

B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Abgrenzung
1.1 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereichs
1.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Höhe von baulichen Anlagen
1.3 Abgrenzung der unterschiedlichen Eigenschaften und Bedürfnisse von Betrieben und Anlagen
2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
2.1 Gewerbegebiet
2.2 Mischgebiet
2.3 Höhenentwicklung
3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und Höhe
3.1 Maß der baulichen Nutzung
3.1.1 Gewerbegebiet

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 überschritten werden.
Zusätzlich wird in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE 1 und GE 2 das Maß der baulichen Nutzung jeweils mit der GRZ 1,2 als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind Ganggeschosse, Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sowie Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Treppenträume und Umfassungsräumen zu berücksichtigen.

- 4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zu Nebenanlagen und Stellplätzen
4.1 Baugrenze
4.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
4.2 Fläche, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist
4.3 Bauweise
4.4 Nebenanlagen
4.5 Garagen, Stellplätze
4.6 Abstandflächen
5. Regelungen zu Verkehrsflächen
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.3 private Straßenverkehrsfläche
5.4 öffentlicher Fuß- und Radweg

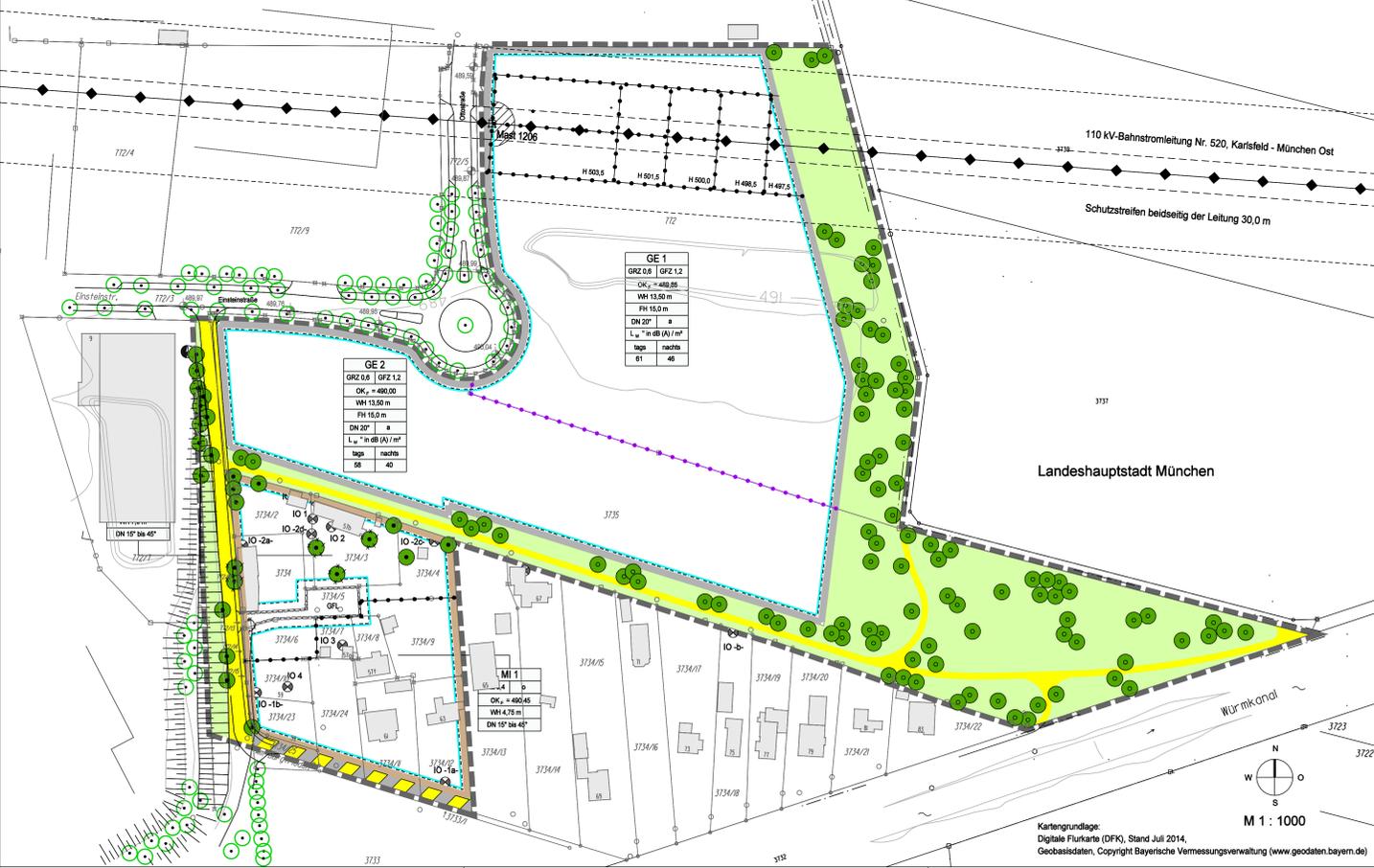
- 5.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
6. Regelungen zur baulichen Gestaltung, Dächern und Weinlagen
6.1 Fassadengestaltung
6.2 Dächer
6.2.1 DN 20°
6.2.2 DN 15° bis 45°
6.2.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind für Hauptgebäude Dachneigungen zwischen 15° und 45° zulässig.
6.2.4 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind für Nebengebäude Dachneigungen zwischen 15° und 30° zulässig.
6.2.5 Soweit Flachdächer errichtet werden, ist mindestens die Hälfte der Dachfläche dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationsreich zu begrünen.
6.3 Unterbauungen
6.4 Wasserhaushalt / Flächenversiegelung
6.5 Niederschlagswasserentsorgung
6.6 Gestaltung von Stellplatzflächen
6.7 Werbeanlagen
6.7.1 Werbeanlagen als dienende Nebenanlagen dürfen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie den Mischgebieten MI 1 und MI 2 in Form von Schuss- und Schrifttafeln an den Gebäudefassaden nur bei Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden.
6.7.2 Freistehende Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen und Zufahrtshinweise sind als dienende Nebenanlagen bis zu einer Flächenumrandung von 10 m² und einer Höhe über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche von 7,0 m zulässig.
6.7.3 Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit laufenden Schriften, Blink- und Wechselleuchtbildern, sog. Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.
6.8 Einfriedungen
7. Regelungen zu Grünflächen, Bepflanzung und naturschutzfachlichem Ausgleich
7.1 dauerhaft zu erhaltend und zu schützender Baumbestand
7.2 zu pflanzende Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm, Äkv.m.Db. StU 20-25
7.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Grundstücksflächen, die aufgrund der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht für Anlagen nutzbar sind, die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannt sind, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
7.4 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
7.4.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Grundstücksflächen, die aufgrund der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht für Anlagen nutzbar sind, die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannt sind, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

