

Die Gemeinde Karlsfeld erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979, BGBl I S.943 und Artikel 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 2.7.1982, GVBl S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 BGBl I S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981, BGBl I S.833 diesen Bebauungsplan als

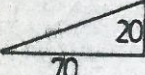
S A T Z U N G

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Öffentliche Verkehrsflächen

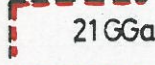
- 2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 2.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 2.3  Fußweg / Radweg
- 2.4 z.B.  öffentliche Stellplätze für Kfz. mit Anzahl
- 2.5  Durchgang bzw Durchfahrt mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht
- 2.6  Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün
- 2.7  Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern

3. Baugrenzen, Bauweise

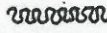
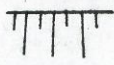
- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3 z.B. I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- 3.4 II D 3 Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschosß im Dach liegt. nt
- 3.5 z.B.  max. zulässige Geschoßfläche pro Bauraum mit m²-Angabe

- 3.6  vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer.
- 3.7  nur Pultdach, wobei die Pfeilrichtung zum First zeigt.
- 3.8  Verbindungsmauern zum Lärmschutz oder als Stützwand

4. Garagen, Stellplätze

- 4.1  Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Garagenanzahl
- 4.2  Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, offen oder aus Lärmschutzgründen überdacht und rückwärtig geschlossen. mit Angabe der Stellplatzanzahl

5. Grünordnung

- 5.1  Gemeinschaftsgrünfläche
- 5.1  öffentliche Grünfläche
- 5.2  Kleinkinderspielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18034
- 5.3  zu pflanzende Bäume 1.Ordnung
- 5.4  zu pflanzende Bäume 2.Ordnung
- 5.5 A Ahorn (*Acer platanoides*)
- 5.6 R Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- 5.7 K Kastanie (*Aecculus hippo.*)
- 5.8  Strauchpflanzungen
- 5.9  Hecken
- 5.10  Randpflanzung
- 5.11  Böschung
- 5.12  Berankung von Hauswänden und Garagen

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Standort für Müllsammelstelle
- 6.2  Trafostation
- 6.3 z.B.  Maßangaben in Metern
- 6.4  Mischgebiet

TK 25	Nr.	7734
Flurkarte	NW	5-4.25 4-4.5

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG i.V. mit §1 Abs.3 und §6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 1.2 Die max. zulässige Geschoßfläche pro Bauraum ist mit entsprechender m²-Angabe durch Planzeichen festgesetzt.
- 1.3 Entlang der Erschließungsstraße parallel zur Staatsstraße St 2063 wird ausschließlich gewerbliche Nutzung festgesetzt. Für das übrige Gebiet ist nur Wohnnutzung zulässig.
Die gewerbliche Nutzung darf das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.
Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

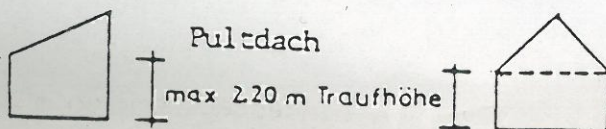
2. Abstandsflächen

Die durch BayBO Art.6 Abs.3 und 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen werden an folgenden Stellen unterschritten und dort als Ausnahmen zugelassen:

- Nord- und Ostfassaden der giebelständigen Reiheneinheiten .
- Nordfassaden (Eingangsseite) der mit dem Bauraum unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden beiden Reiheneinheiten.
- Engstelle der Erschließungsstraße parallel zur Staatsstraße im Bereich zwischen dem westlichen Eckbaukörper und der der Staatsstraße zugewandten gewerblichen Hauszeile.

