

**GEMEINDE KARLSFELD**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 57**

**BEREICH: MOOSGRABEN/HOCHSTR./ST 2063**

**M 1:1000**

**PLANVERFASSER:**

topos / Stadtplanung und Architektur  
Leopoldstraße 62, 8000 München 40  
089 / 34 15 15

**GEFERTIGT AM:** 16. 4. 1985

**GEÄNDERT AM:** 15. 5. 1985

29. 1. 1986

8. 6. 1986

17. 7. 1986

11. 12. 1986

Die Gemeinde Karlsfeld erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979, BGBI I S. 93 und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVBl. S. 93 und der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982, GVBl. S. 419 und der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977, GOBl. S. 175 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.7.1981, BGBI I S. 833 diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

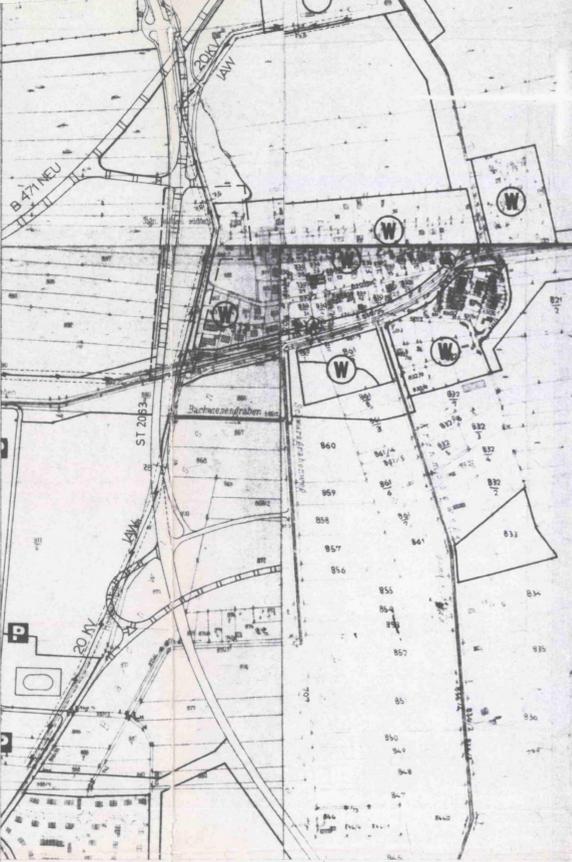
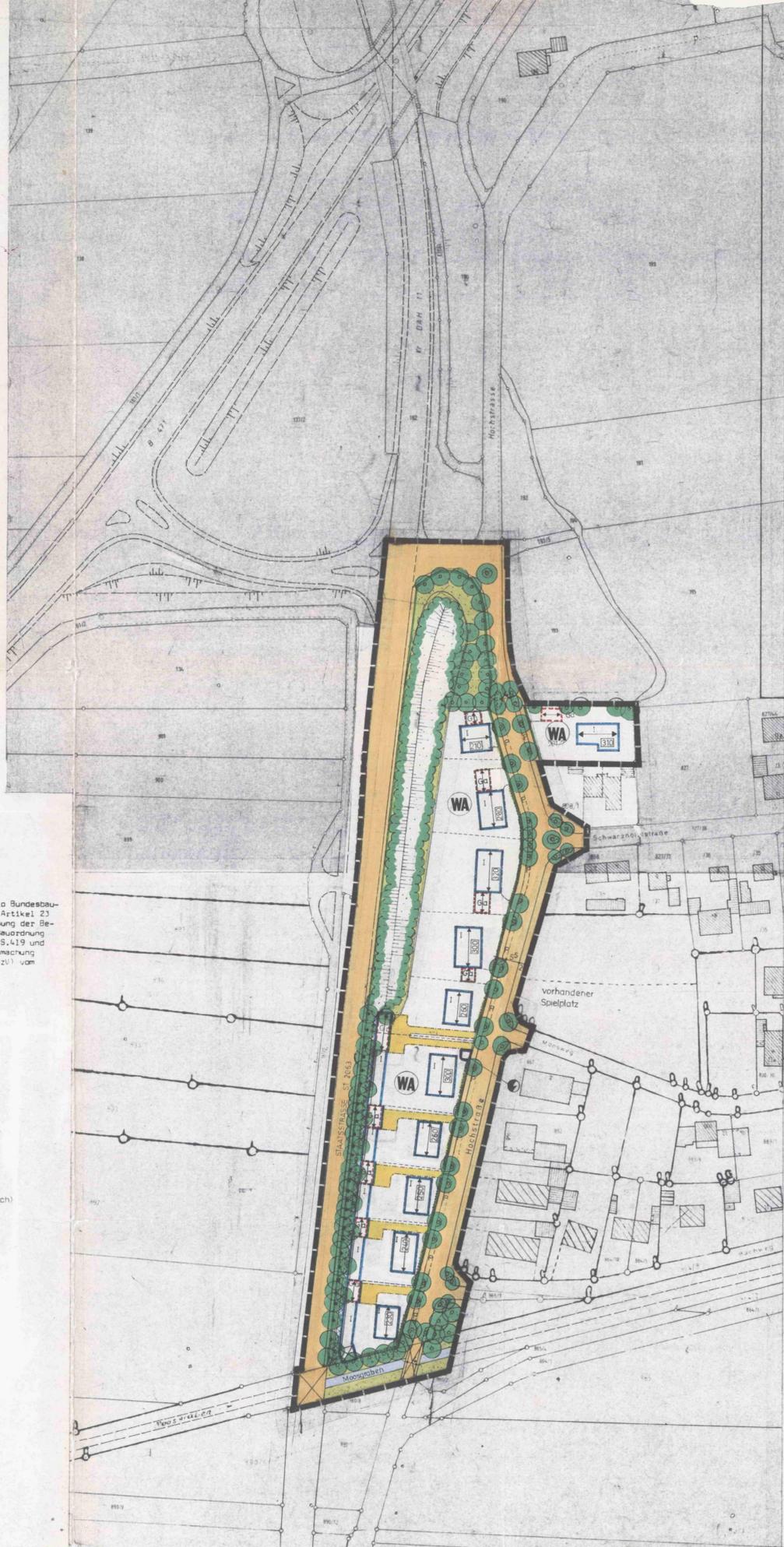
**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN** (siehe Legende zum Plan)

