Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Gestaltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne

A. Festsetzungen

1.0 Abgrenzungen/Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung, Geschoßzahl und Geschoßfläche

2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO §4 unterteilt in WA1 bis WA12
Ausnahmen nach BauNVO §4 Abs.3 sind nicht zulässig
Der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zuläßig.

2.2 Aus Gründen des Immissionsschutzes ist für Nutzungen i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Werte der TA Lärm eingehalten werden

3.0 Mass der baulichen Nutzung

3.1 GR1 280 Höchstzulässige Grundfläche in m² mit Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

3.2 GR2 240 Höchstzulässige Grundfläche in m² ohne Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

3.3 GF 320 Höchstzulässige Geschossfläche in m²

3.4 WH III=12.50 Wandhöhe in Bezug auf die Oberkante des Dichtungswasserspiegels gem. Planteil 3 / Höhenplan (Fassung 24.10.2006) bis Traufe.

3.5 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.6 Überschreitungen der zulässigen Grund-und Geschoßflächen sind bis zu einer Größenordnung von 5% zulässig, wenn sie ursächlich auf höhere Außenwandstärken zurückzuführen sind, sofern diese das Ziel eines erhöhten Hausenergiestandards (Kfw40 oder besser) zum Ziel haben.

4.0 Bauweise/Bauräume

4.1 H nur Hausgruppen zulässig

4.2 D nur Doppelhäuser zulässig, pro Wohngebäude als Doppelhaus wird 1WE pro DHH festgesetzt

4.3 EH nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, pro Wohngebäude als Doppelhaus wird 1WE pro DHH festgesetzt, pro Wohngebäude als Einzelhaus wird 1WE festgesetzt

4.4 H GHH nur Gartenhofhäuser zulässig. Das Gartenhofhaus ist winkelförmig ausgebildet. Zwei Seiten des Gebäudes orientieren sich zum Gartenbereich. Die beiden anderen Seiten sind mit Mauern zu begrenzen. Pro Wohngebäude als GHH wird 1WE festgesetzt

4.5 Baugrenze

4.6 x x x x x x x aufzuhebende Grundstücksgrenze

4.7 Abstandsflächen:
WA 4, WA 7, WA 8, WA 10 können die Abstandsflächen die Mitte der öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen überschreiten (Abweichend zur Regelung gem. Bay.BO. Art 6, Abs.2, Satz 2)

4.8 SO8 Versorgung - Wohnen

4.9 Kamine sind mindestens 50cm über den First zu bauen.

5.0 Tiefgaragen,Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume oder der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 TGa Fläche für Tiefgaragen. Die Decken der Tiefgaragen sind mind. 60cm unter Geländeniveau abzusenken und mit einer entsprechend starken Oberbodenschicht zu bedecken sowie laut Grünordnungsplan zu begrünen.

5.3 ST offener Stellplatz, privat

5.4 C Carport
Die Errichtung von Stellplatzüberdachungen sind gestattet.
Carports dürfen eine traufseitige Wandhöhe von 2,40m und eine Dachneigung von 0-8° besitzen. Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen, in Gruppen (mind. 4Stück) zusammengefasst, errichtet werden.

5.5 Ga Garagen sind mit begrünten Flachdächern zu errichten

5.6 Einfahrt

5.7 Bereich für Tiefgaragenabfahrten

5.8 Die Tiefgaragen-Ein-und Ausfahrten im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Räume (Wohn-,Schlaf- und Kinderzimmer) sind gemäß dem Stand der TA-Lärm einzuhausen.

Die Überdachungen sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Einhausung muss blendfrei ausgeführt werden. Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. (gemäß Schallschutzuntersuchung)

5.9 M Müllsammelstelle,
Sammelmüllplätze sind in Einfriedungen zu integrieren und einzupflanzen.

5.10 Carports und nicht überdachte private Stellplätze dürfen nur in jeweils zusammenhängenden Einheiten errichtet werden.

5.11 Für die öffentlichen und privaten Stellplätze entlang der öffentlichen Straßen sind unterschiedliche Beläge zu wählen.

