

# GEMEINDE KARLSFELD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 62

BEREICH: WALDSTRASSE  
ROTHSCHWAIGE

M 1:1000

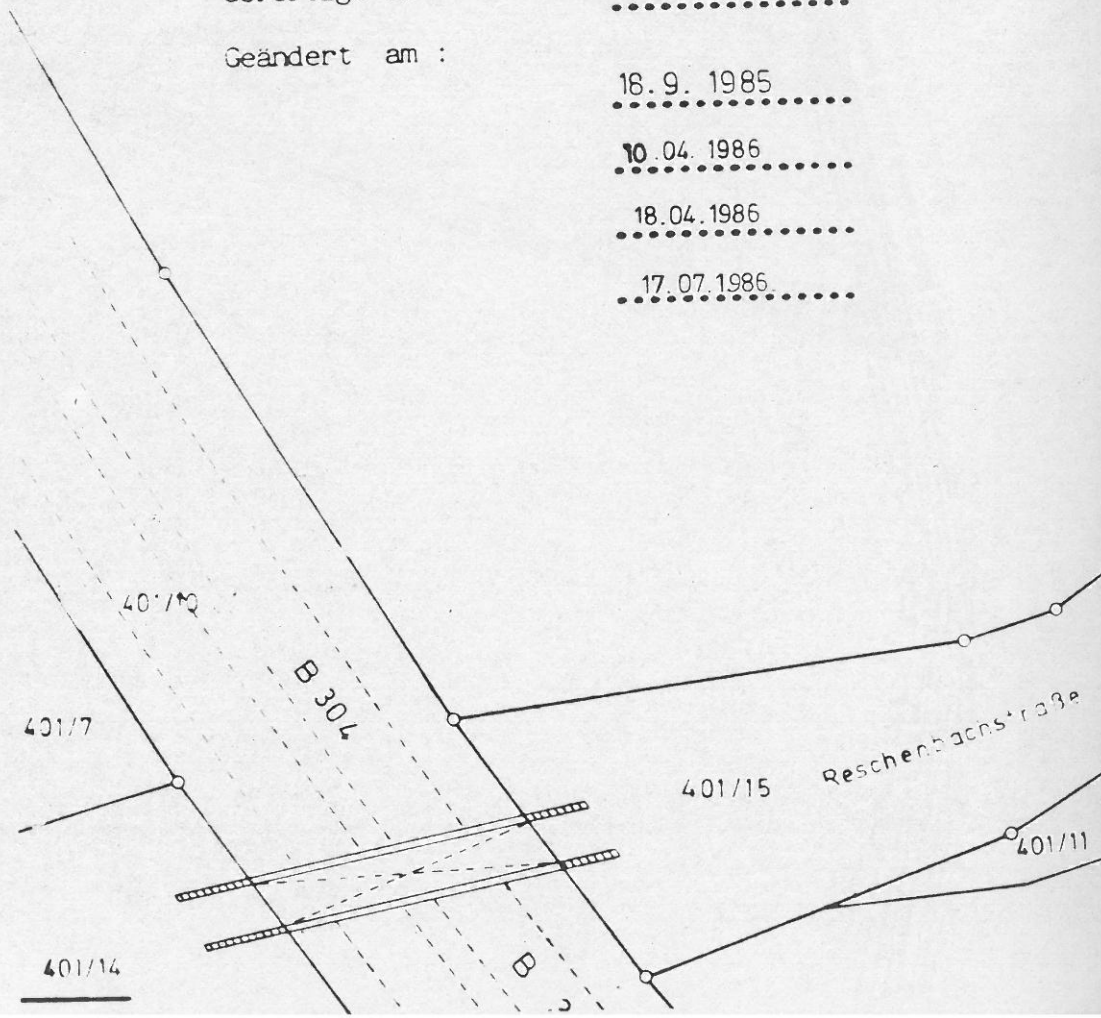


Planverfasser:

topos  
Stadtplanung und Architektur  
Leopoldstraße 62  
8000 München 40

Grünordnung:  
Dipl. Ing. Jörgen Voss  
Sophie-Stehle-Straße 3  
8000 München 19

Gefertigt am : 5. 9. 1985  
.....  
Geändert am : 18. 9. 1985  
.....  
10. 04. 1986  
.....  
18. 04. 1986  
.....  
17. 07. 1986  
.....




