

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Gestaltungsbereiches den Bebauungsplan vom 07. März 2007. Der westliche Teil des Bebauungsplan Nr. 82 wird ersetzt durch die "1. Änderung Bereich Wohnen" Stand 26. November 2008.

A. Festsetzungen

- 1.0 Abgrenzungsbereich
 - 1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Höhen
- 2.0 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 SO Sondergebiet nach BauNVO §11
 - SO1 - SO7 Büro
 - SO3/1 Im SO3/1 sind großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfächernzahl von 2.400 m² / 6.408 m² zulässig. Die Sortimente der Einzelhandelsbetriebe sind auf die Sortimente Lebensmittel und Drogerieartik. mit maximal 10% typisches Randsortiment, beschränkt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur mit dem Hauptsortiment Lebensmittel zulässig. Die Verkaufsfächernzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe pro m² Baugrundstückgröße im SO3/1 maximal zulässig sind. Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
 - SO1 - SO7 Wohnungen für Aufsichtsbüros und Betriebsinhaber, die dem Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausnahmsweise mit einer max. Wohnfläche von 150 m² je Teilfläche des Baufelds zulässig. Weitere zulässige Nutzung der einzelnen Gebiete werden über die Schablonen, die die Art der baulichen Nutzung angibt festgesetzt.
- 3.0 Mass der baulichen Nutzung
 - 3.1 GF max. Höchstzulässige Geschossfläche in m² bezogen auf das Baufeld
 - 3.2 WH 12,50 Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss. Der Bezugspunkt OKFF Erdgeschoss ist in jedem Baufeld festgesetzt.
 - 3.3 WH 12,50 Die zwingend festgesetzte Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss.
 - 3.4 BZ/WH OK FFB e 496,00 Der Bezugspunkt BZ/WH setzt die Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) des Erdgeschosses fest. Ab dieser Höhe ist die festgesetzte Wandhöhe zu berechnen. Eine Unterschreitung des Bezugspunktes BZ/WH ist nicht zulässig. Eine Höherlegung der Oberkante fertiger Fußböden FFB an der Stelle des festgesetzten Bezugspunktes BZ/WH kann bis max. 10 cm erfolgen. Die Höhenfestsetzungen sind auf die Höhenlinien des Höhenplanes, Planteil 3 abgestimmt.

- 3.5 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 4 Geschosse)
- 3.6 (IV) zwingend festgesetzte Anzahl der Geschosse
 - In SO3/1 und SO3/2 sind die Hofmodule, siehe 4.1.2 und 4.1.3, mit zwingend einem Geschoss festgesetzt. Es ist hier trotz der Höhe von 6,20m nur ein Geschoss zulässig.
- 3.7 T In SO5 ist ein 1-geschossiger Technikaufbau zulässig. Profiltreue Ausbildung, entsprechend dem Geschoss VI und VII.
- 3.8 Durchfahrt, Durchgänge und Arkaden werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet
- 3.9 D: max. II zulässiger Durchgang max. 2 Geschosse. Die Geschosshöhe definiert sich an den angrenzenden Vollgeschossen.
- 3.10 Die Geschosse I-V werden in diesem Bereich nicht bebaut. Das VI und VII Geschoss ist im Süden als ausragende Bebauung festgesetzt.
- 3.11 GR 240 Höchstzulässige Grundfläche in m², Fläche entspricht dem Bauraum
- 3.12 GR* 240 zulässige Überschreitung der Grundfläche in m² durch Tiefgarage gemäß BauNVO §19 Abs.4. in SO5
- 3.13 GR* 240 zulässige Grundfläche in m² für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Anlieferung und Nebenanlagen BauNVO §19(4) f, 2
- 4.0 Bauweise/Bauräume
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.1.1 Das Zurückbleiben der Gebäudekanten von den Baugrenzen ist in den aufgeführten Gebieten SO1 und SO3 nur bis zu dem angegebenen Maximalabstand zulässig. Im Gebiet SO1 ist ein max. Abstand von 1,50 m zulässig. Im Gebiet SO3/1 ist von der nördlichen Baugrenze ein max. 7,50 m großer Abstand zulässig. Im Gebiet SO3/2 ist von der südlichen Baugrenze ein max. 5,00 m großer Abstand zulässig. Ein größerer Abstand zur Baugrenze ist in diesen Bereichen unzulässig. Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sind nicht zulässig.
 - 4.1.2 SO3/1 Die "Hofmodule" sind durch eingeschossige Baukörper die dreiseitig von fünf-geschossigen Baukörper umschlossen sind definiert. Die Mindestlänge ist mit 25,00 m festgesetzt. Bei einer Verkürzung des Baukörpers können die Hofmodule frei, entlang der Baulinie angeordnet werden. Die Regel in Ost-West-Richtung können, mit einer Tiefe von max. 17,50 m ausgebildet werden.
 - 4.1.3 SO3/2 Die "Hofmodule" sind durch eingeschossige Baukörper die dreiseitig von fünf-geschossigen Baukörper umschlossen sind definiert. Die Mindestlänge ist mit 15,00 m festgesetzt. Bei einer Verkürzung des Baukörpers können die Hofmodule frei, entlang der Baulinie angeordnet werden. Die Regel in Ost-West-Richtung können, mit einer Tiefe von max. 17,50 m ausgebildet werden.
- 4.2 Baulinie
 - 4.2.1 Überschreitungen der Baulinie durch untergeordnete Bauteile sind nicht zulässig.
 - 4.2.2 Überschreitungen der Baulinie durch untergeordnete Bauteile sind nicht zulässig.

B. Festsetzung zur Grünordnung

- 13.1 öffentliches Grün, parkartig zu gestalten.
- 13.2 Erhaltungswertiger Baumbestand, Baumbestand ist so lange es die Verkehrssicherung zu last zu pflegen. (Baumbestand wurde nicht Vermessungstechnisch aufgenommen, nur ca. Lage abgebildet)
 - Neupflanzungen mit standortgerechten Grossbläumen (SO-Gebiet)
 - Artenauswahl:
 - Einheitliche Baumart im Bereich Boulevard, Bayerwerkstraße, öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Säulen-Zitterpappel Populus tremula Erecta, Dr.-Johann-Helzer-Strasse, einheitliche Baumart: Rosaroe-Akazie Robinia 'Casque Rouge' Zugsitzrasse, einheitliche Baumart: Spitz-Ahorn Acer platanoides
 - Mittel-Kleinbäume für kleine öffentliche Freiräume, private Freiräume und Innhöfe: Burgen-Ahorn Acer monspessulanum Felsen-Birne Amentanther lamarckii Kornelkirsche Cornus mas Baum-Häsel Corylus colurna Weissdorn Crataegus laevialis Scharlach-Weißdorn Crataegus coccinea Blasenahorn Koelreuteria paniculata Zierpflaum Malus in Arten Zierkirschen Prunus in Arten Elsbeere Sorbus torminalis
 - Sträucher:
 - Sträucher sind in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auszuwählen
 - Bereich öffentliche Freiflächen/Parkanlage: In diesem Bereich können alle bisher genannten und nachfolgende Arten eingesetzt werden. Im Bereich der Parkanlage müssen mind. 15 Bäume der 1. oder 2. Ord. gepflanzt werden.
 - Bäume: Esche Fraxinus excelsior Silber-Weide Salix alba Rot-Erle Alnus glutinosa Vogel-Kirsche Prunus avium Hainbuche Caprinus betulus Wald-Kiefer Pinus sylvestris Weiß-Birke Betula pedula Feld-Ahorn Acer campestre Winter-Linde Tilia cordata Stiel-Eiche Quercus robur
 - Sträucher: Roter-Hartnagel Cornus sanguinea Haselnuss Corylus avellana Pfaffenhütchen Eonymum europaeum Liguster Ligustrum vulgare Zwerg-Liguster Ligustrum vulgare 'Lodense' Gew. Heckenkirsche Lonicera xylosteum Clavey's Dwarf Kreuzdorn Rhamnus catharticus Strauchweiden Salix cinerea u. Sorten Gew. Schneeball Viburnum opulus Berberitze Berberis vulgaris Rosen in Sorten Rosa spez. Kugel-Weide Salix purpurea 'Nana'

