### Gemeinde Karlsfeld

# Bebauungsplan Nr. 76

# "zwischen Staatsstraße 2063 und Krenmoosgraben"

### i. d. F. vom 13.02.1992

Die Gemeinde K a r I s f el d erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO - ), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - ) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBI I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 - ) vom 30.07.1981 (BGBI S. 833) diesen Bebauungsplan als

### Satzung

Inhalt

A. Plandarstellung

B. Festsetzungen

C. Hinweise

D. Verfahrenshinweise

E. Begründung

Gegen diesen Bebäuungsplan wurde vom Landratsamt Dechau mit Bescheid vom 03.06 32 1 Az: 40/610-4/3 nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsvererdnung zum BauGB keine Verletzung von Rechtsverschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

Dachau, den 31. 81. 94 Landratsamt Dachau

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich

Planverfasser

t o p o s Architektur und Stadtplanung Dipl.Ing. F.Becker-Nickels Architekt DAI Dipl.Ing. H.E.Steuernagel Architekt BDA Leopoldstr. 62 8000 München 40 Tel. 089/ 341515

Fax 089/ 341515

Grünordnerische Beratung Dipl.Ing. J.Voss Landschaftsarchitekt Sophie-Stehle-Str. 3 8000 München 19 Tel. 089/ 17 50 69 Gemeinde Karlsfeld Rathaus Gartenstraße 7 8047 Karlsfeld Tel. 08131/99-0

Gemeinde Karlsfeld

Karlsfeld, 1.10.92

1. Bürgermeister

# B) Festsetzungen:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

# 2. Geltungsbereich / Abgrenzung

- 2.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- 2.2 a Bezeichnung des Wohnquartieres innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA), z.B. a

## 3. Art der baulichen Nutzung

### 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (a - m) festgesetzt.

3.1.2 Im Quartier f sind in den Baukörpern mit Arkaden im EG nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorzusehen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 2 und 3).

Büro- und Praxisräume sind nur in den III D Bauten und den pyramidenförmigen Baukörpern zulässig.

3.1.3 Im Norden des Quartieres g ist ein Kindergarten zu errichten.

### 3.2 Nebenanlagen

3.2.1 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig:

Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen.

3.2.3 Über die mit Planzeichen 15.2.1 festgesetzten Müllbehälter sowie mit Planzeichen 12.2.1 festgesetzten Gartenhäuschen hinaus sind für Fahrräder, Kinderwagen für die Quartiere a - m auch außerhalb der Baugrenzen erdgeschossige Anbauten zulässig ( zur Grundfläche siehe 4.1.2 ), die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen ( siehe Festsetzungen Pkt. 10 ).

3.2.4 Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Trafostation. Für diese, mit Planzeichen festgesetzten Nebenanlagen, gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für die sonstigen Gebäude.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1 Grundfläche

4.1.1 280/... Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen für den jeweiligen Baukörper, z.B. 280 innerhalb des Bauquartieres in Quadratmetern (entsprechend § 19 BauNVO)
4.1.2 Die Grundfläche der Anbauten für Nebenanlagen im Geschoßwohnungsbau (Festsetzung 3.2.3) bzw. für die Wintergärten, darf maximal 15% der jeweilig festgesetzten Grundfläche nicht überschreiten.
4.1.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach 3.2 sind einschließlich der mit Planzeichen 4.1.1 festgesetzten Grundfläche bis

zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

### 4.2 Geschoßfläche

4.2.1 /840	Maximale Geschoßfläche, z.B 840 $\rm m^2$ bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen ( entsprechend § 20 BauNVO ).
4.2.2	Soweit die Dachgeschoße nicht als Vollgeschoße festgesetzt sind, ist die Geschoßfläche im Dachgeschoß zu 2/3 der Grundfläche anzurechnen.
4.2.3	Anbauten, wie unter 3.2.3 beschrieben, zählen nicht zur Geschoßfläche. Wintergärten sind bis maximal 5% der jeweils festgesetzten Geschoßfläche des Bauraumes zulässig.
4.2.4	Die in der Planzeichnung angegebene Bruttogeschoßfläche bei den Gemeinschaftsgaragen in den Quartieren I und m werden für die Ermittlung der GFZ nicht berücksichtigt.

### 4.3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

4.3.1 Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten ergibt sich in Bezug auf den festgesetzten Stellplatzschlüssel (Festsetzungen Nr. 7), sowie die maximal zulässige Geschoßfläche der Parkgebäude in den Quartieren I und m.

### 4.4 Zahl der Vollgeschosse

II zulässig sind zwei Vollgeschosse, z.B. II

IID zulässig sind drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß, z.B. IID

### 4.5 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) und Kniestockhöhe

### 4.5.1 Wandhöhe

Wandhöhe von O.K. Erdgeschoßfußboden bis O.K. Dachkonstruktion an den

Traufseiten Außenwand höchstens

bei I Vollgeschoß bei II Vollgeschossen 3,35 m

bzw. IID

5,90 m

bei den pyramidenförmigen

Baukörpern

6,60 m

bei III Vollgeschossen

bzw.IIID

9,20 m

### 4.5.2 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, darf bei IID- Gebäuden maximal 0,30 m, bei IIID-Gebäuden maximal 0,3 m betragen.

Bei den pyramidenförmigen Baukörpern ist ein Kniestock bis 1,5 m zugelassen.

### 4.6 Höhenlage von Gebäuden

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,60 m über der nächstbenachbarten privaten bzw. öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Im Geschoßwohnungsbau 0,80 m.

# 5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

### 5.1 Baugrenzen

5.1.1	Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )
5.1.2	Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien und Vordächer maximal 1,50 m betragen. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.
5.1.3	Abgrenzung der Wohnquartiere
5.2 Bauweise	
5.2.1	Für die Quartiere a, c, d und e wird geschlossene Bauweise festgesetzt ( § 22 Abs. 3 BauNVO ).
5.2.2	Für das Quartier b3 wird offene Bauweise festgesetzt ( § 22 Abs. 2 BauNVO ).
5.2.3	Für das Quartier f werden für den Baukörper mit den Arkaden offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), für den nordwestlichen Baukörper geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
5.2.4	Für die Quartiere g, h und k wird geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
5.2.5	Für die Gebiete I und m wird geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
5.2.6	In den Bauquartieren a, g, h und k sind nur Reihenhäuser zulässig, mit Ausnahme des pyramidenförmigen Kindergartens im Norden des Quartiers g.
5.2.7	Im Bauquartier f ist nur Geschoßwohnungsbau zulässig, soweit nicht unter Punkt 3 gewerbliche Nutzung festgesetzt ist.
5.2.8	In den Bauquartieren b3, c, und d sind Geschoßwohnungsbau und Reihenhäuser zulässig, soweit nicht unter Punkt 3 gewerbliche Nutzung festgesetzt ist.
5.2.9	In den Bauquartieren I und m sind nur Gemeinschaftsgaragen für die Bauquartiere a - k zwingend vorzusehen.

### 5.3 Abstandsflächen

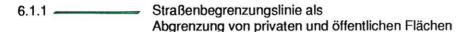
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt.

### 6. Verkehrsflächen

### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Alle Hauptwege, einschließlich der Überführung über die Staatsstraße 2063, sind so auszubilden, daß ein behindertengerechtes Durchqueren mit maximal 6% Neigungsänderung möglich ist.

Eine Ausnahme bildet der Spazierweg auf den zu errichtenden Hügel im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.



6.1.2 öffentliche Verkehrsfläche

6.1.3 öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich; Befestigung mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen)

Fuß- oder Fuß- und Radweg soweit die Wege die Erschließungsfunktion übernehmen, wird eine Mindestbreite von 3,0 m festgesetzt

6.1.5 Sämtliche Wegeverbindungen sind mit einem versickerungsfähigen Material zu versehen (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen).

