

**B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

- Die nachstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
  - WA 1** Allgemeines Wohngebiet, hier WA 1  
Zulässig sind nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO. Weitere ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen
  - In WA 1 und WA 2 sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, nur bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zulässig.
  - Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers dienenden Nebenanlagen zugelassen werden. Fernmelde/technische Nebenanlagen sind nicht zulässig.
- Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit und Höhenlage
  - GR 168** Zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes pro Raum als Höchstmaß, hier 168 m<sup>2</sup>. Pro Doppelhaushälfte ist eine Grundfläche von 84 m<sup>2</sup> als Höchstmaß zulässig.
  - Die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes darf durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports einschließlich ihrer Zufahrten und Stellplatzflächen um bis zu 70 % überschritten werden.
  - Ein Vollgeschoss / zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Wandhöhen und Geschosshöhen
  - Wandhöhe** Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand (Außenkante) mit der Dachhaut gemessen an der Traufseite. Die zulässige Wandhöhe beträgt bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss 3,0 m als Höchstmaß, bei Hauptgebäuden zwei Vollgeschossen beträgt die Wandhöhe 6,10 m als Höchstmaß.
  - Höhenlage der Gebäude** Die Höhenkote der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der baulichen Hauptanlage wird auf höchstens 15 cm über der Höhenlage des angrenzenden Fahrbahnrandes der Hans-Carossa-Straße festgesetzt.
- Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, Ausrichtung der Baukörper, Anzahl der Wohneinheiten und zur baulichen Gestaltung
  - Baugrenze** Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.



A) Bebauungsplanzeichnung M 1:500

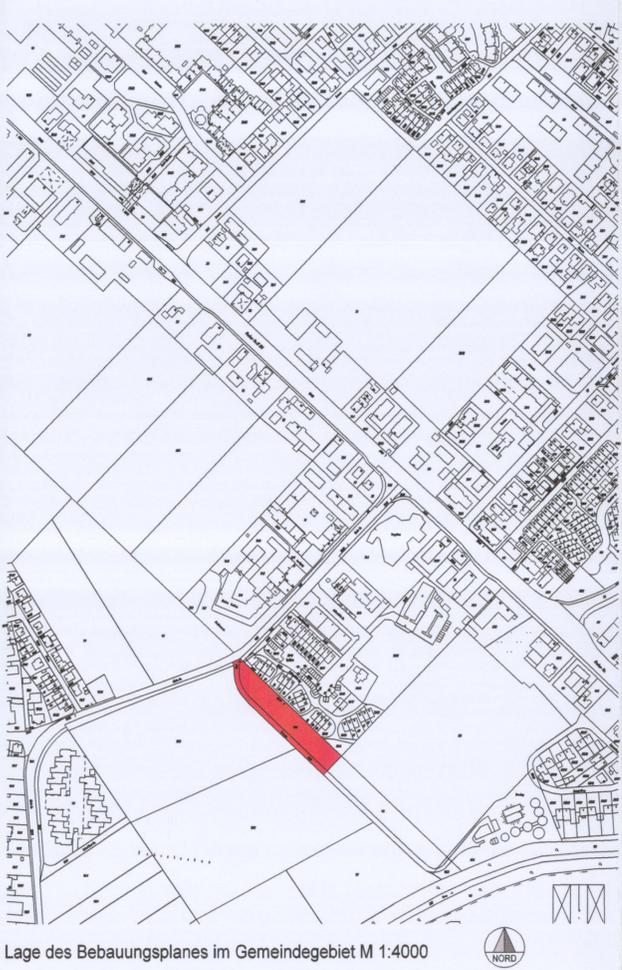
- Bauweise** In WA 1 und WA 2 ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser.
- Anzahl der Wohnungen** Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) ist nur eine Wohnung zulässig.
- Stellung der Hauptgebäude (Ausrichtung der längsten Gebäudeachse)
- Dächer** Für Hauptgebäude sind nur gleich geneigte Satteldächer mit mittigem Dachfirst und einer Dachneigung zwischen 36° und 40° zulässig.
- Je Dachfläche der Satteldächer sind höchstens zwei Dachgauben (eine pro Doppelhaushälfte) mit einer Breite von jeweils bis zu 2,4 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 2 m betragen.
- Der Dachoberstand darf traufseitig und am Ortsgang höchstens 40 cm betragen.
- bauliche Gestaltung** Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände zusammengehöriger Doppelhaus-/Teilgebäude müssen gleich sein.
- Für die Außenwände von baulichen Hauptanlagen und Garagen sind nur Putz mit heller Fassadenfarbe oder Holzverkleidungen zulässig.
- Regelungen zu Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen
  - Fläche für Garagen (G), Stellplätze (St) und Nebenanlagen für bewegliche Abfallbehälter (M). Außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind diese Anlagen nicht zulässig.
  - Gestaltung von Garagen** Für Garagen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind extensiv vegetationsstechnisch zu begrünen. Fensterlose Wandflächen von Garagen sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstklätterpflanzen zu begrünen. Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände an der Grundstücksgrenze zusammengebauter Garagen müssen gleich sein.
  - Überdachung von Stellplätzen** Die Überdachung der Stellplätze als Carport ist zulässig, wenn diesen 5 m tief vor der Garage in leichter, seitlich und vom offener Holz-Stahl-Konstruktion errichtet wird.
  - Wasserhaushalt / Flächenversiegelung** Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Terrassen- und Wegeflächen sowie Pkw-Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.
- Einfriedungen** Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, auch entlang von öffentlichen Fuß- und Radwegen nur als Staket- oder Holzzaune mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzaune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Gartenmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.
- Alle Zäune sind ohne durchlaufende Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten.