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT** (siehe Textteil)

**C. HINWEISE**

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze zu beseitigen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung (unverbindlich)
- bestehende Gebäude
- vorhandener Lärmschutzwall
- z.B. 897 Flurstücksnummer
- vorhandene Lärmschutzwand

**D. VERFAHRENSHINWEISE** (siehe Textteil)



**ÜBERSICHTSPLAN M:1 5000**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Geltungsbereich**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2. Öffentliche Verkehrsfläche**

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche, Fahrbahn/Gehweg
- Verkehrsr Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Stellplätze für Kfz in Straßenbegleitgrün integriert

**3. Bauweisen, Bauweise**

- Baugrenze
- z.B. 260 max zulässige Geschoßfläche im Baumaß
- Volgeschoß zulässig
- vorgeschriebene Firstrichtung
- Zeltdach

**4. Garagen**

- Fläche für Einzel- bzw. Doppelgaragen
- Garagenzufahrt bindend

**5. Grünordnung**

- zu pflanzende Bäume 1.Ordnung
- zu pflanzende Bäume 2.Ordnung
- öffentliche Grünfläche
- Hecken
- Strauchpflanzung
- zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen

**6.1 WA Allgemeines Wohngebiet**

- z.B. WaBaugaben in Metern
- Lärmschutzwand in Verbindung mit Garagen- und Nebengebäuden
- Trafo

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 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.
- Die maximal zulässige Geschoßfläche pro Baumaß ist mit entsprechender qm-Angabe durch Planzeichen festgesetzt.
- Nur freistehende Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten sind zulässig. Die Dachräume dürfen ausgebaut werden, jedoch nicht als Vollgeschoß.