3. Bauliche Nebenanlagen

- 3.1 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen können gartenseitig bis zu 2.00 m hohe und max.3.00 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.
- 3.2 Garten- oder Gerätehäuschen als Holzkonstruktion mit kleinteiliger Dachdeckung (z.B. Dachziegel, Holzschindeln) sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 6 m² zulässig soweit sie nach Form und Abmessung folgenden Schemaskizzen entsprechen:



Pultdach
max 2,20 m Traufhöhe

Satteldach bzw.
Zeltdach

3.3 Offene Pergolen aus Holz sind zulässig.

Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich bis zu einer max. Grundfläche von 6 m² zulässig und gestalterisch wie Anbauten zu behandeln (siehe hierzu 4.4).

3.4 Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind nur an den dafür vorgesehenen Standorten (laut Planzeichen) unterzubringen, baulich in die Garagengebäude zu integrieren und wie diese gestalterisch zu behandeln

3.5 Der Standort für eine Trafostation ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Trafostation ist baulich in die Garagengebäude zu integrieren bzw. diesen gestalterisch anzugleichen.

3.6 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers bzw. innerhalb einer Hausgruppe sind die Höhenentwicklung (Firsthöhe, Traufhöhe), die Dachgestaltung (Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Gaubenform) sowie die Fassadengestaltung insbesondere untergeordnete Anbauten, Windfänge, Vordächer benachbarter Gebäude aufeinander abzustimmen.

4.1 Höhenentwicklung:

4.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt max. 0.6 m über der nächst benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche..

4.1.2 Die maximale Traufhöhe bezogen auf die nächst benachbarte öffentliche Verkehrsfläche darf bei der gewerblich genutzten Hauszeile (entlang der Staatsstraße) 7.0 m, für traufständige Reihenhäuser 6.3 m und für giebelständige Reihenhäuser 6.5 m betragen.

4.2 Fassadengestaltung:

4.2.1 Außenwände sind geputzt in Weißtönen auszuführen. Farbige Behandlung sowie Holzverkleidung ist möglich soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.

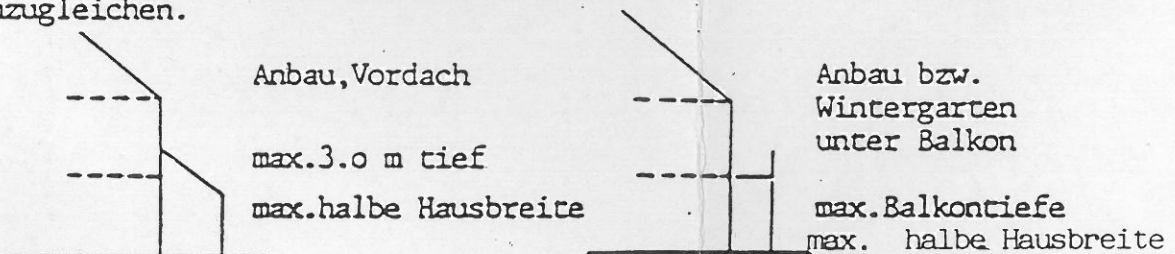
4.2.2 Fensterflächen ab 0.5 m² Fläche sind zu unterteilen.

4.3 Dachgestaltung

- 4.3.1 Die zulässige Dachneigung für die Reihenhäuser liegt zwischen 40° und 45° , für die gewerblich genutzte Hauszeile entlang der Staatsstraße (einschließlich westlichem Eckbaukörper) zwischen 38° und 42° .
- Für die Wohnbauten sind nur Satteldächer zulässig;
für die gewerblich genutzte Hauszeile sind auch versetzte Pultdächer möglich.
- 4.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung:
Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.
- 4.3.3 Max. zulässiger Dachüberstand an Ortsgang und Traufe 0.4 m.
Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 4.3.4 Liegende Dachfenster sind nur auf den nördlichen Dachhälften zulässig bis max. 0.3 m² Fensterfläche.
- 4.3.5 Dachgauben mit Satteldächern sind zulässig.
Pro Dachhälfte sind max. zwei Gauben zu je max. 1.20 m Breite oder eine Gaube mit max. 2.00 m Breite zulässig.
Gaubendächer sind wie die Hauptdächer zu decken, die Firste müssen mind. 1.00 m unter dem Hauptfirst liegen.
Innerhalb einer Hausgruppe sind die Gauben einheitlich zu gestalten.

