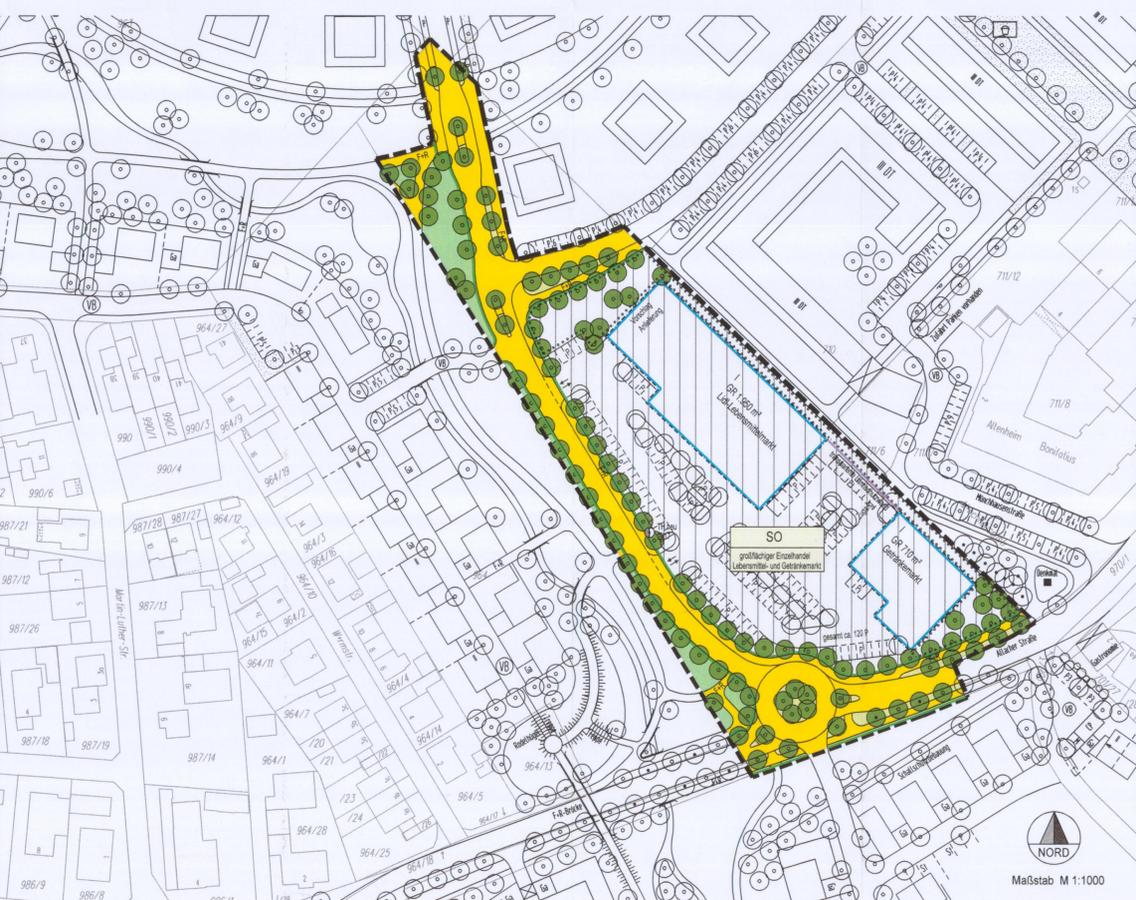


A 1) Planzeichnung Bebauungsplan / Ausgleichsflächen Maßstab M 1:1000



A 2) Planzeichnung Bebauungsplan Maßstab M 1:1000



B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Abgrenzung
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
 

Das mit SO gekennzeichnete Bauland wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist nur ein Lebensmittelmarkt oder Lebensmittel-discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m².

SO
3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und Höhe
  - 3.1 Maß der baulichen Nutzung
 

GR 710 m² Zulässige Grundfläche der baulichen Hauptanlage in Quadratmetern als Höchstmaß, hier 710 m², einschließlich Anlieferung, Anbauten und Vordächern.
  - 3.2 Grundflächenbeschreibung
 

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen) bis zu einem Höchstwert GRZ 0,8 überschritten werden. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen lt. Ziffer 9.4 werden auf die Grundstücksflächen, die gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zur Berechnung der GRZ herangezogen werden, angerechnet.
  - 3.3 Anzahl der Vollgeschosse
 

I Ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.
  - 3.4 Höhenlage der Gebäude
 

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Hauptgebäude wird auf höchstens 50 cm über den das Grundstück angrenzenden Fahrbahnrand der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt.
  - 3.5 Wandhöhen
 

Die Wandhöhen werden über der Oberkante Erdgeschossrohfußbodens bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand der Traufseite gemessen. Die höchstzulässigen Wandhöhen betragen

    - auf der Nordostseite 4,50 m
    - auf der Südwestseite 7,50 m.
  - 3.6 Firsthöhe
 