Brücke über die ST 2063
als leichte Stahl- oder Stahl-Holz-Konstruktion zu errichten

Durchfahrten und Durchgänge von Gebäuden lichte Höhe bei Durchfahrten im verkehrsberuhigten Bereich mindestens 4,5 m, bei Durchgängen von Fuß- und Radwegen mindestens 3,50 m

6.1.8 Das Steigungsverhältnis der Fuß- und Radwege darf 6% nicht überschreiten.

6.1.9 Vermaßung der öffentlichen Verkehrsfläche in m

Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtsmitte, freizuhalten.

Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,5 m ( siehe Fests. Pkt. 16.5.3 ).

### 6.2 Private Verkehrsflächen

6.1.10

6.2.1 Zufahrten und Hauseingänge von öffentlichen Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) zu befestigen und mit demselben Material auf anschließendem Privatgrund zu versehen.

6.2.2 Fußweg mit Gehrecht für die Öffentlichkeit,

		soweit die Wege die Erschließungsfunktion übernehmen, wird eine Mindestbreite von 3,0 m festgesetzt
6.2.3		der ostwest gerichtete Weg am südlichen Rand des Quartiers a ist mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
		Alle übrigen Wege sind mit einem versickerungsfähigen Material zu versehen (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen).
6.2.4	\$	Schotterrasen
6.2.5		Soweit Treppen und Rampen erforderlich sind, müssen diese mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) befestigt werden.
6.2.6	6	private Durchgänge von Gebäuden, öffentlich gewidmet, lichte Höhe mindestens 2,25 m

# 7. Stellplätze

Außer den im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten privaten und öffentlichen Stellplätzen sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze zulässig.

### 7.1 Öffentliche Stellplätze

7.1.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 0,5 Stellplätze im öffentlichen Raum nachzuweisen.

7.1.2 Parkplätze für KFZ, z.B. 4

7.1.3 Die Parkplätze (P) im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc.) zu befestigen.

### 7.2 Private Stellplätze

7.2.1 Pro Wohneinheit im Geschoßwohnungsbau sind über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplatzflächen hinaus mindestens 1,35 Stellplätze in einer Gemeinschaftsgarage (GGa) nachzuweisen.

Der Stellplatznachweis je Bauquartier ist in einem Stellplatzaufteilungsplan für die Garagengebäude darzustellen.

7.2.2 Pro Reihenhaus sind über die öffentlichen Stellplatzflächen hinaus mindestens 2,0 private Stellplätze in Garagen nachzuweisen.

7.2.3 Private Gemeinschaftsstellplätze für Büro-, Praxisräume und Läden in Zuordnung zum Arkadenbau vom Quartier f.

7.2.4 Private Stellplätze für den Kindergarten im nördlichen Bereich von Quartier g.

# 9. Gemeinschaftsgaragen

9.3

9.1 In den jeweils zwei Geschossen der Gemeinschaftsgaragen dürfen keine Doppelparker bzw. Doppelstockstellplätze errichtet werden.

9.2 Ein- und Ausfahrt Gemeinschaftsgaragen

Die Gemeinschaftsgaragen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die Fassaden sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die zu den Reihenhäusern hin orientierten Fassaden, sowie die Nord- und Südfassade sind baulich so zu gestalten, daß ein ausreichender Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung gegeben ist.

# 10. Gestaltung der Hauptgebäude (Quartier a - k)

# 10.1 Baukörpergrundriss

10.1.1	Die Baukörper sind auf den Grundrissen der Baugrenzen in einfacher und klarer Form aufzubauen.
10.1.2	Horizontale und vertikale Vor- und Rücksprünge sind über die im Bebauungsplan dargestellten Vor- und Rücksprünge und Anbaumöglichkeiten hinaus nicht zulässig. Ausgenommen sind Nebengebäude, Windfänge und Wintergärten.
	Putzglieder, Lisenen und sonstige plastische Gestaltungen sind bis 50 cm Tiefe zulässig.
10.1.3	Zusammenhängende Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen einheitlich zu gestalten.

### 10.2 Fassadengestaltung

10.2.1	Die Fassaden sind einfach als "Lochfassaden "mit gegenüber den Öffnungen (Fenster, Loggien, Eingängen) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzter Flächen, ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe, zu gestalten.
10.2.2	Für die Reihen- und Doppelhäuser sind Holzverkleidungen aus einheimischen Hölzern in senkrechter Lattung zulässig, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird.
10.2.3	Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
10.2.4	Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
10.2.5	Ungegliederte Fassadenflächen der Hauptgebäude ( z.B. fensterlose Stirnfassaden ) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
10.2.6	Die Sockelzonen beim Geschoßwohnungsbau sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit dort keine Wohnungsgärten vorhanden sind.

## 10.3 Farbgestaltung

10.3.1	Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
10.3.2	Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit

### 10.4 Fenster und Türen

Fenster und Türen sind in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzung 9.2.1 aufeinander abzustimmen.

Fensterrahmen können farbig behandelt werden.

Fensterflächen sind zu unterteilen.

Ausgenommen sind Fensterflächen, die insgesamt nur eine Glasfläche bis 0,5 m² aufweisen.

### 10.5 Dächer

### 10.5.1 Dachform

10.5.1.1		Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer mit gegenüberliegend gleichgeneigten Dachflächen zulässig ( Ausnahmen siehe 10.5.1.3 )
10.5.1.2	•	Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
10.5.1.3		Für die Baukörper im Quartier b3 und d, den nördlichen Baukörper im Quartier h, sowie den nördlichen und südlichen Baukörper des Quartiers g sind nur zelt-, bzw. pyramidenförmige Dächer zulässig.
10.5.1.4	FD	Für die eingeschossigen Baukörper des Arkadenbaues im Quartier f ist nur ein Flachdach (FD) zulässig.
10.5.1.5		Pultdach für Garagenhof im Quartier c mit Richtung zum First
10.5.1.6		Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden liegt zwischen 42° und 50° ( bei IID ) und zwischen 40° und 44° ( bei IIID ).
10.5.1.7	$\boxtimes$	Pyramidenförmiges Dach, Dachneigung zwischen 35° und 40°

### 10.5.2Dachüberstände

10.5.2.1 Ein Dachüberstand ist nicht zugelassen.

10.5.2.2 Ein bis 30 cm vorgezogener Dachüberstand ist nach folgender Schemaskizze zulässig:



Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen 10.5.2.3 (Balkonüberdachung) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand

konstruktiv miteinander verbunden sind.

Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer 10.5.2.4 Säulenkonstruktion zulässig.

#### 10.5.3 Dachaufbauten

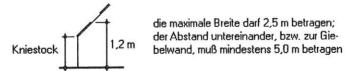
Dachgauben mit Satteldächern sind mit maximal 1,50 m Breite zulässig. Die 10.5.3.1 Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen. Zur Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.

Zwerchgiebel, die sich aus der Gebäudeaußenwand entwickeln, sind mit einer 10.5.3.2 maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Die Firste müssen mindestens 1.00 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand der Zwerchgiebel zur Giebelwand, bzw. untereinander, muß mindestens 3,00 m betragen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.

#### 10.5.4 Dacheinschnitte

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind keine Dacheinschnitte zulässig. 10.5.4.1

Beim Geschoßwohnungsbau sind Dacheinschnitte nach folgenden Schema-10.5.4.2 zeichnungen zulässig:



# 10.5.5 Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster

10.5.5.1	Für die Wohngebäude sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine, zulässig. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.
10.5.5.2	Verglaste Dachflächen sind beim Geschoßwohnungsbau zulässig, soweit sie 10% einer Dachfläche nicht überschreiten.
10.5.5.3	Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 0,50 m² Fensterfläche zulässig. Pro 6 lfdm Dachfläche ist nur 1 derartiges Fenster zulässig.
10.5.5.4	Ein Einbau von Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.
10.6 Balkone	
10.6.1	Die Gesamtlänge der Balkone einer Hauswand darf 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten.
10.6.2	Maximale Breite eines Balkons 3,0 m, maximale Tiefe 1,8 m.
10.6.3	Es dürfen maximal 2 Balkone aneinandergebaut werden. Aneinandergebaute Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Stahl zu trennen und einheitlich zu gestalten.
10.6.4	Balkone an einem zusammenhängenden Baublock sind einheitlich zu gestalten.
10.6.5	Die Balkone sind als eigenständige Konstruktion aus Holz oder Stahl vor den Fassaden der Hauptgebäude zu errichten.
10.6.6	Die Brüstungen der Balkone in Holzkonstruktion sind in schlichter vertikaler Lattung zu errichten.
10.6.7	Bei Stahl- und Glaskonstruktionen der Balkone sind für die Brüstungen senkrechte Metallstäbe, Lochgitter oder Drahtbleche zulässig.
10.6.8	Als Innensichtschutz an Balkonbrüstungen sind nur Segeltücher in hellen Farbtönen zulässig.
10.7 Loggien	
	o <del>ļ</del>
10.7.1	Loggien sind bis zu einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.
10.7.2	Der Abstand zur nächsten Loggia muß in der Fassadenfläche mindestens 1,0 m betragen.
10.7.3	Die Brüstungen sind wie die verputzten Fassaden auszuführen.
10.7.4	Loggien dürfen nicht mit Balkonen verbunden werden.

### 10.8 Verbindungsbauten

Die zwei- bzw. dreigeschossigen Verbindungsbauten sind in der Fassadengestaltung, der Dachneigung und Dachform, sowie in der Verwendung ihrer Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen.

### 10.9 Werbeanlagen und Schaufenster

10.9.1	Leuchtreklamen sind unzulässig.
10.9.2	Werbeanlagen sind nur als Beschriftung direkt auf dem Fassadenputz zulässig.
10.9.3	Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen maximal 2 m breit sein und nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Erdgeschoßfassadenfläche betragen.
10.9.4	Das Ankleben von großflächigen Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der Fensterfläche sind, ist nicht zulässig.

# 11. Gestaltung von Nebengebäuden, An- und Verbindungsbauten, Wintergärten, Arkaden

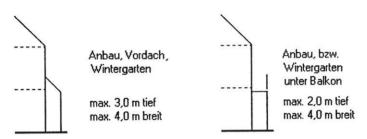
### 11.1 Nebengebäude

Die Nebengebäude nach 3.2.3 sind als eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude zu errichten und als Anbauten an Wohngebäude mit Holz in senkrechter Lattung zu verschalen.

### 11.2 Gartenseitige Anbauten und Wintergärten

- 11.2.1 Innerhalb einer Hausgruppe ist für Anbauten und Wintergärten eine einheitliche Gestaltung zu wählen.
- 11.2.2 Gartenseitig sind im Erdgeschoß der Reihenhäuser außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie in Holz-, Holz-Glas-, oder Stahl-Glas- Konstruktionen ausgeführt sind und nach Abmessung und Form den folgenden Schemazeichnungen entsprechen.

Dachdeckung und Dachneigung der gartenseitigen Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 11.2.3 Wintergärten sind außerdem beim Geschoßwohnungsbau über die gesamte Gebäudehöhe und maximal 1/4 der Fassadenlänge zulässig.
- 11.2.4 Die Wintergärten im Geschoßwohnungsbau sind in Holz- oder Stahl-Glas-Konstruktionen zu errichten.

### 11.3 Verbindungsbauten

Die Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäuden sind in ihren Dachneigungen, der Auswahl der verwendeten Materialien und der Fassadengestaltung an die Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

### 11.4 Hauszugänge und Windfänge

An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind in Verbindung mit den Haupt-11.4.1

gebäuden im Bereich der Hauszugänge Vordächer bzw. offene oder

geschlossene Windfänge mit Pultdächern zwischen 20° und 45°bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m auch außerhalb

der Baugrenzen zulässig, soweit sie in Holz, Holz-Glas oder Stahl-Glas

ausgeführt sind.

Soweit bei den Hauseingängen des Geschoßwohnungsbaus Außentreppen 11.4.2

notwendig werden, können diese in leichter Stahl-Glas- oder Metallkonstruktion

überdacht werden.

### 11.5 Arkaden

An den mit Planzeichen festgesetzten Standorten sind Arkaden in Holz- Glas- oder Stahl-Glas-Konstruktionen zu errichten.

# 12 Gestaltung von Geräte-, Abstell- ,Gartenhäuschen, Sichtschutzwänden, Pergolen

#### 12.1 Geräte- und Abstellhäuschen

Für die Erdgeschoßwohnungsgärten des Geschoßwohnungsbaus sind Geräteund Abstellhäuschen bis maximal 4,0 m² Gesamtgrundfläche zulässig.

Sie müssen als kleine Anbauten an das Hauptgebäude in senkrechter Holzlattung mit Pultdach mit Zinkblechdeckung errichtet werden.

#### 12.2 Gartenhäuschen

12.2.1

Gartenhäuschen in Holz- oder Holz-Glas-Konstruktion, sowie Gewächshäuser mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 7,5 m² sind bei den Reihenhäusern an den mit Planzeichen festgesetzten Standorten zu errichten, soweit sie nach Form und Abmessung den folgenden Schemazeichnungen entsprechen:



12.2.2

Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

### 12.3 Sichtschutzwände

Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen und der Reihenhäuser können gartenseitig bis zu 2m hohe und maximal 3m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.

### 12.4 Pergolen

In den Quartieren g, h und k sind zwischen den Garagen für die Reihenhäuser Pergolen als Holzkonstruktion zwingend zu errichten und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

12.4.2

Zwischen den Sichtschutzwänden sind Pergolen als Holzkonstruktion zulässig, die bis maximal 6m² mit Glas oder Acryl überdacht werden können.

# 13.Gestaltung Pavillon

13.1	Der mit Planzeichen festgesetzte Pavillon ist zwingend als offener Unterstand in Holzkonstruktion mit Sitzgelegenheit zu errichten.
13.2	Das Dach ist kegelförmig zu errichten und darf eine Dachneigung von 20° nicht überschreiten. Material der Eindeckung: Zinkblech mit Stegfalz oder Glaseindeckung.
13.3	Der Pavillon ist mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

# 14.Einfriedungen und Mauern

## 14.1 Einfriedungen

14.1.1	Für die Reihenhausgrundstücken sind nur 1,2m hohe Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung und mit entsprechend gestalteten Gartentüren zulässig.
14.1.2	Diese sind so anzuordnen, daß sie straßenseitig mit Kletterpflanzen, Efeu, Wildem Wein ( selbstklimmend ) bepflanzbar sind.
	Hierfür sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen alle 2,0-3,0 m Pflanzlöcher vorzusehen, sofern nicht ein zurückgesetzter Zaun mit davorliegendem Grünstreifen realisiert wird.
14.1.3	Einfriedungen für Vorgärten sind bei den Reihenhäusern zulässig, beim Geschoßwohnungsbau nicht zulässig.
14.1.4	Für die Wohnungsgärten sind 1,0 m hohe grüne Maschendrahtzäune zulässig, die zwischen den Gärten beidseitig zu hinterpflanzen und zur Verkehrsfläche hin in die festgesetzten Heckenpflanzungen zu integrieren sind.
14.1.5	Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.
14.1.6	Weitere Einfriedungen und Absperrungen privater Gemeinschaftsgrünflächen sind unzulässig.

### 14.2 Mauern

Die mit Planzeichen festgesetzten Mauern im südosten des Quartieres f, im südlichen Teil des Quartieres g entlang der Erschließungsstraße und im Quartier I bei der Kompostieranlage, sind mit einer Höhe von 1,8 m zwingend zu errichten, mit Spalieren zu versehen und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen beidseitig zu begrünen.

# 15. Versorgung und Entsorgung

# 15.1 Versorgung

15.1.1	Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
15.1.2	Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen (Mauer, Zäune, Nebengebäude) zu integrieren
15.1.3	Die Abwässer werden im Trenn-/Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.
15.1.4	Bei Einzel- und Reihenhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Hausgruppe zulässig.

# 15.2 Entsorgung

М	Die mit Planzeichen festgesetzten Standorte für Abfallbehälter im Geschoßwohnungsbau sind zwingend zu errichten und müssen gestalterisch an die Hauptgebäude angepasst werden (siehe Festsetzungen Pkt. 10).
	Die Standorte für Abfallbehälter der Reihenhäuser können in den Verbindungsbauten, den Pergolakonstruktionen, dem Garagenhof im Quartier 2 oder den nach 3.2.3 festgesetzten Nebengebäuden untergebracht werden.
	Im nördlichen Bereich des Quartieres I, im Anschluß an das Parkhaus, ist eine Fläche für eine Kompostieranlage vorgesehen.
С	Ein mit Planzeichen festgesetzter Standort für Glas- und Papierglocken ist im Bereich der Kompostieranlage im Quartier I plaziert, sowie vor der südlichsten Parkpalette im Quartier m.
(	

### 16.Grünordnung

#### 16.1 öffentliche Grünflächen

16.1.1

Straßenbegleitgrün

Niedrige Strauchpflanzung im Straßenbegleitgrün

Arten:

Rosa rugosa

Kartoffelrose

Rosa rugosa Alba

weissbl. Kartoffelrose

16.1.2

Die Pflanzarbeiten im Straßenraum sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen.

16.1.3

öffentliche Grünfläche, Park

Die Grünflächen sind als Wiese anzulegen und mit Sträuchern (entsprechend Festsetzungen 16.1.4) und Bäumen (entsprechend Festsetzungen 16.5) zu bepflanzen.

Oft betretene Flächen, wie z.B. Spielwiesen sind als kurzhalmige, oft im Jahr zu mähende Weißklee-Weidelgrasrasen anzulegen.

Wenig betretene Flächen sind im Sinne einer alten zweimähdigen Bauernwiese mit hohen Gräsern, wie Glatthafer und Knaulgras, sowie bunt blühenden Kräutern, wie Zweijähriger Pippau (Crepis biennis), Wiesen-Glockenblume (Campanula patula), Wiesen-Storchschnabel (Geranium pratense), Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea) und Margarite (Chrysanthemum leucanthemum), anzulegen.

#### 16.1.4

### Strauchpflanzungen

Arten:

Prunus spinosa

Schlehe

Ribes alpinum
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Acer campestre

Alpenjohannisbeere Normaler Liguster Rote Heckenkirsche

Feldahorn

Acer campestre
Eronymus europaea
Crataegus monogyna
Viburnum lantana
Sambucus nigra

Pfaffenhütchen
Eingriffliger Weißdorn
Wolliger Schneeball
Schwarzer Holunder

Rosa canina - Hundsrose Salix caprea - Salweide Corylus avellana - Hasel

Für die Ausgestaltung des Grünzuges am Krenmoosgraben können auch verwendet werden:

Salix purpurea

Purpur-Weide

Salix nigricans

Schwärzrnde Weide

Salix cinerea Rosa maialis Asch-Weide

Viburnum opulus

Zimt-Rose

Wasser-Schneeball

16.1.5

geschnittene, architektonische Hecke, Höhe ca. 1,5 m Heckenpflanzen m. B. 125-150, 3 Pflanzen pro Ifm

Arten:

Carpinus betulus

Hainbuche

Fagus sylvatica

Rotbuche

16.1.6 KISPI

Kinderspielbereich

16.1.7 +7,5 ▼

Höhenkoten, z. B.+7, 5

16.1.8

16.2.3

grada.

Fläche für Gemeinbedarf

### 16.2 Private Gemeinschaftsgrünflächen und Kinderspielplätze

16.2.1 private Gemeinschaftsgrünfläche, allgemein zugänglich, nicht einzuzäunen

16.2.2

Kinderspielplatz

Im Nahbereich des Spielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.8.1987) über die Gefährdung von Kindern durch giftige

Pflanzen zu beachten.

