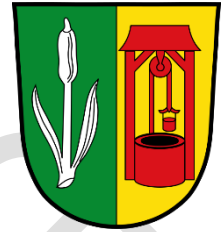

GEMEINDE KARLSFELD



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN NR. 114

(für den Bereich westlich der Münchner Straße, südöstlich der Reschenbachstraße in der Rothschaige)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gemäß 13a BauGB

ENTWURF

VORABZUG vom 25.03.2026

Fassung vom TT.MM.JJJJ

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21118

Bearbeitung: MG

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Art der baulichen Nutzung	6
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	8
§ 4	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	8
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 6	Ver- und Entsorgung	9
§ 7	Grünordnung	10
§ 8	Boden- und Grundwasserschutz	11
§ 9	Dienstbarkeiten	11
§ 10	Immissionsschutz	11
§ 11	Inkrafttreten	15
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1.	Wasserwirtschaft	16
2.	Immissionsschutz	17
3.	Wärmepumpen-Systeme	18
4.	Denkmalschutz	18
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19
6.	Überwachung	20
7.	Bußgeldvorschrift	20
C)	VERFAHRENSVERMERKE	21

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 114

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom TT.MM.JJJJ mit:

- Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom TT.MM.JJJJ mit:

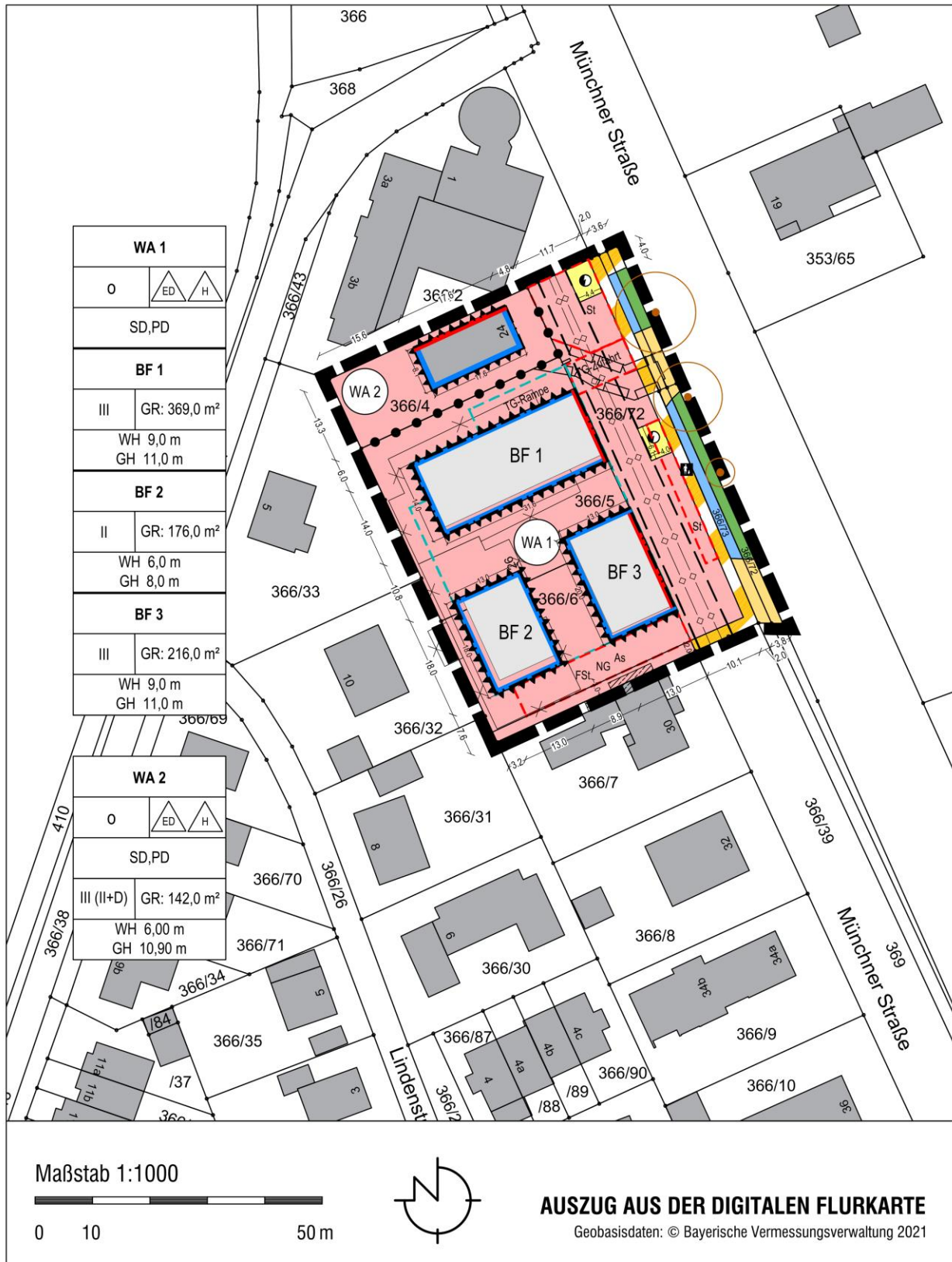
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

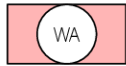
- D) Begründung in der Fassung vom TT.MM.JJJJ
- Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung, Betriebsstandort Autohaus Fiat Huber, Januar - Februar 2009, Projektnr.: 3583.0/2008-AK, Andreas Kottermair, Altomünster
- Ergänzende Altlastenuntersuchung Fiat Autohaus Huber, 03. November 2020, KDGeo 326-20L, Kraft Dohmann Czeslik
- [Geotechnisches Gutachten Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Projekt-Nr.: P25421, vom 08.12.2025, Grundbaulabor München GmbH, München](#)
- [Machbarkeitsstudie - Geothermische Grundwassernutzung, Neubau von Mehrfamilienhäusern, Projekt-Nr.: P25503, vom 13.10.2025, Grundbaulabor München GmbH, München](#)
- [Ermittlung des Grundwasseraufstaus, Projekt: Karlsfeld – Bebauungsplan 114, Projekt Nr. 24/3194ck, Oktober 2024, Ingenieurbüro Dr. Knorr GmbH, Neubiber](#)
- [Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114, Auftragsnummer: 8582.1 / 2024 – JB, 26.02.2024, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster](#)
- [Niederschlagswasserbeseitigungskonzept Bebauungsplan Nr. 114 Erläuterung, Projekt Nr.:123621, vom 17.04.2025, Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft GmbH, Neusäß](#)

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Bauweise
Dachform	
Baufenster	
Geschossigkeit	überbaubare Grundfläche (GR)
Wandhöhe (WH) Gesamthöhe (GH)	

Bauweise
Bauweise
Dachform
BF 1-3
II / III
GR
WH
GH

offene Bauweise (o)
Einzel- und Doppelhäuser (ED) und Hausgruppen (H)
Satteldach (SD), Pultdach (PD)
Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1)
Geschossigkeit als Höchstmaß
überbaubare Grundfläche (GR)
Wandhöhe als Höchstmaß
Gesamthöhe als Höchstmaß



Baulinie



Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Straßenverkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Gehweg

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

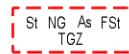


private Grünflächen

5. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für
Tiefgaragen und TG-Rampen



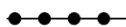
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-/gebäude, Stellplätze,
Abfallsammelanlagen, Fahrradstellplätze und Tiefgaragenzufahrt



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

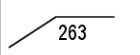


Wasserflächen (Graben)



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, siehe textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



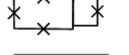
bestehende Flurstücksgrenzen mit
Flurstücksnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in Meter



geplanter Rückbau



Bachverlauf



Abstandsflächenübernahme zwischen Fl.Nr. 366/6 und 366/7



Versorgungsleitungen unterirdisch



Bäume Bestand (Naturdenkmal Eschenallee)



Schutzstreifen und mit Geh-, Fahr-
und Leitungsrechten zu belastende
Flächen (2 m)



mögliche Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
 2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 4. Nicht zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) Anlagen für Verwaltungen
 - c) Gartenbaubetriebe
 - d) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
1. Die im WA 1 für Hauptgebäude maximal zulässigen Grundflächen ergeben sich aus den Baugrenzen. Folgende überbaubare Flächen sind je Baufeld (BF) zulässig:
 - BF 1: 369,0 m²
 - BF 2: 176,0 m²
 - BF 3: 216,0 m²

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß Festsetzung § 2 Abs. (1) Nr. 1 darf im WA 1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 380 m² überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß Festsetzung § 2 Abs. (1) Nr. 1 darf im WA 1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 700 m² überschritten werden.