4.4 Untergeordnete Anbauten

- 4.4.1 Gartenseitig sind an das Erdgeschoß der Hauptgebäude untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie als Holz-, Holz-Glas-Konstruktion oder in geputztem Mauerwerk ausgeführt sind und nach Abmessung und Form folgenden Schemazeichnungen entsprechen.
Dachdeckung und Dachneigung der Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



- 4.4.2 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich des Hauszugangs Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer max. Breite von 3.0 m und einer Tiefe von 1.5 m zulässig.
Zulässige Materialien sind Holz, Glas und Dachziegel; Dachdeckung und Dachneigung entsprechen dem Hauptdach.

- 4.5 Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Pro Wohneinheit wird mindestens ein Garagenstellplatz festgesetzt.

Mindestens pro 40 m² Bruttogeschoßfläche der gewerblich genutzten Gebäude wird ein öffentlich nutzbarer Stellplatz für Besucher,

Kunden und Beschäftigte entlang der Erschließungsstraße parallel zur Staatsstraße ausgewiesen.

- 5.2 Pro Wohneinheit sind 0.5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen.
Die Standorte sind in der Planzeichnung ausgewiesen.
- 5.3 Garagenbauten sowie aus Lärmschutzgründen vorgesehene Stellplatzüberbauungen (Dach und Rückwand) sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.
- 5.4 Die mit Planzeichen P bzw. GSt gekennzeichneten offenen Stellplätze sind hinsichtlich Belag gegenüber der Fahrbahnfläche unterschiedlich zu gestalten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Fußwege bzw. Wohnwege sind hinsichtlich Belag gegenüber den Fahrbahnflächen (Staatsstraße St 2063, Akazienstraße) unterschiedlich zu gestalten.
- 6.2 Die durch Planzeichen dargestellten Durchfahrten bzw. Durchgänge sind über die gesamte Gebäudetiefe durchgehend festgesetzt. Ihre lichte Durchfahrthöhe (für Notdienste und Feuerwehr) muß mind. 3.5 m betragen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Entlang der Staatsstraße St 2063 ist durch die im Bebauungsplan vorgesehene gewerblich zu nutzende Hauszeile und durch Garagenbauten und Lärmschutzmauern ein durchgehender baulicher Lärmschutz herzustellen.
Mit der Wohnbebauung darf erst begonnen werden, wenn der gewerbliche Teil im Rohbau einschließlich Dach und Fenster fertiggestellt ist.
- 7.2 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Hauptgebäude und Verbindungsbauten müssen durchgehend eine Mindestfirsthöhe von 7.5 m aufweisen.
Garagengebäude bzw. Überdachungen offener Stellplätze müssen als Lärmschutz eine Satteldachfirsthöhe von mindestens 5.5 m aufweisen soweit sie entlang der Staatsstraße bzw. der dazu parallelen Erschließungsstraße liegen.
Dem Lärmschutz dienende Verbindungsmauern entlang der Staatsstraße müssen mind. 5.5 m hoch sein und gegebenenfalls mit selbstschließenden Türen (bzw. Toren) versehen werden.
- 7.3 Die der Staatsstraße zugewandten Fassaden , Garagenmauern und Lärmschutzwände entlang der parallelen Erschließungsstraße müssen schallabsorbierend ausgebildet werden.
- 7.4 Die der Staatsstraße zugewandten Fenster entlang der Parallel-Erschließungsstraße sind schallschutzwirksam zu verglasen.

