
- 4. vorhandene Nebengebäude
- 5. Stellung der Baukörper ,unverbindlich
- 6. z.B. 888/52 Flurstücksnummer
- 7. Verkehrsberuhigte Wohnstraße
- 8. Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen und durch Planzeichen gekennzeichnet (z.5. P2)
- 9. Bei Zeiten mit hoher Nutzung des Erholungsgebiets und auch während des Siedlerfestes muß mit erheblichen Lärmbelästigungen, auch nachts über, gerechnet werden.
- 10. Wasserwirtschaftliche Belange

Nach den beim Wasserwirtschaftsamt befindlichen Unterlagen ist mit einem höchsten Grundwasserstand von ca. o.5 m unter Gelände zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachaumit Bescheid vom 16.7.95 No. 40/610 - 4/3 (2/95) nach § 11 BBauauG i. V. m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG / StBauFG - i. d. F. vom 06.07. 1982 (GVBI s. 450) genehmigt.

Dachau, den 18, 10.85

Landratsamt Dachau

Seitz ORRin