5.12 Stellplätze auf Baugrundstücken sind auch als Carports zulässig.

5.13 Festsetzungen zu den Stellplätzen
In den einzelnen Gebieten sind die Stellplätze gemäß Festsetzungen nachzuweisen

2,0 Stellplätze Allgemeines Wohngebiet
je Wohneinheit Doppelhaus, Reihenhaus, Gartenhofhaus WA3, WA6, WA9, WA11,WA12

1,2 Stellplätze je Wohneinheit im Wohngebiet WA1, WA2, WA4, WA5, WA7, WA8, WA10, WA11

Für WA1 -WA12 werden 0,4 öffentliche Besucherstellplätze pro Wohneinheit festgesetzt

6.0 Bauliche Gestaltung der Gebäude

6.1 Dächer Geschosswohnungsbau Dachneigungen bis 12° zulässig
Einfamilien-Doppel-und Reihenhäuser (Hausgruppem) Dachneigungen bis 30° zulässig
Punkthäuser (Gebäudetyp mit annähernd quadratischer Grundfläche)
mit Zeltdächern Dachneigungen bis 12° zulässig

GHH Flachdach von 0-8° zulässig. Flachdach ist begrünt auszubilden.
Garagen Flachdach von 0-8° zulässig. Flachdach ist begrünt auszubilden.

6.1.2 Dachaufbauten, Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.

6.2 Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind mit der Gemeinde Karlsfeld bzgl.Form und Größe abzustimmen.

7.0 Verkehr

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3.1 F+R öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
Fußgänger- und Radfahrerbereich; die Flächen sind einheitlich zu gestalten und zu begrünen

7.3.2 F+R private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;
Fußgänger- und Radfahrerbereich; Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit;
Die Flächen sind einheitlich zu gestalten und zu begrünen

7.3.3 V private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;
Verkehrsberuhigter Bereich; Gehrecht und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit;
Die Flächen sind einheitlich zu gestalten und zu begrünen

7.4 F+R Fuß-und Radweg in öffentlicher Grünfläche gestaltet gemäß Grünordnung

8.0 Einfriedungen

8.1 Die Einfriedung von Vorgartenbereichen ist in WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8,
WA 10 nicht zulässig. Als Vorgarten gilt dabei der Bereich auf der Seite des Gebäudezugangs, der
zwischen der Gebäudeaußenkante bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und
öffentlicher bzw. privater Verkehrsfläche gem. zeichnerischer Festsetzung liegt.

8.2 Eine Einfriedung der öffentlichen und privaten Stellplätze an öffentlichen Straßen ist nicht zulässig

8.3 Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten und dürfen eine max. Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

9.0 Sonstiges

9.1 Aufschüttungen sind zulässig bis 1.35m über der Dichtungsebene gem. Planteil 3 /Höhenplan

9.2 Flächen für Versorgungsanlagen/Transformationsstationen.

B. Festsetzung zur Grünordnung

10.1 Öffentliche Wasserfläche (naturnaher Teich)
Der Teich ist als Grundwasserteich ohne Abdichtung herzustellen.

10.2 Öffentliches Grün, parkartig zu gestalten.

10.3 private Grünfläche

10.4 Auf privaten Verkehrsflächen sind versiegelte Flächen auf das funktional notwendige Minimum zu beschränken. Notwendige Flächenbefestigungen sind, soweit dies möglich ist, mit wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen.

10.5 zu erhaltender Bestandsbaum

10.6 Baum zu pflanzen 1. oder 2. Wuchsordnung

10.7 Anpflanzen von Sträuchern

10.8 Bereich ‚Pappelstreifen'
gliedemdes Landschaftselement
Es erfolgt eine sukzessiver Neuaufbau mit einer Mischung aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und einer Strauchschicht.
In den neuen ‚Pappelstreifen' wird ein Rad- und Fussweg und eine Leitungstrasse so integriert,dass die natürschützerischen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Artauswahl:
Bäume:

Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Alnus glutinosa	Roterle
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pinus sylvestris	Moorkiefer
Betula pubescens	Moorbirke

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix cinerea	Aschenweide
Salix myrsinifolia	Schwärzende Weide
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Bereich öffentlicher Park und andere öffentliche Freiflächen
In diesem Bereich können alle bisher genannten Arten eingesetzt werden.
Es ist darauf zu achten, dass im Umfeld von Kinderspielplätzen keine giftigen Arten gepflanzt werden

10.9 Für die entlang der Dr.-Johann-Heitzer-Straße festgesetzten Bäume ist die Baumart Robinia "Casque Rouge" zu verwenden.

10.10 Für die entlang der übrigen Erschließungsstraßen festgesetzten Bäume sind standortgerechte Arten 1. Wuchsordnung gem. Artenliste zu pflanzen. Für jede Straße ist eine Baumart zu verwenden.

10.11 Artauswahl für die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Pflanzungen:

Bäume im Straßenraum
Mindestpflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Großbäume (Endwuchshöhe über 20 m)
Mindestpflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Platanus acerifolia	Platane
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume (Endwuchshöhe 8 - 20 m)
Mindestpflanzqualität: Stammumfang 18 - 20 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticа	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10.12 Qualitäten für Gehölzpflanzungen
Bei zu pflanzenden Bäumen sollen die folgenden Qualitätsmerkmale und Grössen nicht unterschritten werden:
Straßenbäume / Alleebäume 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen,Stammumfang 20-25, Stammhöhe min 220 cm
Solitäre, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Grösse 350 – 400
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen Grösse 18 - 20

10.13 Kinderspielplatzfür 3-6 jährige
Nachweis je Wohnquartier lt. gemäß Bauordnung

10.14 Öffentliche Spielplatzfläche

10.15 Parkanlage

10.16 Rodel- und Spielberg. Aufschüttung aus Aushub.
Die Höhe ist im Höhenplan festgesetzt.

10.17 Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten,Platzflächen, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen,soweit sie nicht im Gehflächenbereich liegen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

10.18 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen sind mit extensiver Dachbegrünung herzustellen

10.19 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.20 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene , durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 10 qm vorzusehen

10.21 Für Bäume in Belagsflächen sind ausnahmsweise auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzgittern aus Gusseisen abzudecken. Mindestgröße 1,90 x 1,90 m oder Durchmesser 1,90 m. Im Bereich überdeckter Baumscheiben ist ein durchwurzelbarer Standraum von insgesamt mindestens 24 qm zu schaffen.

10.22 Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

10.23 Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils nur eine Art zu verwenden

10.24 Fuß- und Radwege in den Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10.25 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen entsprechend diesen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Qualitätsanforderungen zu entsprechen.

10.26 Je 400 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen. Ersatzweise kann je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein mittelgroßer Baum oder Kleinbaum gepflanzt werden.

10.27 Im Park ist je 500 qm Fläche ein Großbaum oder ein mittelgroßer Baum zu pflanzen.

10.28 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(a.) Versickerung von Regenwasser
Das auf öffentlichen und privaten Grundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern, z. B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.

(b.) Die Versickerung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ist auch in den privaten Vorgartenbereichen zulässig.

(c.) Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen darf über private Stellplätze oder andere private Verkehrsflächen zur Versickerung in Mulden oder Gräben geleitet werden.

(d.) Falls zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalldächer zum Einsatz kommen, ist das von diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern.

C. Hinweise

1.0 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2.0 1057/4 Flurnummern

3.0 Bestand, bestehende Gebäude

4.0 15.00 Massangabe in Meter

5.0 vorhandene Grundstücksgrenze,gemäß der digitalen Flurkarte vom Vermessungsamt Dachau Stand 27.03.2002