8. Einfriedungen

- 8.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 1.00 m hohe Holzstaketenzäune zulässig, soweit nicht durch Planzeichen Hecken festgesetzt sind.
- 8.2 Zwischenzäune sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Max. Höhe der Zwischenzäune 1.00 m.
- 8.3 Einfriedungen in Vorgärten sind nur in Form von Hecken, max. Höhe im Endzustand 0.30 m, mit Spanndrähten innerhalb der Hecken zulässig.
- 8.4 Sockelmauern sind nicht zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt für die Garten- und Vorgartenbereiche der Wohnbebauung sowie für die privaten Freiflächen der gewerblich genutzten Gebäude.
Zusätzliche Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 9.2 Der gewerblich genutzte Bereich entlang der Stichstraße ist geeignete Begrünungsmaßnahmen (z.B. Hecken, dichte Strauchpflanzungen etc.) mit einer Mindesthöhe von 2.00 m im Endzustand von der südöstlich gelegenen Wohnbebauung abzuschirmen.
- 9.3 Die Fassaden von gewerblich genutzten Gebäuden, Garagenwände, Verbindungsmauern und Lärmschutzwände sind durch Spaliere und Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.4 Für zu pflanzende Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen werden folgende Arten durch Planzeichen festgesetzt; wobei die Pflanzgröße mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang (StU) 16/18 cm zu betragen hat:

A = <i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
R = <i>Robinia pseudoacacia</i>	- Robinie

K = <i>Aesculus hippocastanum</i>	- Kastanie
-----------------------------------	------------

- 9.5 Für zu pflanzende Bäume 1. Ordnung, soweit sie nicht durch Planzeichen festgesetzt sind, sind folgende Arten zulässig, wobei die Pflanzgröße mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	- Robinie, Scheinakazie
<i>Populus alba nigra</i>	- Silberpappel
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	- Silberlinde
<i>Quercus pedunculata</i>	- Stieleiche
<i>Ulmus carpinifolia</i>	- Feldulme (nicht in Gruppen)

- 9.6 Für zu pflanzende Säume 2.Ordnung , soweit sie nicht durch Planzeichen festgesetzt sind, sind flogende Arten zulässig ,wobei die Pflanzgröße mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16/18 zu betragen hat:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Betula verrucosa</i>	- Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeerbaum
<i>Robinia pseudoacacia monophylla</i>	- Robinie

- 9.7 Für die Randpflanzung sind folgende Stäucher und Heister zulässig, wobei die Pflanzgröße mindestens 2-mal verpflanzt, 100- 125 cm zu betragen hat, der Pflanzabstand mindestens ein Gehölz pro 1.5 m².

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Rosa multiflora</i>	- Vielblütige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	- Zaunrose
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

- 9.8 Für Strauchpflanzungen sind heimische Sträucher geeigneter Wahl zulässig. Pflanzgröße mindestens 2-mal verpflanzt, 80 -100 cm., Anteil an Nadelgehölzen nicht über 30%.

- 9.9 Für Heckenpflanzungen sind folgende Arten zulässig, wobei die Heckenpflanzen mindestens 2-mal verpflanzt sein sollen.

Für Vorgärten:

<i>Ligustrum vulg. Lodense</i>	- Zwergliguster
<i>Ligustrum vulg. Atrovirens</i>	- Immergrüner Liguster
<i>Lonicera xyl. Clavey's Dwarf</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum Schmidt</i>	- Alpenjohannisbeere
<i>Spiraea arguta</i>	- Schneespiree

Für Sichtschutzhecken:

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gemeiner Liguster
<i>Ligustrum vulg. Atrovirens</i>	- Immergrüner Liguster

- 9.10 Für die Gerankung von Garagen und Hauswänden sollen folgende Arten vorwiegend verwendet werden:

<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus Quinquefolia Engelmannii</i>	- Selbstklimmender Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	- Knöterich
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jälängerjelleber
<i>Clematis montana Rubens</i>	- Anemonenwaldrebe

- 9.11 Für die mit Planzeichen 5.3 und 5.4 festgesetzten zu pflanzenden Säume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.