16.2.4 Die Grünflächen sind als Wiese anzulegen und entsprechend nach Punkt

16.1.3 zu gestalten.

### 16.3 Haus- und Wohnungsgärten

16.3.1 Hecke, wie unter 16.1.5 beschrieben

16.3.2 Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit einheimischen,

standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht

Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind.

16.3.3 Night Die Wohnungsgärten sind zwingend zu errichten und so anzulegen, daß sie von

den Bewohnern der Erdgeschoßwohnungen zu benutzen sind.

16.3.4 Die Gartenterrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen.

16.3.5 Thujenhecken sind nicht zulässig.

16.3.6 Für Pflanzmaßnahmen im privaten Grundstück steht nach der Bauabnahme ein

Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.

### 16.4 Vorgärten

16.4.1 die offenen Vorgärten der Reihenhäuser sind vorwiegend mit Kleinbäumen,

Blütensträuchern und Wildstauden zu bepflanzen

16.4.2 Vorgärten des Geschoßwohnungsbaues

### 16.5 Baumpflanzungen

16.5.1



Obstbäume, alle heimischen Arten zulässig Hochstämme, StU mind. 12-14 cm

16.5.2



Nicht mit Artenbindung versehene, neu zu pflanzende Bäume 3xverpfl. StU 25-30 cm

Acer pseudoplatanus Bergahorn Tilia platyphyllos Sommerlinde Beraulme Ulmus glabra gem Esche Fraxinus excelsior Alnus glutinosa Roterle Alnus incana Grauerle Carpinus betulus Hainbuche Winterlinde Tilia cordata Stieleiche Quercus robur Traubenkirsche Prunus padus Prunus avium Vogelkirsche Sorbus aucuparia Eberesche Kiefer Pinus sylvestris Betula verrucosa Sandbirke

Für die Ausgestaltung des Grünzuges am Krenmoosgraben können auch verwendet werden:

Salix alba Alnus glutinosa Alnus incana Silberweide Roterle Grauerle

Prunus padus

Trauben-Kirsche

16.5.3



Neu zu pflanzende Bäume (Hochstämme), mit einem Kronenansatz höher als 2,5 m.

Der Abstand dieser Bäume untereinander muß mindestens 10 m betragen.

16.5.4

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartentrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß dabei im Grundsatz erhalten bleiben.

16.5.5

Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

16.5.6

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand sowie die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

### 16.6 Wasserflächen

16.6.1



Brunnen ( ist mit Wasser aus der öffentlichen Wasserversorgung zu betreiben )

16.6.2



Fontane ( ist mit Wasser aus der öffentlichen Wasserversorgung zu betreiben )

16.6.3



Wasserflächen

# 17. Schall- und Emmissionsschutz

17.1	Entlang der Staatsstraße 2063 sind zweigeschossige Gemeinschaftsgaragen mit zweigeschossigen Verbindungsbauten in geschlossener Bauweise mit einer straßenseitigen Mindesthöhe von 5,4 m zwingend zu errichten.
17.2	Der modellierte Brückenkopf hat mit einer Höhe von 5,4 m an den nördlichen Garagenkörper im Quartier I anzuschließen.
17.3	Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches darf erst dann mit einer Wohnnutzung begonnen werden, wenn die Anlagen zur Lärmabschirmung vollständig errichtet sind.
17.4	Aus Gründen des Lärmschutzes ist nördlich des Quartieres h, in der Überbauung der Erschließungsstraße, eine Wohnnutzung nicht zulässig.

# 18. Aufhebung früherer Bebauungspläne

)

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

# C) Hinweise

1.	845/1	Flurstücknummer
2.		verrohrter Krenmoosgraben
3.	0	bestehende Grundstücksgrenze
4.	<del></del>	Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5.		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
7.		Vorgeschlagene Baukörper
8.		Treppenanlage
9.	<del>^</del> A	Schema Schnitt
10.		Stützmauer Brücke über ST 2063
11.	>>	öffentliche Versorgungsleitung
12.		Brückengeländer