

Gemeinde **Karlsfeld**
Lkr. Dachau

Bebauungsplan **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ für die Fl. Nr. 701/25 + 701/26/T Gemarkung Karlsfeld**

Aufgestellt **27.02.2013**
26.06.2013 redaktionell geändert


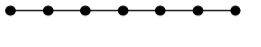


Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Az.: 610-41/3-30 A Bearb.: ba



Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund §§ 2-4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle früheren Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ in der Fassung vom 13.11.1987 wird wie folgt geändert:

- A** Der bisherige Planteil und Textliche Festsetzungen werden für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 701/25 + 701/26 Gmkg. Karlsfeld durch beiliegenden Planteil und Textliche Festsetzungen ersetzt.
- 1** Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2**  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsplans
- 3**  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- 4** Maß der baulichen Nutzung
- 4.1 **GR: 115** höchstzulässige Grundfläche (Hauptgebäude) in Quadratmetern z.B. 115 qm.
- 4.2 **GF: 345** höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern z.B. 345 qm.
- 4.3 **WH: 3,00** höchstzulässige Wandhöhe z.B. 3,00 m.
- 4.4 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) darf für Haupt- und Nebengebäude inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO 0,50 nicht überschreiten.
- 4.5 Beim 3-geschoßigen Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.6 Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe beim 3-geschoßigen Hauptgebäude darf max. 8,70 m betragen. Die traufseitige Wandhöhe darf bei eingeschossigen Hauptgebäude max. 3,50 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4.7 Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stallungen für Kleintierhaltung und Hundezwinger sind unzulässig.
- 4.8 Pergolen dürfen bis zu einer Grundfläche von 6 qm überdacht werden.
- 5** Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.1  Baugrenze
- 5.2 **III** Zahl der Vollgeschosse maximal, z.B. drei Vollgeschosse
- 5.3  Es ist nur Einzelhaus zulässig.

- 6** Bauliche Gestaltung
- 6.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, darf höchstens 0,60 m über Oberkante der Straßendecke (Fahrbahnachse) der Adalbert-Stifter-Straße liegen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.
- 6.3  Pultdach mit Steigrichtung
- 6.4 Für Hauptgebäude ist Pult-, Flach und Zeldach zulässig. Die Dachneigung darf bei Zeldach 9 bis 19 Grad und bei Pultdach max. 10 Grad betragen.
- 6.5 Als Dacheindeckung sind nur rote bis kupferbraune Dachpfannen sowie Blecheindeckung in beschichteter Ausführung oder als Titanzink zulässig. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 6.6 Dachüberstand traufseitig und am Ortsgang darf max. 50 cm betragen. Ein größerer Dachüberstand ist nur in Verbindung mit vorgehängten Balkonstruktionen zulässig.
- 6.7 Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind diese gestalterisch zu integrieren. Auf Pult- und Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig.
- 7** Fassadengestaltung
- 7.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen zulässig. Glaskonstruktionen wie Wintergärten sind zulässig, soweit die Hälfte der Fassadenfläche nicht überschritten wird.
- 7.2 Balkone dürfen außer im Dachgeschoss nicht breiter als maximal die Hälfte der jeweiligen Wand- bzw. Giebelflächen sein.
- 8** Garagen, Stellplätze
- 8.1  Fläche für Garagen
- 8.2 Garagen und oberirdische Stellplätze dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Bauräume errichtet werden.
- 8.3 Für die Garage ist Pultdach mit einer Dachneigung von 5 – 10 Grad festgesetzt.
- 8.4 Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege sind nur aus wasser-durchlässigen Belägen (weilfugig verlegtem Pflaster, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen) zulässig.
- 8.5 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 8.6 Garagenbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung entsprechend den Hauptgebäuden zu erstellen.
- 9** Einfriedungen
- 9.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzäunungen mit 1,0 m hohen Staketenzäunen zulässig, soweit nicht durch Planzeichen Einfriedungen ausgeschlossen sind. Maschendrahtzaune sind zu hinterpflanzen.

- C.** Verfahrensvermerke
1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 25.10.2012 gefasst und am 08.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat auf der Grundlage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ in der Fassung vom 27.02.2013 in der Zeit vom 02.04.2013 bis 03.05.2013 stattgefunden (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ in der Fassung vom 26.06.2013 wurde vom Gemeinderat am 26.06.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Karlsfeld, den

(Siegel) (Stefan Kolbe, Erste Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ in der Fassung vom 26.06.2013 erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Allacher Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ in der Fassung vom 26.06.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Karlsfeld, den

(Siegel) (Stefan Kolbe, Erste Bürgermeister)



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000
Gemarkung: Karlsfeld Vermessungsamt Dachau, 15.02.2012

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