- 4.3 Grünbereiche, deren Flächen in den einzelnen Sondergebieten festgesetzt sind. Die innerhalb des Baurumes liegenden Hofbereiche sind zu begrünen. Diese Grünbereiche können frei angeordnet werden. Pro 300 m² Hoffläche ist ein mittelgroßer Baum zu pflanzen. (Arten siehe 13.2) Die Flächen sind unten grün in der Nutzungsschablone angegeben. Der Toleranzbereich zu den angegebenen Flächenangaben beträgt + 5 %.
- SO1 : In diesem Bauraum ist ein Grünbereich mit insgesamt 1.200 m² (+ 5 %) anzuordnen. SO2 : In diesem Bauraum ist ein Grünbereich mit insgesamt 800 m² (+ 5 %) anzuordnen. SO4 : In diesem Bauraum ist ein Grünbereich mit insgesamt 1.500 m² (+ 5 %) anzuordnen.
- 4.4 Bei Grundstückteilungen und bereits vorhandenen Baukörpern sind die Flächen der bestehenden Baukörper aufzunehmen. Gebäudeübergänge sind unzulässig.
- 5.0 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 5.1 Flächen für Nebenanlagen in SO6 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume oder der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 5.2 Fläche für Tiefgaragen. Die Decken der Tiefgaragen sind mind. 60 cm unter Geländeebene abzusinken und mit einer entsprechend starken Oberbodenschicht zu bedecken und gemäß Grünordnungsplan zu begrünen.
 - 5.3 Besucherparkplatz, öffentlich
 - 5.4 festgesetzter Bereich für Tiefgaragenabfahrten und Anlieferungsbereich
 - 5.5 Tiefgarageneinfahrt
 - 5.6 Zufahrt Tiefgarage. Die TG-Rampen sind innerhalb der Gebäude anzuordnen. Eine Steigung bis zu 20 % ist zulässig. Einhausungen außerhalb der Gebäude sind unzulässig. Aus Hochwasserseitsseitigen Gründen sind die Tiefgaragenzufahrten auf die Höhen des Dichtungwasserspiegels zu legen.
 - 5.7 festgesetzter Bereich für Tiefgaragenabfahrten
 - 5.8 Zufahrt Tiefgarage. Einhausungen außerhalb der Gebäude sind unzulässig. Aus Hochwasserseitsseitigen Gründen sind die Tiefgaragenzufahrten auf die Höhen des Dichtungwasserspiegels zu legen.
 - 5.9 Festsetzungen zu den Stellplätzen
 - In den einzelnen Gebieten sind die Stellplätze gemäß Festsetzungen nachzuweisen SO Gebiet
 - Büro Büro- und Verwaltungsräume allgemein (Flächen für interne Kantinen, Ertrichschränke u. a. bleiben außer Betracht) 1 Stellplatz je 45 m² Bürohauptnutzfläche (ohne Besprechungsräume)
 - Läden Laden, Waren und Geschäftshäuser bei Nettoverkaufsfläche bis und über 400 m² 1 Stellplatz je 20 m² Nettoverkaufsfläche
- 4.0 Bauweise/Bauräume
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.1.1 Das Zurückbleiben der Gebäudekanten von den Baugrenzen ist in den aufgeführten Gebieten SO1 und SO3 nur bis zu dem angegebenen Maximalabstand zulässig. Im Gebiet SO1 ist ein max. Abstand von 1,50 m zulässig. Im Gebiet SO3/1 ist von der nördlichen Baugrenze ein max. 7,50 m großer Abstand zulässig. Im Gebiet SO3/2 ist von der südlichen Baugrenze ein max. 5,00 m großer Abstand zulässig. Ein größerer Abstand zur Baugrenze ist in diesen Bereichen unzulässig. Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sind nicht zulässig.
 - 4.1.2 SO3/1 Die "Hofmodule" sind durch eingeschossige Baukörper die dreiseitig von fünf-geschossigen Baukörper umschlossen sind definiert. Die Mindestlänge ist mit 25,00 m festgesetzt. Bei einer Verkürzung des Baukörpers können die Hofmodule frei, entlang der Baulinie angeordnet werden. Die Regel in Ost-West-Richtung können, mit einer Tiefe von max. 17,50 m ausgebildet werden.
 - 4.1.3 SO3/2 Die "Hofmodule" sind durch eingeschossige Baukörper die dreiseitig von fünf-geschossigen Baukörper umschlossen sind definiert. Die Mindestlänge ist mit 15,00 m festgesetzt. Bei einer Verkürzung des Baukörpers können die Hofmodule frei, entlang der Baulinie angeordnet werden. Die Regel in Ost-West-Richtung können, mit einer Tiefe von max. 17,50 m ausgebildet werden.
- 4.2 Baulinie
 - 4.2.1 Überschreitungen der Baulinie durch untergeordnete Bauteile sind nicht zulässig.
 - 4.2.2 Überschreitungen der Baulinie durch untergeordnete Bauteile sind nicht zulässig.

