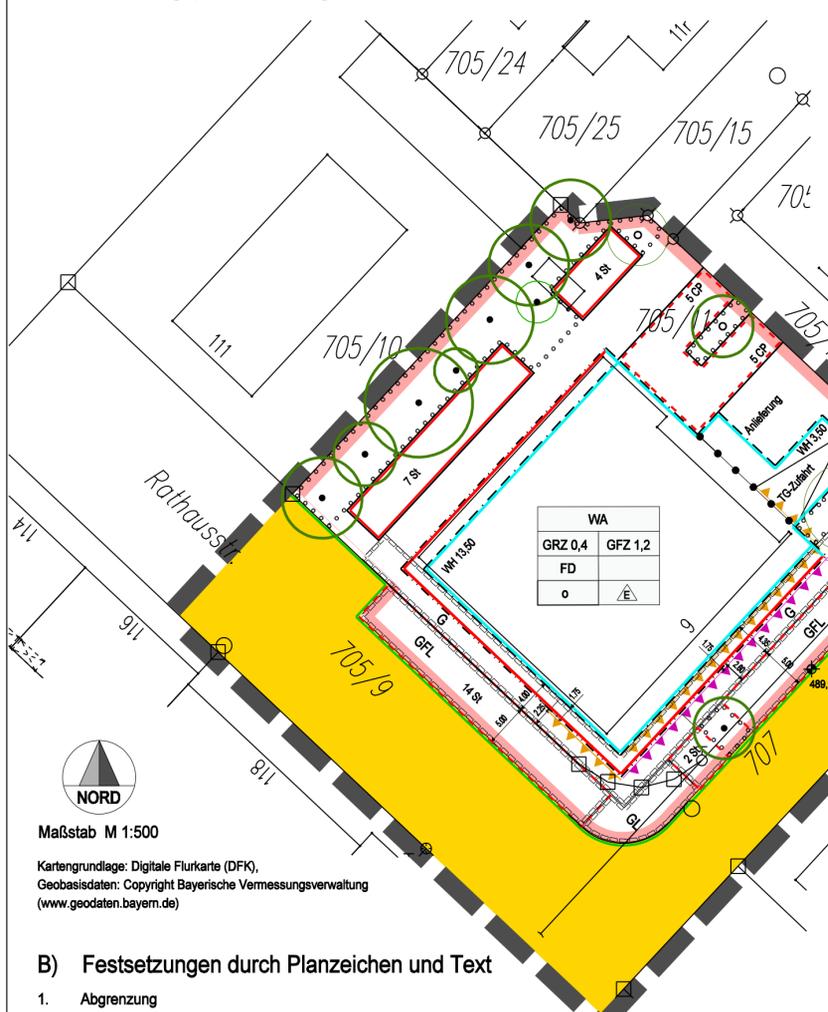


A) Bebauungsplanzeichnung M 1:500



B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Abgrenzung
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen
2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet

WA

 Das mit WA gekennzeichnete Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - 2.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 800 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe. Ausnahmsweise sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulassungsfähig.
 - 2.1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 2.1.3 Erneuerungen und Änderungen der Anlagen für die bestehenden Postdienstleistungen und Postnebenleistungen sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, Erweiterungen der Anlagen für diese Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung ihrer Art nach entsprechend der Festsetzung Ziffer 2.1.1 zulassungsfähig ist.
 - 2.1.4 Die allgemein zulassungsfähigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie die ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für Postdienstleistungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dürfen nur im Erdgeschoß zugelassen werden. In den Geschossen oberhalb des Erdgeschoßes sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.
3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und Höhe
 - 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ, einer Geschosflächenzahl GFZ und einer Wandhöhe bestimmt

 - 3.1.1 GRZ 0,4

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,4 als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Anrechnung von dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigten Flächen von Stellplätzen und ihrer Zufahrten mit nur der Hälfte ihrer Grundfläche zugelassen werden. Auf die Bestimmungen der Festsetzung Ziffer 5.7 wird verwiesen.
 - 3.1.2 GFZ 1,2

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung mit GFZ 1,2 als zulässiges Höchstmaß bestimmt.
 - 3.2 Höhenbezugspunkt

Als Höhenbezugspunkt wird der angrenzende Fahrbahnrand der Krenmoosstraße als NN-Höhe 489,98 m ü.NN. festgesetzt.
 - 3.3 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens des Gebäudes wird auf höchstens 50 cm über der Höhe des festgelegten Höhenbezugspunktes festgesetzt.
 - 3.4 Wandhöhe

Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung eingeschrieben als Höchstmaße in Meter, z.B. WH 13,50 m, angegeben. Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der festgelegten Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise
 - 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
 - 4.1.1 Baugrenze
 - 4.1.2 Baulinie
 - 4.2 Im Erdgeschoß und im obersten Geschoß des Gebäudes darf bis an die festgesetzte Baugrenze hergebaut werden. Die Geschoße dazwischen müssen auf der Baulinie errichtet werden, so dass an drei Gebäudeseiten im Erdgeschoß eine Überbauung (Arkade) mit einer Mindesttiefe von 1,75 m und einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m und im obersten Geschoß ein Staffeldgeschoß mit einer mindestens an drei Gebäudeseiten umlaufenden Terrasse entsteht.
 - 4.3 Für Gebäudeteile, deren Außenflächen überwiegend verglast sind (z.B. Windfang, Wintergarten usw.) kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze in einer Tiefe von bis zu 2,0 m auf einer Gesamtlänge von bis zu einem Drittel einer Gebäudeseite zugelassen werden.
 - 4.4 Zur Errichtung unterirdischer Stellplätze / Garagen können die festgesetzten Baulinien ausnahmsweise in einer Tiefe von bis zu 20 cm überschritten werden.

- 4.5 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.6 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 4.7 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
5. Regelungen zu untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und zur baulichen Gestaltung
 - 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers dienenden Nebenanlagen zugelassen werden.
 - 5.2 Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als feldmeldetechnische Nebenanlagen wird ausgeschlossen.
 - 5.3 Tiefgarage

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung gemäß Festsetzung Ziffer B 4.4 zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist schallschützend einzuhausen.
 - 5.4 Stellplätze

2 St

 Fläche für Stellplätze mit Angabe der möglichen Stellplatzanzahl, z.B. 4 St. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 5.5 Carports

5 CP

 Fläche für überdachte Stellplätze (Carports) mit Angabe der möglichen Stellplatzanzahl, z.B. 5 CP. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind nur überdachte Stellplätze zulässig. Die Überdachung muss vollflächig hergestellt und bautechnisch lückenlos mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
 - 5.6 Anlieferungszone

Der Anlieferungsbereich muss mit einem mindestens 3 m tiefen Vordach überdacht werden. Die Überdachung muss vollflächig hergestellt und bautechnisch lückenlos mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
 - 5.7 Befestigungen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Befestigungen, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. Stellplätze dürfen nur bis zu einer Tiefe von 4,50 m mit Belägen befestigt werden.
 - 5.8 Dächer

Es sind nur Flachdächer zulässig. Mindestens die Hälfte der Dachfläche ist dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Notwendige Dachaufbauten, Dachausstiege, bauliche Anlagen, die dem Brandschutz dienen sowie technische Anlagen und Einrichtungen, insbesondere zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, soweit sie in ihrem Umfang untergeordnet bleiben und nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche in Anspruch nehmen.
 - 5.8.1 Ausnahmsweise kann für die Überdachung einer innenliegenden Erschließungszone bzw. eines Innenhofes ein geneigtes Glasdach zugelassen werden, dessen oberster Punkt bzw. First die zulässige Wandhöhe höchstens um 2,0 m überragt.
 - 5.9 Fassadengestaltung

Fensterlose und ungedielte Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu beranken.
 - 5.10 Unterbauungen

Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) außerhalb von Gebäuden sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern diese Flächen nicht für sonstige zulassungsfähige Nutzungen beansprucht werden.
 - 5.11 Niederschlagswasserentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers hat entweder über Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone oder über Rigolen bzw. Rohrsysteme zu erfolgen. Der erforderliche Platz hierfür ist auf den Grundstücken vorzusehen. Die Errichtung von neuen Sickerschächten ist wegen der hohen Grundwasserstände nicht zulässig.
 - 5.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als dienende Nebenanlagen in Form von Schau- und Schrifttafeln an den Außenwänden in der Erdgeschoßzone zulässig und müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Lichtwerbung sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Wechselwerbung ist nicht zulässig.
6. Regelungen zu Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 6.3 Flächen mit Gehrechten. Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Gemeinde Karlsfeld für die Allgemeinheit zu belasten.
 - 6.3.1 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten. Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Gemeinde Karlsfeld für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
 - 6.3.2 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Karlsfeld für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
7. Regelungen zum Immissionsschutz
 - 7.1 Verkehrslärm

Zur Einhaltung ausreichend niedriger Innenschallpegel müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der zu den gekennzeichneten Bauraumseiten hin orientierten Gebäudefassaden mindestens folgende, bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res, nach DIN 4109:1989-11, "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8) aufweisen:

	Lärmpegelbereich III, erforderliches Schalldämm-Maß R' w,res = 35 dB
	Lärmpegelbereich IV, erforderliches Schalldämm-Maß R' w,res = 40 dB

 Für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume sind um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße ausreichend.
 - 7.1.1 An den Fassadenseiten, an denen während der Nachtzeit Verkehrsgeräuschbelastungen mit Außenschallpegeln L m > 50 dB (A) auftreten, sind ohne schalltechnische Maßnahmen keine Schlaf- oder Kinderzimmer zulässig. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind daher Lüftungseinrichtungen über Wintergartenkonstruktionen (verglaste Loggien oder Balkone) oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig, sofern eine ausreichende Belüftung nicht über Fenster an leisen Gebäudeseiten oder über durchgesteckte Räume zu leisen Gebäudeseiten hin möglich ist.
 - 7.2 Für die Neuerrichtung baulicher Anlagen sowie für die Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Bauvorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

8. Regelungen zu Grünflächen, Bepflanzung und zum besonderen Artenschutz
 - 8.1 Fläche für Bepflanzungen

Die Flächen für Bepflanzungen sind gärtnerisch mit Sträuchern und Bodendeckern zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
 - 8.2 Baumbestand, zu erhalten

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - 8.3 zu pflanzende Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm, 4xv.mDb. StU 20-25
 - 8.3.1 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können ausnahmsweise 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.
 - 8.4 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lagerflächen usw. oder als PKW-Stellplatzflächen angelegt und genutzt sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
 - 8.5 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. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - 8.6 Es sind folgende Baumarten mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 4xv. mDB., StU 20-25 cm zu verwenden:
 - Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn
 - Acer campestre 'Eisrijk' - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche
 - Corylus colurna - Baum-Hasel
 - Sorbus in Arten - Eberesche, Mehlbeere
 - Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde
 - 8.7 Besonderer Artenschutz

Zum Schutz von Individuen europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, sowie zum Schutz ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03 bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden. Zum Schutz von Individuen europäischer Vogelarten, die an Gebäuden brüten und zum Schutz von Fledermausarten, die im Anhang IV der FFH-RL genannt sind, müssen Gebäude vor dem Abruch in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde von einem Fachgutachter auf das Vorhandensein von Niststätten oder Fledermausquartieren untersucht werden.

C) Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

1. Hinweise durch Planzeichen
 - 1.1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 1.2 Flurstücksnummer
 - 1.3 bestehendes Gebäude
 - 1.4 Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform	Bauweise
Bauweise	Bauweise
2. Hinweise durch Text
 - 2.1 Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Insbesondere wird auf die Sicherstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges für Gebäude hingewiesen, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt.
 - 2.2 Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
 - 2.3 Auf den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
 - 2.4 Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans und eines Lärmschutzgutachtens auf der Basis der Ermächtigung der BauVotV abzustimmen.
 - 2.5 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen der SWM Infrastruktur GmbH, der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der E.ON Bayern AG. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger zu achten. Baupflanzungen 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 "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
 - 2.6 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) ist zu achten.
 - 2.7 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen, höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.
 - 2.8 Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18195:2008-6 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser) erfolgen.
 - 2.9 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiv - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
 - 2.10 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
 - 2.11 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
 - 2.12 Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen insbesondere innerhalb der privaten Baugrundstücke sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll vorzugsweise auf standortgerechte und vornehmlich heimische Arten zurückgegriffen werden.
 - 2.13 Auf geltende kommunale Satzungen wird hingewiesen.
 - 2.14 Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es kann festgestellt werden, dass in der Planfolge für keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für keine Europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (2010) ausgelöst werden.
 - 2.15 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmG) wird verwiesen.
 - 2.16 Es wird beabsichtigt, das Vorhaben an das Wärmeversorgungsnetz der Neuen Energie Karlsfeld anzuschließen.
 - 2.17 Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmeintrüben wird vertraglich geregelt, dass ein Nachtbetrieb der gewerblichen Einrichtungen mit einem erhöhten Pkw-Verkehr, das Zu- und Abfahren von Lkw, sowie das Rangieren und Be- und Entladen in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig ist.
 - 2.18 Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Müller-BBM, Planegg, Bericht Nr. M90 899/2 mit Datum vom 29.03.2011 wird verwiesen.
 - 2.19 An den der Krenmoosstraße zugewandten Fassadenseiten treten trotz der Vorkehrungen zum Lärmschutz noch verkehrsbedingte Außenlärmpegel von 62 - 64 dB (A) tags und 52 - 54 dB (A) nachts auf.
 - 2.20 Alle zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlsfeld zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.