A) Bebauungsplanzeichnung M 1:1000



Maßstab M 1:1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (DFK), Stand Juni 2009
Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Abgrenzung

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Höhe von baulichen Anlagen

1.3 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Schallemissionskontingenten

2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

2.1 Kerngebiet

MK

Das mit MK gekennzeichnete und mit den Bezeichnungen MK 1 und MK 2 versehene Bauland wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO nach Maßgabe der folgenden Regelungen festgesetzt.

2.1.1 MK 1

Im Baugebiet MK 1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Geschoßfläche bis 1.200 m² zulässig. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind allgemein zulässig.
Nicht zulässig sind Parkhäuser und Großgaragen, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche über 1.200 m², Einzelhandelsbetriebe mit erotisch-sexuellen Angeboten, Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen.

2.1.2

Im MK 1 sind Erneuerungen und Änderungen der Anlagen für die bestehende Wohnnutzung allgemein zulässig. Auf die Festsetzungen Ziffer 8.1 und 8.2 wird hingewiesen. Erweiterungen der Anlagen für die Wohnnutzung sind nur ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung nach der Art der baulichen Nutzung entsprechend Festsetzung Ziffer 2.1.1 zulassungsfähig ist.

2.1.3 MK 2

Im Baugebiet MK 2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² zulässig. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind allgemein zulässig.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², Einzelhandelsbetriebe, die als Hauptwarengruppe die Sortimente Arzneimittel, orthopädische, optische und medizinische Produkte, Blumen, Drogeriewaren, Parfüm und Kosmetika, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Kurzwaren, Musikalienhandel, Schmuck und Silberwaren und erotisch sexuelle Angebote führen. Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, selbständige Parkhäuser und Großgaragen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen sind nicht zulässig.

3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und Höhe

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen GRZ, Geschoßflächenzahlen GFZ und Wandhöhen bestimmt

GRZ 0,8 Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 wird das Maß der baulichen Nutzung jeweils mit GRZ 0,8 als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 1,0 überschritten werden.

GFZ 2,2 Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 wird das Maß der baulichen Nutzung jeweils mit GFZ 2,2 als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind oberirdische Garagengeschoße, Stellplätze und Garagen in Vollgeschoßen sowie Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschließlich ihrer Treppenräume und Umfassungsmauern zu berücksichtigen. Flächen für notwendige Fluchtbalkone und Fluchttreppen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

3.1.1 Höhenbezugspunkt

490,21

Als Höhenbezugspunkt wird der angrenzende Fahrbahnrand der Münchner Straße als NN-Höhe, z.B. 490,21, festgesetzt.

3.1.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens der Gebäude wird auf höchstens 50 cm über der Höhe des angrenzenden Fahrbahnrandes der Münchner Straße im zum Mittelpunkt des Gebäudes nächstgelegenen, festgelegten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

3.1.3 Wandhöhe

WH 15,0 m

Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung eingeschrieben als Höchstmaße in Meter, z.B. WH 15,0 m, angegeben. Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der festgelegten Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoßfußbodens bis Oberkante Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Technische An- und Aufbauten (z.B. Abgasanlage) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Nebenanlagen, Stellplätzen und zur Bauweise

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.1 Baugrenze

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch notwendige Fluchtbalkone und Fluchttreppen um eine Tiefe von bis zu 2,0 m auf einer Länge bis zur Hälfte einer Gebäudeseite zugelassen werden. Im Bereich der gekrümmten Grundstücksgrenze zur neuen Erschließungsstraße im MK 2 kann die Baugrenze ausnahmsweise in dem Umfang überschritten werden, wie ihre geradlinige Verlängerung einen rechten Winkel mit der Verlängerung der festgesetzten Baulinie bildet. Die Überschreitung ist nur ab dem ersten Obergeschoß zulässig. Die dadurch entstehende Überbauung des Gehwegs muss eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m aufweisen.

4.1.2 Baulinie

4.2 Stellplätze, Garagen Oberirdische Stellplätze, Garagen, Garagengeschoße sowie Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten und Rampen zu Garagengeschoßen sind in die Gebäude zu integrieren. Offene Garagen bzw. offene Garagengeschoße sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Pkw-Stellplätze für Betriebsangehörige und Mitarbeiter, einschließlich ihrer Zufahrten, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.2.1 Ermittlung der Stellplatzanzahl

Abweichend von der kommunalen Stellplatzsatzung bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 nach folgendem Stellplatzsschlüssel:
a) Verkaufsstätten, Läden, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe:
1 Stellplatz je 85 m² Geschoßfläche
b) Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 90 m² Geschoßfläche
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke:
1 Stellplatz je 230 m² Geschoßfläche
d) für die im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zulässige Wohnnutzung gelten die Regelungen der kommunalen Stellplatzsatzung.