- Qualitäten für Gehölzpfanzungen: Bei zu pflanzenden Bäumen sollen die folgenden Qualitätsmerkmale und Größen nicht unterschritten werden: Stassenbäume / Alleebäume: 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25, Stammhöhe mind. 220 cm; Solitär: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Größe 18 - 20 cm; Sträucher, 2 x verpflanzt
- Private Grünflächen: Diese sind mit standortgerechten Gehölzen in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zu bepflanzen. Koniferen ausser Taxus baccata und Pinus sylvestris sind nicht gestattet. Die Artenauswahl für Mittel-Kleinbäume ist vorgegeben.
- Pflanzbarkeit: Die Pflanzbarkeit der festgesetzten Bäume - insbesondere der Strassenbäume muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein. In Spartenhöhe sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Spartenträger ggf. Wurzelchutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Pflanzungen in Verkehrsflächen muss der für eine nachhaltige Entwicklung des Baumes notwendige durchwurzelbare Raum verfügbar sein. Baumgruben sind gemäß ZTV-Vegra-Mu herzustellen.
- 13.3 Dachbegrünung: extensive Dachbegrünung: mind. 10 cm dicke Vegetationsschicht, Befüllung: Mauerpfeffer, Thymian, sowie standortgerechte Kräuter die Pflanzung von Gräsern ist nicht zulässig intensive Dachbegrünung, SO3/1 und SO3/2 eingeschossige Hofmodule: mind. 60 cm dicke Vegetationsschicht, Befüllung: geeignete Stauden und Sträucher, Zwiebel- und Knollpflanzen, Ziergräser
- 13.4 (VB) Der gesamte Vorbereich nördlich SO3/1 und südlich SO3/2 ist als Erweiterung der öffentlichen Plätze zu sehen. Nachfolgende Punkte sind zu beachten:
 - Private Grünflächen, sind mit standortgerechten Gehölzen in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zu bepflanzen. Koniferen ausser Taxus baccata und Pinus sylvestris sind nicht gestattet. Aufkantung der Pflanzbeete bis max. 45 cm über Belag. Material gemäß "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.4. Größe der Grünfläche auf privatem Vorbereich: SO 3/1, 2 x 16 m²; SO 3/2, 64 m²
 - Private Wasserfläche/Wasserspiel, technische Anlage im privaten Vorbereich SO 3/1, SO 3/2 sind gestattet, maximale Größe der Wasserfläche SO 3/1, 16m² maximale Größe der Wasserfläche SO 3/2, 36 m²
 - Terrasse auf privatem Vorbereich SO 3/1, SO 3/2 sind gestattet. Ausführung der Terrasse in Material und Farbe frei wählbar. Überhöhung der Terrasse zu umliegendem Belagenniveau max. 25 cm, maximale Größe der Terrassenfläche SO3/1, 75 m²; SO3/2 100 m².
- 13.5 neu festgesetzte Gelände, das Gelände ist nach der Vorgabe des Höhenplanes zu modellieren (siehe Höhenplan, Planteil 3).
- 13.6 Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Platzflächen, Anlieferflächen und Feuertreppentritten müssen, soweit sie nicht im Gefällebereich liegen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Gestaltung gemäß "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.1/3.2
- 13.7 Feuerwehrezufahrten innerhalb von Vegetationsflächen sind mit Rasenpflaster, Rasenmatten, oder Rasenbahnen herzustellen. Angrenzende Feuerwehrezufahrten sind höhengleich und in ihrer Belagsart einheitlich zu gestalten.
- 13.8 Erhaltung der Bepflanzung

- 6.0 Bauliche Gestaltung der Gebäude
 - 6.1 Dächer Es sind nur Flachdächer zulässig.
 - 6.1.1 Eine extensive Begrünung ist festgesetzt. Eine Überdeckung mit mind. 10 cm Vegetationssubstrat ist vorzusehen. Begrünung siehe Festsetzung 13.3
 - 6.1.2 Eine intensive Dachbegrünung ist für eingeschossige Gebäude SO3 festgesetzt. Die Überdeckung mit Vegetationssubstrat muss mind. 60 cm betragen. Begrünung siehe Festsetzung 13.3
 - 6.2 Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind mit der Gemeinde Karlsfeld bzgl. Form und Größe abzustimmen.
 - 6.3 Technikaufbauten sind zulässig. Die Fläche darf max. 15 % der darunterliegenden Geschossfläche betragen. Die Höhe der Technikaufbauten, gemessen ab der Wandhöhe des darunter liegenden Geschosses, darf die Wandhöhe Höhe von 3,20 m nicht überschreiten. Die Technikaufbauten müssen im gleichen Maß ihrer Höhe H von der Dachkante zurückliegen, d.h. innerhalb des 45° Winkels, vom Schnittpunkt Außenbau / Dachkante, liegen. Die Technikaufbauten sind zusammenzufassen und mit einer Lamellen-Konstruktion einzuhauseln.
 - 7.0 Verkehr
 - 7.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.3.1 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger einheitliche Gestaltung des Fußgänger Bereiches gemäß "Gestaltungs-Letlinie"
 - 7.3.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehr; einheitliche Gestaltung gemäß "Gestaltungs-Letlinie"; Gehrecht und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
 - 7.3.3 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; einheitliche Gestaltung des Fußgängerbereiches; Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit; Zwischenbereich zwischen der Hauskante und privater Verkehrsfläche sind einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Gestaltung gemäß "Gestaltungs-Letlinie".
 - 7.4 TB Tiefbord
 - 7.5 F+R öffentlicher Fuß- und Radweg gestaltet gemäß "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.7
 - 7.6 F+R öffentlicher Fuß- und Radweg gestaltet gemäß Gestaltungs-Letlinie Pos. 3.8
 - 7.7 Sichtdreiecke an den TG-Zufahrten der Bayerwerkstraße sind freizuhalten
 - 13.10 Platzgestaltung zwischen SO2 und SO5: Der zu erhaltende Baumbestand ist in den Platz zu integrieren und in Grünflächen einzubinden. Die Platzgestaltung ist gemäß der "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.1 herzustellen. Innerhalb der Platzfläche ist parallel zum Boulevard eine Grünfläche mit den Maßen 14,00 m x 5,50 m und eine weitere Grünfläche parallel zur Stichstraße mit den Maßen 21,00 m x 5,50 m herzustellen.

C. Hinweise

- 1.0 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.0 105/74 Flurnummern
- 3.0 Bestand, bestehende Gebäude, bestehende Straße
- 11.0 Bestand, bestehendes Gebäude, die vorhandene GF bleibt erhalten und wird gesichert
- 4.0 Massgabe in Meter
- 5.0 Vorgeschlagene Form der Baukörper
- 6.0 vorhandene Grundstücksgrenze gemäß der digitalen Flurkarte vom Vermessungsamt Dachau Stand 2012
- 6.1 Bestandsgelände in SO6 und Bahnhöfen Mönchen - Ingolstadt
- 7.0 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasser- und -entsorgung angeschlossen sein.
- 8.0 Die Einschaltung eines Baugrundglückchters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen. Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den einschlägigen Regeln der Technik, z.B. DIN 18195 Bauwerksabdichtungen Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser) erfolgen. Die festgesetzte Höhe der Erdgeschosses siehe Festsetzung 3.4 entspricht der Kote des höchsten Grundwasserstandes am jeweils höchsten Punkt des Baufeldes. Der geotechnischen Kurzbogenwert von TBU vom 13.10.2011 bildet die Grundlage für die Ermittlung des Bezugspunktes.
- 9.0 Thema Altlasten: Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes können vereinzelt lokale Bodenverunreinigungen (z.B. kontaminierte alte Leitungsröhrenverfüllungen oder künstliche Auffüllungen zur Geländemodellierung) nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Neubaumaßnahmen organoleptisch auffällige Böden ausgetrieben werden, sind diese zwischen zu lagern, auf Schadstoffe hin zu untersuchen und bei festgestellter Belastung getrennt zu entsorgen/verwerten.

- 8.0 Einfriedungen
 - 8.1 Festgesetzter Verlauf der Mauer in SO3/1 und SO 3/2, Einfriedung öffentlicher/privater Flächen besonderer Zweckbestimmung
 - 8.1.1 Die Einfriedung von öffentlichen Stellplätzen an öffentlichen Straßen und privaten Stellplätzen an privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Gestaltung der Parkflächen ist gemäß "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.2 auszuführen.
 - 8.1.2 Die Stützmauer in SO3 entlang der Bayerwerkstraße beginnt im Norden im Bereich der öffentlichen Grünfläche und im Süden in Flucht des privaten Vorbereiches. Die Gestaltung der Anlagenbereiche der Stützmauer können als Treppenanlage oder Mauer ausgebildet werden. Material und Gestaltung ist einheitlich auszuführen gemäß "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.3.1. Einfriedungen außerhalb des vorgenannten Bereiches sind nicht gestattet.
 - 8.1.3 Eine Einfriedung mit Stützmauern für Tiefgaragenzufahrten gemäß "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.3.2 ist im Bereich Bayerwerkstraße SO 3/1, SO 3/2 gestattet.
 - 8.1.4 Im Bereich der Durchgänge SO 3/1 und SO 3/2 müssen behindertengerechte Rampen parallel zur Bayerwerkstraße mit einer maximalen Breite von 4,00 m ausgebildet werden. Im weiteren Verlauf dürfen zusätzliche Rampen mit einer maximalen Breite von 4,00 m ausgebildet werden. Die festgesetzten Baumstandorte sind in die Bauwerke zu integrieren z.B. mit Baumscheiben. Gestaltung der Rampen gemäß "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.3.2.
 - 8.1.5 Treppenanlagen im Bereich der Stützmauer-Bayerwerkstraße sind bis zu einer max. Länge von 4,00 m zulässig. Zwischen Treppenanlagen muss ein Abstand von mind. 14,00 m eingehalten werden, gemäß "Gestaltungs-Letlinie" Pos. 3.3.2.
 - 8.1.6 Entlang der Ost-Fassade SO3/1 und SO3/2, Richtung Bayerwerkstraße, ist ein mind. 1,40 m breiter, barrierefreier Fussweg anzulegen, gemäß Gestaltungs-Letlinien Pos. 3.1.
 - 10.1 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschmissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzulegenden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den immissionsarten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm E DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2" vom September 1997 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 "Alternatives Verfahren" mit f = 500 Hz, c0 = 2 dB) und ungeänderter Schallausbreitung im Bereich der kontingierten Flächen. Als Beurteilungsvorschrift dient die DIN 18005. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
 - 10.1.2 Angesichts der vorherrschenden Verkehrslärmmissionen (Bahnlinie, Bayerwerkstraße) muss die schalltechnische Dimensionierung von Büro- und Wohnneueinrichtungen, sowie Schlafräumen von Bepflanzungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (einschließlich Wandbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1999 genügen.
 - 10.1.3 Für Altenwohneime auf der Teilfläche SO1 gilt: -Wohn- und Schlafräume sind abgewandt zur Bayerwerkstraße, möglichst nach Westen zu orientieren; -Schallschutzfenster Klasse III in Verbindung mit einer mechanischen Belüftung sind an der NO, NW und SO-Fassade für Wohn-/Schlafzimmer anzuordnen. Die Außenpegel für Gewerbe- und Verkehrslärm sind der Anlage 2 und Anlage 3 der ergänzenden Ausführungen (AV03) vom 09.07.2012 zur schalltechnischen Untersuchung 4357/02/011-TM zu entnehmen.
- 10.10 Immissionschutz
 - Auf den nachfolgend aufgeführten (Teil-)Flächen des Bebauungsplans sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschmissionen in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der Teilgebiete	Fläche (m²)	IFSPs (dB(A)/m²)	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Karlsfeld West	TF01	5013	56	41
Karlsfeld West	TF02	6171	56	41
Karlsfeld West	TF03	51046	57	42

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel Lr den immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12).

Gebiet 3, TF03
IFSP tags/nachts: 57dB(A)/m² 42 dB(A)/m²

Gebiet 1 TF01+TF02
IFSP tags/nachts: 56dB(A)/m² 41 dB(A)/m²

Gebiet 11
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschmissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzulegenden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den immissionsarten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm E DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2" vom September 1997 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 "Alternatives Verfahren" mit f = 500 Hz, c0 = 2 dB) und ungeänderter Schallausbreitung im Bereich der kontingierten Flächen. Als Beurteilungsvorschrift dient die DIN 18005. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

**Gemeinde Karlsfeld
Bebauungsplan Nr. 82
mit integriertem Grünordnungsplan
"Karlsfeld West"**

**3. Änderung Teil Ost / Sondergebiet
Stand 10.04.2013
Planteil 2**

Bestandteile des Bebauungsplanes:
Planteil 1 Bebauungsplan
Planteil 2 Satzung
Planteil 3 Höhenplan
Begründung

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

Flurstücke:
1061/202, 1061/20, 1057/11, 1057/4, 1057/9, 1062/4, 1063/3, 1064, 1064/4, 1064/5, 1064/7, 1064/8, 1064/10, 1064/11, 1064/12, 1064/13, 1064/14, 1063/9, 1063

Planfertiger
Bebauungsplan:
lauber+zottmann architekten gmbh
sandstrasse 33
80335 münchen
Tel. 089-520565-0
Fax. 089-520565-55
e-mail: 120@lauberzottmann.de

Grünordnungsplan:
LUSKA FREIRAUM GMBH
Sudetenlandstraße 75/77
85221 Dachau
Tel. 08131-29771-0
Fax. 08131-29771-11
e-mail: info@luskafreiraum.de