

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Karlsfeld
Bereich: südl. der Falkenstraße

Verfasser: t o p o s / München Grünordnung: J.Voss / München
Stand: 19.09.1985

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 § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird für das Feuerwehrgelände als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Geschößflächen pro Bauraum einer Hausgruppe als Planzeichen mit m²-Angabe festgesetzt.

1.3 Für das Feuerwehrgelände gilt eine zulässige GFZ von 0.5.

2. Abstandsflächen

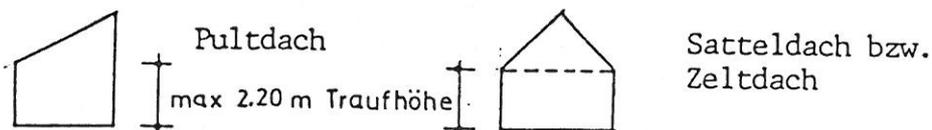
Die durch BayBO Art 6 Abs.3 und 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen werden an folgenden Stellen unterschritten und dort als Ausnahmen zugelassen:

- Engstelle zwischen den beiden Geschößwohnungsbaukörpern im Westen
- Stirnfassade der Arkadenüberbauung des Geschößwohnungsbaus an der Falkenstraße
- westl. Stirnseite der 5er-Hausgruppe südlich des Spielplatzes.

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:



- 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

Im Bereich der Geschößwohnungsbauten sind die Mülltonnenstandorte in die Tiefgarage bzw. Tiefgaragenzufahrt oder in die Hauptgebäude baulich und gestalterisch zu integrieren.

- 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 Bei den Reihenhäusern darf die max. Traufhöhe bezogen auf die nächst benachbarte öffentliche Verkehrsfläche bei traufständigen Häusern 6.8 m, bei giebelständigen Häusern 7.0 m nicht überschreiten.
- 4.1.3 Beim Geschößwohnungsbau ist ein Kniestock bis zu max. 0.5 m zulässig. An der im Plan gekennzeichneten Stelle (Eckbereich des südwestl. Baukörpers) ist ein Kniestock bis zu 0.90 m zulässig.

4.2 Fassadengestaltung:

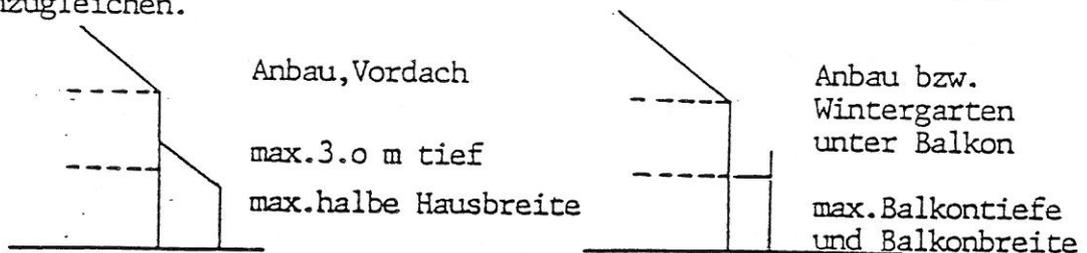
- 4.2.1 Außenwände sind geputzt in Weißtönen auszuführen. Farbige Behandlung sowie Holzverkleidung ist möglich soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
- 4.2.2 Fensterflächen ab 0.5 m² Fläche sind zu unterteilen.