4.3 Abstandsflächen Es wird festgelegt, das die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m beträgt.

5. Regelungen zu Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3 freizuhaltendes Sichtfeld für bevorrechtigte Radfahrer, Schenkellänge 30 m

- 30 m-

freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrsicht), Schenkellänge 85 m

- 85 m-

5.3.1 Innerhalb der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich über 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5.4 GFL

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Karlsfeld für die Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.5 Einfahrtsbereiche. Weitere Zugänge oder Zufahrten von privaten Grundstücken zur Münchner Straße sind nicht zulässig.

6. Regelungen zur baulichen Gestaltung, Dächern und Werbeanlagen

6.1 Dächer

FD

Es sind nur Flächdächer zulässig. Mindestens die Hälfte der Dachfläche je Gebäude 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.

6.1.1 Dachüberstand

Entlang der an der Münchner Straße anliegenden Gebäudeseite ist ein Dachüberstand mit einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig. Ausnahmsweise darf dabei die Baulinie auf der gesamten Gebäudelänge in einer Tiefe von bis zu 3,0 m überschritten werden.

6.2 Fassadengestaltung In den Baugebieten MK 1 und MK 2 sind die der Münchner Straße abgewandten (rückwärtigen), fensterlosen und ungegliederten Fassadenabschnitte in Abstimmung auf die architektonische Gestaltung der Gebäude mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen.

6.3 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.

6.4 Wasserhaushalt / Flächenversiegelung

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Terrassen- und Wegeflächen, Pkw-Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

6.5 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 des hohen Grundwasserstandes nicht zulässig.

6.6 Gestaltung von Stellplatzflächen

Oberirdische offene Stellplatzflächen sind zu ihrer Gliederung und Beschattung mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze ist ein Baum als Hochstamm in der Mindestpflanzqualität 4xv. mDb. StU 20 - 25 cm in einem offenen Baumquartier zu pflanzen. Das Baumquartier ist mit Blütensträuchern oder Bodendeckern zu bepflanzen. Bei der Artenauswahl der Bäume sind die besonderen Platz- und Standortbedingungen zu beachten.

6.7 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur als dienende Nebenanlagen in Form von Schau- und Schrifttafeln an den Außenwänden der Gebäude zulässig, müssen sich aber in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Wechselwerbung ist nicht zulässig. Oberhalb der Gebäudetraufe sind Werbeanlagen unzulässig.

6.7.1 Ausnahmsweise können je Baugebiet MK 1 und MK 2 bis zu 2 eigenständige Werbeanlagen, in Form von feststehenden, dauerhaften Werbestehlen, als dienende Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von 7,0 m (gemessen über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt lt. Festsetzung Ziffer 3.1.1) und einer Breite von max. 2,0 m innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Satz 2 der Festsetzung Ziffer 6.7 gilt analog.

6.7.2 Anlagen für gewerbliche Fremdwerbung sind nicht zulässig.

7. Regelungen zu Grünflächen, Bepflanzung und naturschutzfachlichem Ausgleich

7.2 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

7.3 zu pflanzende Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm, 4xv.mDb. StU 20-25

7.3.1 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.

7.4 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Terrassen- und Lagerflächen oder als PKW-Stellplatzflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

7.5 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 gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.6 Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Bäumen entsprechend der Planzeichnung zu begrünen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4xv. mDB., StU 20-25 cm.
zulässige Arten und Sorten sind:
Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii' - Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche
Corylus colurna - Baum-Hasel
Fraxinus excelsior in Sorten - Esche
Sorbus in Arten - Eberesche, Mehlbeere
Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde

7.7 Besonderer Artenschutz

7.1.1 Zum Schutz von Niststätten und Individuen europäischer Vogelarten dürfen Baumfällungen und Gebäudeabbrüche vom 01.03 bis 01.10. eines Jahres nicht durchgeführt werden.

7.1.2 Um Individuenverluste der Avifauna zu vermeiden, muss in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 bei großformatigen Glasflächen durch die Verwendung geeigneter Materialien (z.B. reflexionsarmes Glas, Milchglas, strukturiertes Glas, UV-Licht reflektierendes Glas usw.) oder durch andere baulich konstruktive Maßnahmen (z.B. Vorsatz von Gittern oder Lamellen, Unterteilung der Glasflächen etc.) eine mögliche Kollision von Vögeln mit den Glasflächen verhindert werden.