- 7.5 öffentliche Grünfläche, Grünanlage und Grünvernetzung
7.6 öffentliche Grünfläche ist unter naturschutzfachlichen und gestalterischen Aspekten parkartig als offene, naturnahe Wiesfläche mit Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen herzustellen.
7.6.1 A 1 Zur Stärkung des Biotopverbundes und zur Strukturverbesserung der Landschaft ist die Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung A 1 als naturnahe Wiese mit Krautblümlern, Einzelbäumen sowie Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
7.6.2 A 2 Zur Stärkung des Biotopverbundes und zur Strukturverbesserung der Landschaft ist die Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung A 2 als naturnahe Wiese mit Krautblümlern und Einzelbäumen herzustellen.
7.7 Lärmschutzwall
7.8 Besonderer Artenschutz
8. Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
8.1 In den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten und festgesetzten immissionswirksamen Schallschutzwerte nicht überschreiten.
8.2 In Mischgebiet MI 2 ist auf den Grundstücken Fl. Nr. 3734, Fl. Nr. 3734/B und Fl. Nr. 3734/B Wohnnutzung nicht zulässig.
8.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. die Grundstücksfläche, die aufgrund der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht für Anlagen nutzbar sind, die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannt sind, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
8.4 Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmschutzwall
8.5 EMF

- 1.0 Gemeindegrenze
1.1 Höhenlage der Fahrbahn am markierten Punkt, Angabe in m ü. NN
1.2 Erläuterung der Nutzungsschablonen
2. Hinweise durch Text
2.1 Die Belange und Anforderungen des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.
2.2 Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereichs der Bahnstromföhrleitung Nr. 520 ist die Zustimmung der für Feuer- und Brandschutz zuständigen Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung der Vorentwurf der Bebauungspläne Nr. 85 in der Fassung vom 10.01.2012 her in der Zeit vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 stattgefunden.
2.3 Über das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 verläuft in West-Ost-Richtung die planfestgestellte 110 kV-Bahnstromföhrleitung Nr. 520 Karlsfeld - München Ost der DB Energie GmbH mit einer Frequenz von 16,7 Hz und einem bestimmten Spannungsniveau von jeweils 50 m bezogen auf die Leitungsachse.
2.4 Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstromföhrleitung können elektrische Felder entstehen zwischen ca. 2 kV/m und 3 kV/m und magnetische Flussdichten zwischen 10 µT und 30 µT auftreten.
2.5 Unter den Laternenmasten muss Eisabwurf gemindert werden.
2.6 Die Zufahrt zu Mast Nr. 1206 der Bahnstromföhrleitung Nr. 520 muss für Lkw jederzeit gewährleistet sein.
2.7 Ein möglicher Schallschutz durch eine Abschirmung im Freien vom März 1997 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und bei ungerichteter Schallabstrahlung im Bereich der Emissionsflächen.
2.8 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und unmittelbar angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen verschiedener Träger und Unternehmen.
2.9 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 Abs. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) ist zu achten.
2.10 Auf den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
2.11 Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein.
2.12 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen.
2.13 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasseranforderungsverordnung (Niederschlagswasser) vom 01.10.2008 und die zugehörigen Regeln (TRENW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
2.14 Auf geltende kommunale Satzungen, insbesondere die Satzung für Werbeanlagen und die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung) wird hingewiesen.
2.15 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen.
2.16 Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines qualifizierten Freileitungsgestaltungspapiers auf der Basis der Einmündung der BauVOV abzustimmen.
2.17 Die Belange des besonderen Artenschutzes werden im Rahmen einer Potenzialabschätzung / Vorprüfung beurteilt und mit der zuständigen Fachbehörde abgeklärt.
2.18 Zur Vermeidung von Lichtmangel und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollen für Außenbeleuchtungen nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit zum gerichteten Licht verwendet werden.
2.19 Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf der Basis der Einmündung der BauVOV abzustimmen.
2.20 Alle zitierten DIN-Normen und Richtlinien (VDI-Richtlinien) liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde und Karlsfeld archivmäßig hinterlegt beim Technischen Patentamt.
2.21 Der über den Umfang der planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsflächen hinausgehende Ausgleichsflächenbedarf von 2.641 m² wird vom Ökonomie der Gemeinde, Fl. Nr. 798, Gemarkung Anperchingen, abgedeckt.
2.22 Es wird empfohlen für die Eingruppierung der privaten Baugrundstücke folgende Bäume zu pflanzen:
Corylus colurna = Baum-Hainbuche
Acer platanoides in Sorten = Baum-Hainbuche
Acer campestre Esrik' = Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior in Sorten = Esche
Liquidambar styraciflua = Amerikanerbaum
Alnus cordata = Italienische Erle
Alnus speethii = Purpur-Erle
Tilia cordata in Sorten = Winter-Linde
Carpinus betulus in Sorten = Hainbuche