- Schall-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen** der Energieversorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken selbst unterzubringen. Sie sind entweder in die Gebäude oder die Einfriedung (vorderseitig bündig mit Zaun) zu integrieren.
- Regelungen zu Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
- Regelungen zu Grünflächen, Bepflanzung und Ausgleich**
  - Öffentliche Grünfläche mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
  - neu zu pflanzende Bäume II. Wuchsordnung  
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standortorten sind mittelgroße (II. Wuchsordnung), standortheimische Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mb. StU 18-20 cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
  - Neu zu pflanzende Bäume III. Wuchsordnung  
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standortorten sind kleine (III. Wuchsordnung), standortheimische Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mb. StU 18-20 cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
  - Die Standortorte zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn eine Pflanzung am vorgesehenen Standort z.B. aus Verkehrs- oder versorgungstechnischen Gründen nicht möglich ist. Die Qualität und Quantität der Bepflanzung ist in jedem Fall beizubehalten.
- Begrünung der privaten Baugrundstücke** Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Pro Doppelhaushälfte ist auf den entsprechenden privaten Baugrundstücken mindestens 1 Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mb. StU 18-20 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- Festgesetzte Pflanzungen** auf den Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgetauschte oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze gemäß DIN 18 920 zu schützen.
- Regelungen zum Immissionsschutz**
  - Schallschutz** Die Fenster der Gebäude 1 und 2 (nordwestliches Doppelhaus), entsprechend der Bezeichnung in der Anlage 1.0 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 2845.1 / 2007-RK der Firma Andreas Kottnermar - Beratender Ingenieur, Altmünster, sind mit der Schallschutzklasse II auszustatten. An der nordwestlichen Giebelfassade dieses Gebäudes sind keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen zugelassen.
  - Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz in Hochbau" vom November 1999 genügen.
  - Zur Abschirmung der Stellplatzgeräusche ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer kontinuierlichen Mindesthöhe von 2,5 Meter über Geländeoberkante zu errichten, deren Länge und Lage der Anlage 2.0 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 2845.1 / 2007 - RK der Firma Andreas Kottnermar - Beratender Ingenieur, Altmünster bzw. der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen ist.