4.3 Dachgestaltung

- 4.3.1 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen liegt zwischen 40° und 45° .
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 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 m^2 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.
Gauberdächer 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 im Geschößwohnungsbau wird ein Garagenstellplatz festgesetzt, der in der vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen ist. Je Wohneinheit der Reihenhäuser wird ein oberirdischer Garagenplatz in den Gemeinschaftsgaragenhöfen festgesetzt.
- 5.2 Pro Wohneinheit sind 0.5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.
- 5.3 Garagenbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.
- 5.4 Für die Tiefgarage im Bereich des Geschößwohnungsbaus gilt:
 - 5.4.1 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgarage ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.
 - 5.4.2 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist über dem Dach des geplanten Wohngebäudes mit einer zulässigen Geschößfläche von 3465 senkrecht ins Freie zu führen.
 - 5.4.3 Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen dürfen in die Gebäudeseite, an der die Garagenauffahrt geplant ist, keine Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmer eingebaut werden.
 - 5.4.4 Die Garagenauffahrt ist, soweit bautechnisch möglich, abzudecken. Seitenwände der Auffahrt sind mit einem schallabsorbierenden Material zu versehen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Fußwege bzw. Wohnwege sind hinsichtlich Belag gegenüber den Fahrbahnflächen (Staatstraße St 2063, Krenmoosstraße und Falkenstraße) 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 Die Gebäude der Feuerwehr auf der für Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche sind so auszubilden, daß entlang der Staatsstraße St 2063 ein durchgehender baulichen Lärmschutz für die westlich gelegene Wohnbaufläche entsteht.
Die Mindestfirshöhe des parallel zur Staatsstraße vorgesehenen Feuerwehrhauptgebäudes (Feuerwehrrhalle) muß daher mind. 7.0 m betragen.

- 7.2 Entsprechend der Bauräumeausweisung auf dem Feuerwehrgelände ist in unmittelbarem Anschluß an den Garagenhof nach Süden hin ein Gebäude bzw. Gebäudeteil anzubauen der gemeinsam mit dem Garagenhof einen durchgehenden baulichen Lärmschutz zwischen Wohnbebauung und Feuerwehr gewährleistet.

8. Einfriedungen

- 8.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 1.00 m hohe Holzstaketenzäune zulässig, soweit als Einfriedung nicht Hecken vorgeschrieben sind.
- 8.2 Zwischenzäune sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Max. Höhe der Zwischenzäune 1.00 m.
- 8.3 Hecken als Einfriedung für die Vorgärten sind max. 0.80 m hoch. Maschendrahtzäune innerhalb der Hecken, max. 0.80 m, sind zulässig.
- 8.3 Sockelmauern sind nicht zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten.
Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 9.2 Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. fensterlose Stirnfassaden) und Garagengebäude (Stirnseiten und Rückseiten der Garagenhöfe) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.3 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:

Acer platanoides	- Spitzahorn -
Fraxinus excelsior	- Esche
Robinia pseudacacia	- Robinie, Scheinakazie
Populus alba nivea	- Silberpeppel
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia tomentosa	- Silberlinde
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Ulmus carpinifolia	- Feldulme (nicht in Gruppen)

9.6 Für zu pflanzende Säume 2.Ordnung , soweit sie nicht durch Planzeichen festgesetzt sind, sind folgende 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>	-	Volgelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeerbäum
<i>Robinia pseudoacacia monophylla</i>	-	Robinie

9.7 Für die Randpflanzung sind folgende Sträucher 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 Rosa
<i>Rosa ruginosa</i>	-	Zaunrose
<i>Viburnum lantana</i>	-	Walliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

9.8 Für Strauchpflanzungen sind heimische Sträucher geeigneter Wahl zulässig. Pflanzgröße mindestens 2-mal verpflanzt, 60 -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. Atravirens</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. Atravirens</i>	-	Immergrüner Liguster

9.10 Für die Berankung 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>	-	Jelängerjelieber
<i>Clematis montana Rubens</i>	-	Anemonenwaldrebe

9.11 Für die mit Planzeichen 5.4. und 5.5 festgesetzten zu pflanzenden Säume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

C. HINWEISE

(Hinweise 1. - 7. siehe Legende zur Planzeichnung)

8. Immissionsschutz

Trotz der unter Ziffer 7.2 genannten Festsetzungen zum Immissionsschutz kann der Betrieb auf den geplanten und vorhandenen Feuerwehrgrundstücken sowie die Nutzung der Jugendräume nördlich der Falkenstraße Lärm verursachen, der zur Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen kann.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 9.4.86 Nr. 40/610-4/3 (29185) K nach § 11 BBauauG i. V. m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG / StBauFG - i. d. F. vom 06.07.1982 (GVBl s. 450) genehmigt.

Dachau, den 18.8.1986
Landratsamt Dachau
I. A.

Seitz
Seitz
Oberregierungsrätin