- D) Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in seiner Sitzung vom 01.07.2003 und 28.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung der Vorentwurf der Bebauungspläne Nr. 85 in der Fassung vom 10.01.2012 hat in der Zeit vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungspläne Nr. 85 in der Fassung vom 10.01.2012 hat in der Zeit vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 in der Fassung vom 24.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2014 bis 10.12.2014 öffentlich ausgestellt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 in der Fassung vom 24.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2014 bis 10.12.2014 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Karlsfeld hat im Beschluss des Bau- und Verkehrsausschuss vom 04.02.2015 den Bebauungsplan Nr. 85 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2015 als Sitzung beschlossen.
7. Die Gemeinde Karlsfeld hat im Beschluss des Bau- und Verkehrsausschuss vom 20.04.2017 den Bebauungsplan Nr. 85 nach redaktioneller Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2017 erneut als Sitzung beschlossen.
8. Ausgelegt
9. Der Satzungsbekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 85 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 85 ist damit in Kraft getreten.
10. Gemeinderat
11. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
12. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
13. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
14. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
15. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
16. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
17. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
18. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
19. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
20. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
21. Stefan Kobe Erster Bürgermeister
22. Stefan Kobe Erster Bürgermeister

A) Bebauungsplanzeichnung M 1:1000



- 6.8 Gestaltung von Stellplatzflächen
6.9 Werbeanlagen
6.10 Einfriedungen
6.11 Werbeanlagen als dienende Nebenanlagen dürfen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie den Mischgebieten MI 1 und MI 2 in Form von Schuss- und Schrifttafeln an den Gebäudefassaden nur bei Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden.
6.12 Freistehende Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen und Zufahrtshinweise sind als dienende Nebenanlagen bis zu einer Flächenumrandung von 10 m² und einer Höhe über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche von 7,0 m zulässig.
6.13 Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit laufenden Schriften, Blink- und Wechselleuchtbildern, sog. Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.
6.14 Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmschutzwall
6.15 EMF
C) Hinweise und nachrichtliche Darstellungen
1. Hinweise durch Planzeichen
1.1 bestehende Grundstücksgrenze
1.2 Flurstücksnummer
1.3 bestehende Gebäude
1.4 möglicher Immissionsort, z.B. IO 1
1.5 Baum, der entfernt werden kann
1.6 bestehender Triflo
1.7 zu entfernender Triflo
1.8 bestehende Böschung
1.9 110 kV-Bahnstromföhrleitung Nr. 520, Karlsfeld-München Ost einschließlich Schutzstreifen, Breite beidseitig jeweils 30,0 m

Gemeinde Karlsfeld
Regierungsbezirk Oberbayern - Landkreis Dachau
Bebauungsplan Nr. 85
"Am Burgfrieden" mit integrierter Grünordnung
Dieser Bebauungsplan hebt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Güterberg" in der Fassung vom 18.03.1999 auf und ersetzt diese.
gefertigt am: 28.04.2017
Plangröße:
Gemeinde Karlsfeld
Verwaltung
Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld
Tel. (08131) 99-0
Beauftragter:
topos
Becker-Nickels+Stammagel
Architekten
Baudstraße 11
Tel. (089) 26 30 31
80469 München Fax (089) 26 30 35