6.0 geplante Aufgliederung öffentlicher Verkehrsfläche

7.0 Einbahnstraße, vorgeschlagene Fahrrichtung

8.0 TG vorgeschlagener TG-Rampe

9.0 vorgeschlagener Baum

10.0 Nutzung und Pflege der Wiesen- / Rasenflächen im Park:

11.0 Intensiv genutzter und gepflegter Bereich:
Rasensaaat; 6 und mehr Schnitte / Jahr

11.2 Extensiv genutzter und gepflegter Bereich:
kräuterreicher Landschaftsrasen oder Wiese; 2 bis 4 Schnitte / Jahr

12.0 Erschütterungen
Auf der Basis der Schalltechnischen Untersuchungen durch UTP können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine gesicherten Aussagen zu den Erschütterungen durch die Bahn erfolgen.
Derzeit liegt nur die Planung der ICE -Trasse vor. UTP empfiehlt hierzu die mit dem Ausbau der ICE-Trasse einhergehenden,erschütterungs-technischen Untersuchungen zu verfolgen oder alternativ selbst Erschütterungsmessungen am nächstgelegenen Bauobjekt vorzunehmen.
Auch wenn die Bahn den Unterbau entprechend den Vorschriften erstellt,kann derzeit noch keine gesicherte Aussage zu den Erschütterungen getroffen werden

13.0 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und entsorgung angeschlossen sein

14.0 Es wird auf die in der Gemeinde herschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jewils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen. Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den einschlägigen Regeln der Technik ,z.B. DIN 18195 Bauwerks-abdichtungen Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser) erfolgen.

15.0 Elekromagnetische Felder
Auf dem Betriebsgelände befindet sich eine ortsfeste Sendefunkanlage in Form eines Antennenträgers, auf dem mehrere Antennen untergebracht sind.
Die Funktionen des bestehenden Funkmastes sollen auf dem geplanten Bürohochhaus mit einer Höhe von max. 85 m untergebracht werden.
Es kann mit großer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die von der Regulierungsbehörde für Telekommunikationund Post (RegTP) festgesetzten Sicherheitsabstände auch dort eingehalten werden.
Schädliche Einwirkungen durch die Sendefunkanlage sind bei der Einhaltung der Sicherheitsabstände nicht zu erwarten.

16.0 Geotherme
Die Energieversorgung ist langfristig über Geothermie vorgesehen. Die erforderlichen Anschlüsse an eine Fernwärmeversorgung sind vorzusehen.

17.0 Thema Altlasten:
Allerdings können im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes vereinzelt lokale Bodenverunreinigungen (z.B. kontaminierte alte Leitungsgraberverfüllungen oder künstliche Auffüllungen zur Geländemodellierung) nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Neubaumaßnahmen organoleptisch auffällige Böden ausgehoben werden, sind diese zwischen zu lagern, auf Schadstoffe hin zu untersuchen und bei festgestellter Belastung getrennt zu entsorgen/verwerten.

18.0 Im Bereich der Eigentümerwege ist mit Lärmeinwirkungen durch parkende Fahrzeuge zu rechnen.

Gemeinde Karlsfeld
Bebauungsplan Nr.82
mit integriertem Grünordnugsplan
"Karlsfeld West"
(ehemaliges Bayernwerkgelände)
1.Änderung Bereich Wohnen

Stand 26.November 2008
Planteil 2 Satzung

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Planteil 1 Bebauungsplan
Planteil 2 Satzung
Planteil 3 Höhenplan
Planteil 4 Externe Ausgleichsflächen
Begründung

Satzungspräambel

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund §2 Abs. 9 und §10 Baugesetzbuch BauGB Art.81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art.23 der Gemeideordnung für den Freistaat Bayern -BauGO- diesen Bebauungsplan als Satzung.

Flurstücke:
1061, 1062/4, 1064/2, 1065/4, 1066,1066/5, 624

Planfertiger

Bebauungsplan:
Wörle-Siebig Strauch Architekten GmbH
Planeggerstraße 130
81241 München
Tel. 089 5525100
Fax. 089 55029000
e-mail: info@wssa.de

Grünordnungsplan:
Hautum Infrastruktur GmbH
Kreillstraße 21
81673 München
Tel. 089 5172980
Fax.089 51729899

1. Bürgermeister Kolbe: