

**B. Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Karlsfeld**  
(Teiländ. des Beb.-Pl. Nr. 46) für das Gebiet "Zwischen Wacholderweg,  
B 304 und St 2063" i.d.F. vom 13.04.1989

---

1. Aufhebung früherer Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 aufgehoben.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt und entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO in die beiden Gebiete MI<sub>1</sub> (nordwestlicher Teil des Planungsgebiets) und MI<sub>2</sub> (südöstlicher Teil des Planungsgebiets) unterteilt. In MI<sub>1</sub> ist nur Wohnnutzung zulässig; in MI<sub>2</sub> muß die Geschäfts- und Büronutzung überwiegen.

In MI<sub>2</sub> dürfen innerhalb des Bauraums, für den eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, auch Garagen errichtet werden, soweit die festgesetzte Bepflanzung dies zuläßt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschoßflächen sind jeweils pro Bauraum als Planzeichen festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind nicht ausgebaute Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, mit 2/3 ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. In MI<sub>2</sub> darf das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden.

In Nichtvollgeschossen wird die Fläche von Aufenthaltsräumen bei seitlichen Abmauerungen von mehr als 1,50 m Höhe, nach der vorhandenen Grundfläche einschließlich der Umfangswände gerechnet. Bei seitlichen Abmauerungen von 1,50 m Höhe oder darunter, wird die Fläche gerechnet, die von einer tatsächlich oder nur theoretisch vorhandenen Abmauerung von 1,50 m Höhe eingeschlossen wird.

4. Bauweise

4.1 In MI<sub>1</sub> sind nur Doppelhäuser, verbunden durch eingeschossige Zwischenbauten, zulässig.

4.2 In MI<sub>2</sub> ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Wohn- und Geschäftshauses in MI<sub>2</sub> dürfen nach Nordwesten und nach Nordosten jeweils bis auf die Mitte des geplanten

Fuß- und Radweges verkürzt werden.

## 6. Nebenanlagen

- 6.1 In MI<sub>1</sub> können zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen gartenseitig bis zu 2 m hohe und max. 3 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.
- 6.2 Garten- oder Gerätehäuschen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
- 6.3 Offene Pergolen aus Holz sind zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich bis zu einer max. Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> zulässig und gestalterisch wie Anbauten zu behandeln (siehe hierzu Punkt 7.5). Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- 6.4 Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich an das Garagengebäude (auch als Gemeinschaftsmüllstandort) bzw. in MI<sub>2</sub> an das jeweilige Hauptgebäude anzubinden und wie dieses gestalterisch zu behandeln.
- 6.5 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.

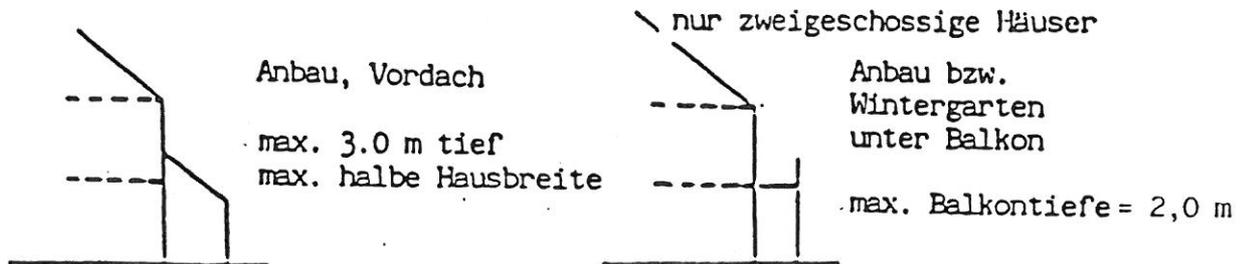
## 7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 7.1 In MI<sub>1</sub> sind die einzelnen Gebäude in Höhenentwicklung (Firsthöhe, Traufhöhe), Dachgestaltung (Dachneigung, Dachdeckungs-material, Gaubenform) sowie Fassadengestaltung (insbesondere die der untergeordneten Anbauten, Windfänge und Vordächer) aufeinander abzustimmen.
- 7.2 Höhenentwicklung
  - 7.2.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - 7.2.2 Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, bezogen auf die Außenwand, betragen.
  - 7.2.3 Die Wandhöhe darf max. 6,60 m, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, betragen.
- 7.3 Außenwände und Fassadengestaltung
  - 7.3.1 Außenwände sind geputzt in hellen Tönen 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.

- 7.3.2 Fensterflächen ab 0,5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind zu unterteilen.
- 7.3.3 Die Länge eines Balkons darf 4,0 m nicht überschreiten. Es dürfen max. 2 Balkone aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz zu trennen.
- 7.4 Dächer
- 7.4.1 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude liegt zwischen 35° und 45°. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 7.4.2 Zulässiges Material für Dachdeckung:  
Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.
- 7.4.3 Der maximal zulässige Dachüberstand an Ortsgang und Traufe beträgt 0,4 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig, wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 7.4.4 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Glasfläche von 0.5 m<sup>2</sup> zulässig.
- 7.4.5 Dachgauben mit Satteldächern und einer Neigung zwischen 35° und 40 ° sind zulässig.  
In MI<sub>1</sub> sind pro Dachhälfte eines Doppelhauses max. zwei Gauben zu je max. 1,2 m Breite oder eine Gaube zu max. 2,0 m Breite zulässig.  
In MI<sub>2</sub> sind pro Dachhälfte der zweigeschossigen Gebäude jeweils max. sechs Gauben zu je max. 1,2 m Breite oder drei Gauben zu je max. 2,0 m Breite zulässig. Gaubendächer sind wie die Hauptdächer zu decken, die Firste müssen min. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.  
In MI<sub>1</sub> sind die Gauben bei allen Häusern einheitlich zu gestalten.
- 7.5 Untergeordnete Anbauten
- 7.5.1 Gartenseitig sind an das Erdgeschoß der Hauptgebäude untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie als Holz-, Holz-Glas-, Stahl-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.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

7.5.2 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 auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten. Zulässige Materialien sind Holz, Stahl, Glas, geputztes Mauerwerk und Ziegel.

## 7.7 Garagen

7.7.1 Hinsichtlich Material, Dachform und Dacheindeckung gelten die Festsetzungen unter 7.3 und 7.4.

7.7.2 Die zulässige Dachneigung der Garagendächer liegt zwischen 22° bis maximal 30°.

7.7.3 Als Garagentore sind nur Holztore oder mit Holz verschaltete Tore zulässig.

## 8. Einfriedungen

8.1 Zur Abgrenzung der Doppelhausgrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 1,0 m hohe Holzstaketenzäune zulässig.

8.2 Zwischen den Doppelhausgrundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind beidseitig zu hinterpflanzen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

8.3 Sockelmauern sind nicht zulässig.

## 9. Garagen und Stellplätze

- 9.1 Pro Wohneinheit im Doppelhaus wird 1 oberirdischer Garagenstellplatz in dem Gemeinschaftsgaragenhof festgesetzt.
- 9.2 In MI<sub>2</sub> werden 10 offene Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt. Für den weiteren Stellplatzbedarf in MI<sub>2</sub> werden 6 Garagenstellplätze im Gemeinschaftsgaragenhof festgesetzt. Desweiteren sind in MI<sub>2</sub> Garagen im Bauraum (eingeschossiger Bereich) zulässig (siehe hierzu Pkt. 2.).
- 9.3 Im Garagenhof sind Doppelstock-Parksysteme unzulässig.

## 10. Öffentliche Verkehrsfläche

Der Fuß- und Radweg entlang der nordöstlichen und der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes ist als befahrbarer Wohnweg auszubilden.

## 11. Immissionsschutz, Lärmschutz

- 11.1 Aus Lärmschutzgründen sind in MI<sub>1</sub> in den Dachgeschossen Räume unzulässig, die nur nach Südwesten belichtet und belüftet werden können. Darüberhinaus muß das bewertete Schalldämmmaß dieser Dachseiten mindestens 40 dB(A) betragen.
- 11.2 Soweit die Gebäude in MI<sub>2</sub> zu Wohnzwecken genutzt werden, sind die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern an der der B 304 abgewandten Seite anzuordnen.
- 11.3 Die Fenster aller Wohn- und Aufenthaltsräume in MI<sub>2</sub> müssen der Lärmschutzklasse 3 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen. Diese Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken (wie z.B. Rolladenkästen) zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Zum Lärmschutzwall siehe Punkt 12.1

- 11.4 Falls in MI<sub>2</sub> in dem Bauraum, für den eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt ist, kein Gebäude errichtet wird, ist entlang der vorderen Baugrenze eine min. 2,2 m hohe Mauer zu errichten.

## 12. Grünordnung

- 12.1 In der öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall gemäß Planzeichen 5.5 mit einer durchgehenden Höhe von min. 3,0 m anzulegen.

- 12.2 Die öffentliche Grünfläche ist gemäß Festsetzung durch Planzeichen 5.3 und 5.4 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind die Arten gemäß Artenliste unter Punkt 12.9 und 12.10 zu verwenden.
- 12.3 Die private Grünfläche in MI (Eingrünung Stellplatzanlage) ist gemäß Planzeichen 5.3 mit großkronigen Bäumen, StU 18/20 cm, entsprechend der Artenliste unter Punkt 12.9 und entlang der B 304 mit einer Hainbuchenhecke zu bepflanzen.
- 12.4 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume, Garagen- und Stellplatzflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 12.5 Soweit in MI eine Befestigung von Freiflächen erforderlich ist (Stellplatzanlage), sind hierfür lediglich wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, zulässig.
- 12.6 Für die festgesetzten zu pflanzenden Bäume (Planz. 5.3) sind unter Einhaltung der Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- 12.7 Ungegliederte Fassadenflächen an Gebäuden sind durch Spalierpflanzen und selbstkletternde Rankpflanzen zu begrünen.
- 12.8 Für zu pflanzende Bäume entlang der Münchner Straße ist lediglich folgende Baumart zulässig:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- 12.9 Für zu pflanzende Bäume an Pkw-Stellplätzen sind folgende Baumarten zulässig:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia cordata - Winterlinde
- 12.10 Folgende Straucharten sind im öffentlichen Grün und auf den privaten Grundstücken vorwiegend zu verwenden:
- Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa multiflora - Wildrose

Viburnum lantana - wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: zweimal verpflanzt, 100 - 150  
Pflanzdichte: 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>

12.11 Für Schnitthecken als Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur folgende Arten zulässig:

Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Acer campestre - Feldahorn  
Ribes alpinum "Schmidt" - Alpenjohannisbeere  
Ligustrum vulgare - gemeinder Liguster  
Ligustrum vulgare atrovirens - immergrüner Liguster