**2. Nebenanlagen**

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) und Stellungen für Kleintierhaltung und Hundezwinger sind unzulässig.
- Im Terrassenbereich in Verbindung mit max. 2,0 m hohen Sichtschutzwänden zwischen den Terrassen oder in Verbindung mit den Garagenbauten sind Gerüstbauten oder Gerüstbauten in Holzkonstruktionen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,30 m und deren Oberbaute Fläche 5 cm nicht überschreiten. Sie sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Terrassen sind dort nicht zulässig.
- Pergolen dürfen bis zu einer Grundfläche von 6 qm Oberdach 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 Unterbringung von 120- bzw. 240-l-Behältern gewährleistet ist.
- Trafotische und andere Anlagen der Ver- und Entsorgung, soweit sie oberirdisch sind, sind baulich wie die Wohngebäude oder Garagen zu gestalten oder in diese zu integrieren.
- Kesselverteilerschleife müssen vordersseitig bündig mit der Einfriedung in die Grundstücksgrenze gestellt und wie die Einfriedung mit Holz verkleidet werden oder vordersseitig bündig in die Gebäude integriert werden (entweder in die Hauptgebäude oder die Garagen).
- Gebäude bzw. bauliche Anlagen die zusammengebaut werden, sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

- Garten- und Gerüsthäuser sowie Kleingewächshäuser sind nur in Verbindung mit der Lärmschutzwand zwischen den Garagen in einer max. Tiefe von 5,0 m zulässig. Ihre Dächer müssen 20° bis 40° geneigt sein. Zulässige Materialien sind Holz, Glas, Dachziegel, Mauerwerk verputzt.

**3. Garagen und Stellplätze**

- Für jede Wohneinheit ist auf dem Grundstück mindestens ein Garagenstellplatz nachzuweisen.
- Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen hinsichtlich ihrer Länge geringfügig verändert werden.
- Die Garagenzufahrten sind durch Planzeichen zwingend festgesetzt.
- Besucherstellplätze liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche und sind durch Planzeichen festgesetzt.

**4. Höhenentwicklung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenmax. 0,6 m über Höhe der nächst benachbarten Verkehrsfläche.
- Ein Kniestock bis max. 50 cm ist zulässig.
- Fassadengestaltung:
  - Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Glasstrukturen wie Wintergärten sind zulässig, soweit die Hälfte der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Mäsebeton, Asbestzementplatten etc. sind auch für Brüstungen nicht zugelassen.
  - Fenster sind durch Sprossen zu unterteilen.
  - Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m überschreiten.
  - Vordächer und Windflänge sind als Holzkonstruktionen mit Ziegeldächern oder als Glasstrukturen zulässig.
  - Balkone dürfen nicht breiter als maximal die Hälfte der jeweiligen Wand- bzw. Giebelfläche sein.
  - Balkone sind als Holzkonstruktionen mit Holzbrüstungen mit einfacher vertikaler Lattung zu errichten.

**4.4 Dachgestaltung:**

- Zulässige Dachneigung: 40° bis 45°
- Für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
- Material für Dachdeckung: Ziegel in Rottönen.
- Dachüberstand traufseitig und am Ortsgang: max. 30 cm.
- Auf der Dachseite zur Hochstraße sind max. 2 Dachgauben zu je max. 1,5 m Breite zulässig. Ihre Firste müssen mind. 1,5 m unter dem Hauptfirst des Daches liegen.

- Liegende Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- Für die Dächer der Nebengebäude zwischen den Garagen sind Sattel- oder Pultdächer zulässig.

**5. Einfriedungen**

- Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus 1,0 m hohen Staketenzäunen zulässig, soweit nicht durch Planzeichen Einfriedungen ausgeschlossen sind.
- Einfriedungen innerhalb der Grundstücke sind nur dann zulässig, wenn Mieter- oder Hausgärten angelegt werden, sofern nicht durch Planzeichen Einfriedungen ausgeschlossen sind. Zwischen benachbarten Mietergärten bzw. Hausgärten sind hinterpflanzte Maschenzäune in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

**6.1 Grünordnung**

- Für zu pflanzende Bäume 1.Ordnung laut Planzeichen sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:
 

Acer pseudo-platanus	-Bergahorn
Fraxinus excelsior	-Esche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde
Aesculus hippocastanum	-Rosskastanie
Rubia Pseudocacia	-Robinie

- Für zu pflanzende Bäume 2.Ordnung laut Planzeichen sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:
 

Alnus incana	-Weisserle
Carpinus betulus	-Hainbuche
Acer campestre	-Feldahorn
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-Eibesche
Betula verrucosa	-Sandbirke
Crataegus monogyna	-Rothorn

 Unter der Hochspannungsleitungs-Trasse sind nur Bäume 2.Ordnung zu pflanzen.