Die Firsthöhe auf der Südwestseite darf maximal 8,50 m betragen.
4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen
  - 4.1 Baugrenze
5. Regelungen zu Verkehrsflächen
  - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 5.3 öffentlicher Fuß- und Radweg
  - 5.4 Straßenbegleitgrünfläche
  - 5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich
 

Zu- und Abfahrten sind nur zur sog. Südwestparallele zulässig.
6. Regelungen zur baulichen Gestaltung
  - 6.1 Dächer
 

Für bauliche Anlagen sind nur flach geneigte Dächer bis zu 6° Dachneigung zulässig.
  - 6.1.1 Die nach Südwesten auskragende Dachfläche ist mit schräg gestellten Stahlstützen zu versehen.
  - 6.1.2 Die Dächer der baulichen Anlagen sind mit dem Vegetationsaspekt "Steinrosenflur" vollflächig extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.
  - 6.2 Fassadengestaltung
 

Fensterlose und ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Hilfe von Selbstklimmern und entlang der Nordostfassaden der baulichen Hauptanlagen mit Gerüstkleterpflanzen an Stahlseilen zu beranken.
7. Regelungen zu Einfriedungen
  - 7.1 Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.
8. Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen
  - 8.1 Die privaten Stellplatzflächen sind zu ihrer Gliederung und Beschattung sinngemäß dem Vorschlag der Planzeichnung mit Bäumen zu überstatten. Pro 50 m² Stellplatzfläche ist ein Baum als Hochstamm in der Mindestpflanzqualität 3xv, mB, StU 18-20 cm in einem durchgängigen, mindestens 2,5 m breiten, offenen Baumgraben zu pflanzen. Der Baumgraben ist zudem mit Blütensträuchern oder Bodendeckern zu bepflanzen. Es sind Bäume II. Wuchsordnung zu verwenden. Bei der Artenauswahl der Bäume und Sträucher sind die besonderen Platz- und Standortbedingungen zu beachten.

- 8.2 Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (fugenweites Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dranpflaster usw.).
- 8.3 Tiefgaragen
 

Tiefgaragen sind nicht zulässig.
- 8.4 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Energieversorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken selbst unterzubringen. Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind baulich zu integrieren oder durch Mauern abzuschirmen.
9. Regelungen zu Grünflächen, Bepflanzung und naturschutzfachlichem Ausgleich
  - 9.1 zu pflanzende Bäume II. Wuchsordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, 4xv mDb, StU 18-20
  - 9.2 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn eine Pflanzung nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Im Planungsgebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein von Bodenkämlern zu rechnen. Im Rahmen des Bauverfahrens ist deshalb eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die damit verbundenen Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und die Planungsphase deutlich verlängern können. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die ggf. vorfindenden Bodenkämler freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
  - 9.3 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Terrassen- und Lagerflächen oder als PKW-Stellplatzflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
  - 9.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
 

Zur intensiven Grundstückseingrünung ist die Fläche mit Gruppen aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen auf magerem Substrat einzusäen. Pro 50 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Die auf der Fläche durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden auf die Gesamtzahl angerechnet. Mindestpflanzqualität: Bäume Hochstamm, 3xv, mB, StU 18-20 cm, Sträucher 2xv, 60-100, RSM 7.2.1
  - 9.5 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 der abgestorbene Pflanzen sind gleichzeitig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze gemäß DIN 18920 zu schützen.
  - 9.6 Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Bäumen entsprechend der Planzeichnung alleinstufig zu begrünen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mB, StU 20-25 cm, zulässige Arten und Sorten sind:
    - Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn
    - Fraxinus excelsior in Sorten - Esche
    - Quercus robur in Sorten - Stiel-Eiche
    - Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde
    - Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
    - Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche
    - Prunus avium in Sorten - Vogel-Kirsche
  - 9.7 Die Straßenbegleitgrünflächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen auf magerem Substrat anzulegen. Sie sind so herzustellen, dass sie nicht befahren oder beparkt werden können.
  - 9.8 öffentliche Grünfläche "Park", als Teil des gliedernden Grünzugs
 

Die öffentliche Grünfläche ist parkartig als offene Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
  - 9.9 Ausgleichsfläche
 

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit folgendem Entwicklungsziel:  
Nachhaltige Strukturverbesserung und Redynamisierung eines Gewässerabschnittes der Wurm durch die Neuschaffung von kleinräumig differenzierten Standorten im aquatischen, amphibischen und terrestrischen Milieu, Aufweitung und Strukturaneicherung der Uferzonen zur Verbesserung der Kontaktzone Wasser-Land. Zielart: Helm-Azurjungfer.  
Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zeitnah durchzuführen.
10. Regelungen zum Immissionsschutz
  - 10.1 Lärmschutzwand
 

Zur Abschirmung der Stellplatzgeräusche ist zwischen den beiden Gebäuden eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer durchgehenden, 4,0 m hohen, transparenten Lärmschutzwand zu errichten. Im Südtteil dieser Wand ist durch ein abschließbares Tor ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer von der Münchhausenstraße zu schaffen.
  - 10.2 Fahrgassen
 

Als Fahrbahnbelag für die Fahrgassen des Parkplatzes ist Asphalt zu verwenden.

C) Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

1. Hinweise durch Planzeichen
  - 1.1 bestehende Grundstücksgrenze
  - 1.2 965
  - 1.3 Vorschlag für die Anordnung der privaten Stellplätze
  - 1.4 Standort für Transformatorstation (TH neu 2617)
  - 1.5 Baumbestand

- 1.6 Vorschlag zur Bepflanzung der Stellplätze und der privaten Grundstücksflächen. Arten wie textliche Hinweise Ziff. 7.
- 1.7 Wasserfläche
2. Hinweise durch Text
  - 2.1 Die Belange und Anforderungen des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Der Brandschutz durch die Feuerwehr muss durch die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasser- und einer ausreichenden Erschließung nach DIN 14090 gewährleistet sein.
  - 2.2 Im Planungsgebiet können ggf. Bodenkämler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenkämler für die Feuerwehre im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die ggf. vorfindenden Bodenkämler freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
  - 2.3 Auf den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
  - 2.4 Die Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
  - 2.5 Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Allacher Straße ein 20-kV-Kabel der E-ON Bayern AG mit einem beidseitigen Schutzzonebereich von je 0,5 m verläuft. Hinsichtlich des Schutzzonebereichs bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der E-ON Bayern zur Stellungnahme vorzulegen.
  - 2.6 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungseleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseleitungen - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
  - 2.7 Pflanzabstände
 

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBG) ist zu beachten.
  - 2.8 Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
  - 2.9 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.
  - 2.10 Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser) erfolgen.
  - 2.11 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWVfreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
  - 2.12 Eine Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen.
  - 2.13 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
  - 2.14 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
  - 2.15 Aus Gründen des Immissionsschutzes ist für Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem durch eine schalltechnische Überprüfung nachgewiesen wird, dass an maßgeblichen Immissionsorten der vorhandenen schutzwürdigen Bebauung folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:
    - Alterpfegheim St. Bonifatius 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts,
    - Wohngebäude an der Würmstraße 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts
 Mess- und Beurteilungsgrundlage bildet die Technische Anlage Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998.
  - 2.16 Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) darf keine Warenanlieferung mit Lkw erfolgen.
  - 2.17 Die festgesetzten Pflanzangebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen insbesondere innerhalb der privaten Baugrundstücke sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll vorzugsweise auf folgende heimische standortgerechte Arten zurückgegriffen werden:
    - Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn
    - Fraxinus excelsior in Sorten - Esche
    - Quercus robur in Sorten - Stiel-Eiche
    - Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde

1. Großsträucher:
  - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Crataegus monogyna - Weiß-Dorn
  - Ligustrum vulgare - Liguster
2. Normalsträucher / Mittelgroße Sträucher:
  - Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rosa arvensis - Acker-Rose
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
3. Kleinsträucher:
  - Chenopodium in Arten und Sorten - Scheinquitte
  - Deutzia magnifica - Maiblumenstrauch
  - Deutzia rosea - Rosendeutzie
  - Eunonymus fortunei - Kriechspindel
  - Hypericum 'Hidcote' - Johanniskraut
  - Lonicera nitida in Sorten - Heckenmyrthe
  - Potentilla in Sorten - Fingerstrauch
  - Ribes sanguineum in Sorten - Johannisbeere
  - Rosa spec. - Rosen in Arten und Sorten

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 17.03.2005 gefasst und am 12.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.2005 hat in der Zeit vom 27.09.2005 bis 27.10.2005 stattgefunden. Der Erörterungstermin fand am 20.10.2005 statt.
  3. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.2005 hat in der Zeit vom 27.09.2005 bis 27.10.2005 stattgefunden.
  4. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 

Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2008 hat in der Zeit vom 25.03.2008 bis 07.05.2008 stattgefunden.
  5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2008 bis 07.05.2008 öffentlich ausgelegt.
- Gemeinde Karlsfeld, den 25.08.2008
- Stefan Kolbe  
1. Bürgermeister
- Gemeinde Karlsfeld, den 25.08.2008
- Stefan Kolbe  
1. Bürgermeister
- Gemeinde Karlsfeld, den 29.08.2008
- Stefan Kolbe  
1. Bürgermeister

Gemeinde Karlsfeld

Regierungsbezirk Oberbayern - Landkreis Dachau

Bebauungsplan Nr. 93  
"Allacher Straße / westlich Münchhausenstraße  
Sondergebiet Einzelhandel LIDL mit Getränkemarkt"

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt auf der Grundlage der §§ 2 - 4 und 8 ff. Bau-gesetzbuch (BauGB), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

gefertigt am 21.08.2005  
geändert am 21.02.2008 und 29.08.2008

**KOLBE**  
1. Bürgermeister

Plangaber: **KOLBE**  
1. Bürgermeister

Gemeinde Karlsfeld  
Verwaltung  
Gartenstraße 7  
85757 Karlsfeld  
Tel. (08131) 99-0

84 050046