Die Gemeinde **K a r l s f e l d** erläßt aufgrund §2 Abs.1, §9 und §10 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.Fassung vom 6.7.1979, BGBl I S.943 und Artikel 23 der Gemeindeverordnung f.d.Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVBl S.903 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982, GVBl S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 BGBl S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 BGBl I S.833 diesen Bebauungsplan als

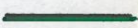
## S A T Z U N G


### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


#### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

#### 2. Öffentliche Verkehrsflächen


2.1  Straßenbegrenzungslinie

2.2  öffentliche Verkehrsfläche, Fahrbahn/ Gehweg


2.3  Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün


2.4  Eigentümerweg

#### 3. Baugrenzen, Bauweise


3.1  Baugrenze

3.2 z.B.:II zwei Vollgeschoße zulässig


3.3  zulässige Geschoßfläche für Neubauten


3.4  vorgeschriebene Firstrichtung


#### 4. Garagen


4.1  Ga Fläche für Einzel- bzw Doppelgaragen

#### 5. Grünordnung


5.1  zu erhaltende Bäume

5.2  zu pflanzende Bäume I.Ordnung bzw. II.Ordnung

5.3  Wasserfläche / Bachlauf

5.4  zu pflanzende Sträucher (Ortsrandbegrünung)

#### 6. Sonstige Planzeichen

6.1 z.B.  Maßangaben in Metern



## 8. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach §9 BBauG i.V. mit §1 Abs.2 Ziff.2 und Abs.3 und §3 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
- 1.2 Nur freistehende Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten sind zulässig.

### 2. Bauliche Nebenanlagen

- 2.1 Als bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO Abs.1 sind nur Garten- und Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser bis zu insgesamt einer überdachten Fläche von max. 12.0 qm und einer Traufhöhe von max. 2.20 m zulässig.  
Zulässige Materialien sind nur Holz, Glas und Dachziegel; die Dächer müssen zwischen 20° und 45° geneigt sein.
- 2.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in Mülltonnenschränken unterzubringen, die gestalterisch in die Hauptgebäude oder Garagenbauten zu integrieren sind.

### 3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Pro Wohneinheit ist auf dem Grundstück mind. ein Garagenstellplatz nachzuweisen. (als Einzel-, Doppel- oder Hausgarage), der in den Häusern direkt an der Waldstraße (Bestand) innerhalb des Bauraumes zu liegen hat.
- 3.2 Die im Plan ausgewiesenen Garagenflächen dürfen hinsichtlich ihrer Lage geringfügig verändert werden, sofern dadurch andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden.
- 3.3 Besucherstellplätze liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche.

### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Der Erdgeschoßfußboden liegt max. 0.60 m über dem natürlichen Gelände.
- 4.2 Die Traufkante (Schnittpunkt Fassade mit Unterkante Sparren) liegt bei Gebäuden mit I max. 3.20 m, bei Gebäuden mit II Vollgeschoßen max. 5.40 m über dem EG-Fußboden.
- 4.3 Satteldächer von Wohngebäuden und Garagen sind 40°-50° geneigt und mit Dachziegeln in Rottönen zu decken.
- 4.4 Pro Dachseite sind entweder max. zwei liegende Dachfenster zu je max. 0.5 qm Fläche oder pro Dachseite max. zwei Dachgauben zu je max. 1.20 m Breite zulässig. Die Firste der Satteldachgauben müssen mind. 1.50 m unter dem Hauptfirst des Daches liegen.
- 4.5 Der Dachüberstand darf am Ortgang und an der Traufe 0.30 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Balkonüberdachungen bis zu max. 1.50 m Tiefe und max. 2.50 m Breite.

4.6 Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen sind als geputztes Mauerwerk auszuführen.

4.7 Fensterflächen ab 0.5 qm Größe sind zu unterteilen.

4.8 Geneigte Vordächer im Eingangsbereich sind nur als Holzkonstruktionen mit Ziegelerdeckung zulässig.

## 5. Einfriedungen und Grünordnung

5.1 Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzstaketenzaun bis zu 1.0 m Höhe zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind Staketenzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.

5.2 Für zu pflanzende Bäume I.Ordnung sind folgende Baumarten zulässig:

Salix alba	- Silberweide
Fraxinaus excelsior	- Esche
Betula verrucosa	- Sandbirke
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

5.3 Für zu pflanzende Bäume II.Ordnung sind folgende Baumarten zulässig:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus padus	- Traubenkirsche

5.4 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundsröse
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	- Holunder

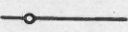
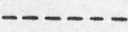



5.5 Die privaten Freiflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten. Weitere Kfz-Stellplätze sind hier unzulässig.

## 6. Immissionsschutz

6.1 Die Fenster der Schlafräume sind auf der der B 304 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

6.2 Die Fenster aller Aufenthaltsräume müssen, soweit sie Sichtverbindung zur B 304 und/oder zur Bahnlinie haben, der Schallschutzklasse 3 nach VDI entsprechen.

## C. HINWEISE

-  vorhandene Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksteilung (unverbindlich)
-  vorhandene Haupt- und Nebengebäude
-  vorgeschlagene Stellung der Gebäude (unverbindlich)
-  abzubrechende Gebäude