7.1.3 Als Ersatz für den Verlust von natürlichen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse, sind im nahen Umfeld fünf Fledermauskästen, darunter mindestens ein frostsicheres Modell als Winterquartierersatz an geeigneten Stellen unter fachkundiger Anleitung in ausreichender Höhe an Bäumen anzubringen. Zudem sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 als Ersatz für den Verlust von potentiellen Gebäudequartieren jeweils mindestens drei Fledermauskästen unter fachkundiger Anleitung an unterschiedlichen Hausseiten der in der Planfolge zulässigen Gebäude anzubringen. Jeweils einer der Nistkästen ist frostsicher anzubringen, damit er als Überwinterungsquartier genutzt werden kann.

8. Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.1 Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken Verkehrslärmbelastungen der Münchner Straße (B 304) ein. Bei Erneuerungen oder der Neuerrichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden (gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, AllMBl Nr. 10/91). Die Außenhautelemente der Gebäude (gilt für die immissionsschutzfachlichen Anforderungen für von außen in das Gebäude eindringenden Schall), wie z.B. Wände, Dach, Fenster sind hinsichtlich ihrer Bauschalldämmung entsprechend dieser DIN-Norm auszulegen in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und des ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels.

8.2 An den der Münchner Straße (B 304) zugewandten Gebäudeseiten können Verkehrsgeräuschbelastungen mit Außenschallpegeln L_m > 50 dB (A) während der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) auftreten. Bei Erneuerungen oder Änderungen der Anlagen für bestehende Wohnnutzungen sind an diesen Fassadenseiten daher ohne besondere schalltechnische Maßnahmen keine Schlafräume oder Kinderzimmer zulässig. Sofern eine ausreichende Belüftung nicht über Fenster an leisen Gebäudefassaden oder über durchgesteckte Räume zu leisen Gebäudefassaden hin möglich ist, sind in allen Schlaf- und Kinderzimmern daher Lüftungseinrichtungen z.B. über Wintergartenkonstruktionen (vergleste Loggien oder Balkone) oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig.

8.3 Emissionskontingente

MK 2.01 (8.168 m²)
L_{EK}
tags | nachts
58 dB (A) | 42 dB (A)

Für die gemäß Planzeichen Ziffer 1.3 abgegrenzten und bezeichneten Baugebiets-Teilflächen (z.B. MK 1.01) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingentierung", Abschnitt 5. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
Die aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente sind den beiden Listen unter Hinweise Ziffer C 2.18. zu entnehmen.

C) Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenze

1.2 965 Flurstücksnummer

1.3 bestehendes Gebäude

1.4 IO 01 Immissionsort, z.B. IO 01

1.5 Baum, zu entfernen

1.6 Richtfunkverbindung Affing 2 - München 18

2. Hinweise durch Text

2.1 Der Grundschutz 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. Bei Betrieben, deren Gebäudeteile mehr als 50 m von einer öffentlichen, für die Feuerwehr benutzbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrzufahrt nach DIN 14090:2003-05 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" notwendig.

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 Bassis der Ermächtigung der BauVorlV 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 Versorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen 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 Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.

2.8 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.

2.9 Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den anerkannten Regeln der Technik, z.B. DIN 18195:2008-06 "Bauwerksabdichtungen", Teil 6 (Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser), erfolgen.

2.10 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.

2.11 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

2.12 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

2.13 Auf die schalltechnischen Beurteilungen Bericht Nr. M 81 690/1 vom 30.06.2009 und Bericht Nr. M 81 690/4 vom 17.06.2010 der Müller-BBM GmbH wird verwiesen. Sie sind als Anlagen der Begründung beigefügt.

2.14 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.

2.15 Auf geltende kommunale Satzungen wird hingewiesen.

2.16 Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden in der Folge des Planvorhabens für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 ausgelöst. Da Fledermausvorkommen in den bestehenden Bäumen nicht ausgeschlossen werden können, darf eine Fällung nur in Zusammenarbeit mit einem Fledermausexperten durchgeführt werden, der am Rodungstag eine Nutzung durch Fledermäuse ausschließen kann. Im Falle eines Fledermausvorkommens muss der betreffende Baum an diesem Tag verschont werden. Dasselbe gilt für den Abbruch von Gebäuden. Das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Besonders kritisch im Bezug auf überwinternde Tiere ist der Zeitraum Mitte Oktober bis Mitte April.