- C) Hinweise**
- Hinweise durch Planzeichen**
    - Vorschlag Aufhebung bestehende Grundstücksgrenze
    - bestehende Grundstücksgrenze
    - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - Flurnummer, hier 966/1
    - Maßangabe in Meter
    - Vorschlag zur Herstellung von 5 öffentlichen Stellplätzen
  - Hinweise durch Text**
    - Die Belange und Anforderungen des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Der Brandschutz durch die Feuerwehr muss durch die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasser Versorgung und einer ausreichenden Erschließung nach DIN 14090 gewährleistet sein.
    - Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DStMG unterliegen und den Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
    - Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde altlastenfrei.
    - Auf den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
    - Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur unmittelbaren Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß durch Abgrabungen oder Auffüllungen geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürlichen Geländeverzug und Böschungen auszugleichen. Im Bauantrag sind vorhandene und geplante Geländehöhen darzustellen bzw. in den Schnitten, Grundrissen und Ansichten nachzuweisen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren nach BayBO.
    - Die Gestaltung der un bebauten privaten Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freifachengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Um die Artenvielfalt zu fördern, sollte eine naturnahe Gartengestaltung unter Verwendung standorttypischer, heimischer Gehölze angestrebt werden.
    - Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet M 1:4000

- Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) ist zu beachten.
- In Anbetracht der aktuellen Problematik der Feuerbrand-Bakterienkrankheit im Landkreis Dachau wird empfohlen, nicht-feuerbrandanfällige Pflanzensorten und -sorten zu verwenden.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung westlich benachbarter Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern dies nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- Für die Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
- Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.
- Die Abdichtung der Kellergehösse muss nach den anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18 195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser) erfolgen.
- Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
- Eine Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Samtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Samtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- Auf die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 2845.1/2007-RK des B Anreas Kottnermar vom 03.05.2007 wird verwiesen.
- Für die Anzahl der zu errichtenden Garagen/Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.



- D) Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 19.10.2006 gefasst und am 02.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.01.2007 hat in der Zeit vom 19.01.2007 bis 26.02.2007 stattgefunden. Der Erörterungstermin fand am **22.02.2007** statt.
  - Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.01.2007** hat in der Zeit vom 24.01.2007 bis 26.02.2007 stattgefunden.
  - Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
    - a) Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Karlsfeld am 02.05.2007 / 23.05.2007 gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2007, hat in der Zeit vom 20.06.2007 bis 20.07.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
    - b) Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert. Änderungsdatum 25.07.2007.
  - Salzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  
Der Salzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Zeichnung und Text) in der Fassung vom 25.07.2007 wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 25.07.2007 gefasst.
  - Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Salzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am **02.08.2007**, dabei wurde auf die Rechtstexte der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2007 in Kraft. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld Zl. Nr. 208 zur Einsichtnahme bereit.
- Gemeinde Karlsfeld, den **03.08.2007**

# Gemeinde Karlsfeld

Landkreis Dachau - Regierungsbezirk Oberbayern

## Bebauungsplan Nr. 96 mit integrierter Grünordnung "Hans-Carossa-Straße"

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt auf der Grundlage der §§ 2 bis 4 und 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

gefertigt am: 12.01.2007 (Vorentwurf)  
ergänzt / geändert am: 24.05.2007, 25.07.2007

Bearbeitung:   
topos  
Becker-Nickels und Steuermagel  
Architekten GmbH  
Am Glockenbach 2  
80469 München  
T 089/ 26 30 31 F 089/26 30 35  
email: topos-bn@t-online.de

Plangeber:   
Gemeinde Karlsfeld  
vertreten durch Herrn  
Erster Bürgermeister  
F. Nustede  
Gartenstraße 7  
85757 Karlsfeld  
T 08131/99-0