- Folgende Straucharten sollen vorzugsweise verwendet werden:
 

Anelanchier canadensis	-Felsenrose
Cornus mas	-Kornelkirsche
Corylus avellana	-Haselnuß
Medera helix/H.hibernica	-Efeu
Ligustrum vulgare	-Liguster (nicht zu pflanzen an Kiepi)
Prunus spinosa	-Schlehdorn
Rosa canina	-Hundsrose
Rosa rugosa	-Kartoffelrose
Symphoricarpos	-Schneeböckchen (nicht zu pflanzen an Kiepi)
Viburnum opulus	-gemeines Schneeball (nicht zu pflanzen an Kiepi)
Cornus sanguinea	-Hartrieel
Syringa vulgare	-Flieder

- Für die mit Planzeichen 51, 52 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

- Für Heckenpflanzungen an Hausgärten sind folgende Arten zulässig (2x verpflanzt, 150/175 cm, 5 Stück pro lfdm.):
 

Carpinus betulus	-Hainbuche
Cornus mas	-Kornelkirsche
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Acer campestre	-Feldahorn

 Die Hecken zur Abschirmung von Erdgeschoßgärten dürfen max. 1,7 m hoch sein.
- Für Heckenpflanzungen in Vorgärten sind folgende Arten zulässig (2x verpflanzt, 80/100, 5 Stück pro lfdm.):
 

Ribes alpinum Schmidt	-Alpenjohannisbeere
Ligustrum vulgare	-gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	-Immerringrüner Liguster

**6.7 Zwischen Garagenzufahrt und Grundstücksgrenze ist ein mind. 1,0 m breiter Grünstreifen vorzusehen und mit Sträuchern zu bepflanzen.**

**7. Immissionsschutz**

- Bei allen Wohnhäusern im Planungsgebiet darf die Oberkante der Fenster Aufenthaltsräumen mit Sichtverbundung zum Lärmschutzwand oder zur -wand nicht höher sein als 2,8 m über Niveau der St 2063 zugewandten Längsseite ist somit ebenfalls unzulässig, wie der Einbau von Giebel Fenstern im Dachbereich, soweit es sich um Fenster in Aufenthaltsräumen handelt.
- Alle übrigen Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Sichtverbundung zum Lärmschutzwand oder -wand müssen der Lärmschutzklasse 2 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen. Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken, wie z.B. Rollädenkästen, zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

- Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand muß 3 m über Oberkante Staatsstraße 2063 betragen.

- Vor Bezugsfertigkeit auch nur eines Wohnhauses muß die Lärmschutzwand komplett errichtet sein.

**C. Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Stellung der Baukörper, unverbindlich
- z.B. 897/2 Flurstücksnummer
- Wegen des Lärms, den der Kfz-Verkehr auf der St 2063 verursacht, können Lärmpegel von bis zu 48 dB(A) nachts auftreten. Daraus ergeben sich Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) nachts.

**D. VERFAHRENSMERKE**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 2.1.1982 bis 2.1.1982 im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld öffentlich ausgelegt.

Karlsfeld, den 30.1.1987  
(Siegel) (1. Bürgermeister)

- Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.5.1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Sitzung beschlossen.

Karlsfeld, den 20.2.1987  
(Siegel) (1. Bürgermeister)

- Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Minderheitsverordnungsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBauFG - in der Fassung vom 6.7.1982 (GVBl. S.450) genehmigt.

Dachau, den .....  
(Siegel) (1. Bürgermeister)

- Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 22.5.1987 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Berechtigung sind am 22.5.1987 ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden.

Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung am 27.5.1987 wird der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.  
Karlsfeld, den 7.6.1987  
(Siegel) (1. Bürgermeister)