2.17 Der ermittelte, verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 3.345 m² wird vom Ökokonto der Gemeinde, Fl. Nr. 798, Gemarkung Ampermoching, abgebucht. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Kompensation der in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.

2.18 Darstellung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} an den maßgeblichen Immissionsorten (z.B. IO 01) resultierenden Immissionskontingente L_{IK} .

Tabelle 1
Immissionskontingente L_{IK} ausgehend vom Bebauungsplan tags (06:00 - 22:00 Uhr), alle Angaben in dB (A).

Gebiet	Fläche	L_{EK}	L_W	Immissionsorte IO 01	IO 02	IO 03	IO 04	IO 05.1	IO 09	IO 10
MK 1.01	2.238	63	96,5	51,6	52,2	47,4	42,0	38,0	40,5	49,4
MK 1.02	1.044	60	90,2	45,6	56,9	41,2	35,5	31,4	33,2	39,4
MK 1.03	650	60	88,1	39,1	50,0	43,2	35,3	30,5	32,4	39,0
MK 1.04	1.431	68	99,6	47,9	52,0	54,0	47,9	43,4	46,4	56,1
MK 1.05	1.164	60	90,7	38,6	44,9	52,1	40,6	34,7	36,8	42,4
MK 2.01	8.168	58	97,1	39,7	42,4	47,6	51,4	52,9	49,2	45,2
Summe			103,3	54,3	59,8	57,5	53,7	53,6	51,7	57,5
Planwert L_{PI}				59,9	59,9	59,6	54,0	59,6	58,3	59,9
L_{PI} - Summe				5,6	0,1	2,1	0,3	6,0	6,6	2,4
Nutzung				MI	MI	MI	WA	MI	MI	MI

Tabelle 2
Immissionskontingente L_{IK} ausgehend vom Bebauungsplan nachts (22:00 - 06:00 Uhr), alle Angaben in dB (A).

Gebiet	Fläche	L_{EK}	L_W	Immissionsorte IO 01	IO 02	IO 03	IO 04	IO 05.1	IO 09	IO 10
MK 1.01	2.238	48	81,5	36,6	37,2	32,4	27,0	23,0	25,5	34,4
MK 1.02	1.044	45	75,2	30,6	41,9	26,2	20,5	16,4	18,2	24,4
MK 1.03	650	45	73,1	24,1	35,0	28,2	20,3	15,5	17,4	24,0
MK 1.04	1.431	51	82,6	30,9	35,0	37,0	30,9	26,4	29,4	39,1
MK 1.05	1.164	45	75,7	23,6	29,9	37,1	25,6	19,7	21,8	27,4
MK 2.01	8.168	42	81,1	23,7	26,4	31,6	35,4	36,9	33,2	29,2
Summe			87,3	38,8	44,5	41,6	37,6	37,6	35,5	41,1
Planwert L_{PI}				44,9	44,9	44,6	38,9	44,9	35,4	44,8
L_{PI} - Summe				6,1	0,4	3,0	1,3	7,3	- 0,1	3,7
Nutzung				MI	MI	MI	WA	MI	MI	MI

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um die der Planfläche zugeordneten Emissionskontingente. Durch diese wird eine immissionswirksame Schallleistung definiert, bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die festgelegten Planwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können. Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelte Beurteilungspegel der auf der Planfläche errichteten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein, als das Immissionskontingent, welches sich aus den Emissionskontingenten ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und / oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

2.19 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), das am 01.01.2009 in Kraft getreten ist, wird hingewiesen.

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.

Gemeinde Karlsfeld

Regierungsbezirk Oberbayern - Landkreis Dachau

Bebauungsplan Nr. 97 b
mit integrierter Grünordnung

"Östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße"

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt auf der Grundlage der §§ 2 - 4 und 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des § 11 BNatSchG in Verbindung mit Art. 4 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs teilweise den Bebauungsplan Nr. 83 a "Neue Mitte Karlsfeld" in der Fassung vom 29.01.2009.

gefertigt am: 27.05.2010 / 27.10.2010 / 24.02.2011 / 24.11.2011

Bearbeitung:
topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH
Baaderstraße 10 Tel. (089) 26 30 31
80469 München Fax (089) 26 30 35

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

KOLBE
1. Bürgermeister