2. Die im WA 2 für Hauptgebäude maximal zulässigen Grundflächen ergeben sich aus den Baugrenzen. Folgende überbaubare Flächen sind zulässig:

– 142,0 m²

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß Festsetzung § 2 (1) Nr. 2 darf im WA 2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 160 m² überschritten werden.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.

2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.

3. Die Bezugshöhe für die Oberkante RFB EG ist auf eine Höhe von 484,20 m ü. NHN festgesetzt. Von diesem Punkt darf um max. 30 cm abgewichen werden.

4. Folgende Höhen sind zulässig:

WA 1: BF 1 und BF 3:

- Wandhöhe: 9,00 m
- Gesamthöhe: 11,00 m

WA 1: BF 2:

- Wandhöhe: 6,00 m
- Gesamthöhe: 8,00 m

WA 2:

- Wandhöhe: 6,00 m
- Gesamthöhe: 10,90 m

- (3) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO

Folgende Anzahl an Vollgeschossen ist jeweils zulässig:

- WA 1: BF 1 und BF 3: max. drei Vollgeschosse
- WA 1: BF 2: max. zwei Vollgeschosse
- WA 2: max. drei Vollgeschosse (II + D)

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone um bis zu 1,50 m und durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Überschreitungen sind nur bis zu max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 für „Nebenanlagen-/gebäude, Stellplätze, Abfallsammelanlagen, Fahrradstellplätze und Tiefgaragenzufahrt“ sowie von „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und TG-Rampen“ ergeben sich aus der jeweiligen Flächenumgrenzung der Planzeichnung.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Hinweis: Es ist die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung sowie über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

- (1) Im WA 1 sind keine Garagen und Carports zulässig.
- (2) Im WA 1 sind mindestens 10 % der herzustellenden Stellplätze oberirdisch auszuführen.
- (3) Unterirdische Versorgungsleitungen müssen im Bereich des Schutzstreifens bei einer Überbauung durch Stellplätze und Zufahrten eine Überdeckung von min. 1,20 m aufweisen.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 22° zulässig.
 2. Für Pultdächer wird die Ausrichtung der jeweils höheren Seite des Pultdaches festgesetzt.
 - BF 1 in Richtung Süden
 - BF 2 und BF 3 in Richtung Westen
 3. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
 2. Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Eindeckungen in rotem, rotbraunem und grauem Farbspektrum zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
- (3) Einfriedungen
1. Einfriedungen sind generell sockellos auszubilden und dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten.
 2. Einfriedungen sind nur an den äußeren Grenzen des Bebauungsplangebietes zulässig.
 3. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

- (2) Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Hinweis: Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Karlsfeld ist anzuwenden.

1. Niederschlagswasser

- a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

- (1) Private Grundstücksflächen

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
2. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) mit folgender Pflanzenqualität zu pflanzen: Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Bäume II. Wuchsklasse

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| – Spitzahorn in Sorten | (Acer platanoides i. S.) |
| – Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| – Edelkastanie | (Castanea sativa) |
| – Stieleiche | (Quercus robur) |
| – Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |
| – Winterlinde | (Tilia cordata) |

Obstbäume

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| – Prunus avium, in Sorten | (Kirschbaum) |
| – Malus sylvestris, in Sorten | (Apfelbaum) |
| – Pyrus communis, in Sorten | (Birnenbaum) |
| – Juglans regia, in Sorten | (Walnuss) |

3. Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist zur Durchgrünung je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

4. Die auf den zusammenhängenden Stellplatzflächen zu pflanzenden Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume je 300 m² Grundstücksfläche angerechnet werden.
- (2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 9 DIENSTBARKEITEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1. Die Flurnummern 366/5, 366/72 und 366/73 (alle Gemarkung Karlsfeld) sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten Fl.Nr. 366/4 (Gemarkung Karlsfeld) zu belasten. (siehe Eintragung in der Planzeichnung).
2. Grunddienstbarkeit für die Gemeinde Karlsfeld: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht zur Herstellung und Unterhalt der Erschließungsleitungen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
1. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i. S. d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

2. Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i. S. V. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und in der nachfolgenden Abbildung 1 und Abbildung 2 rot dargestellt, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Raumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

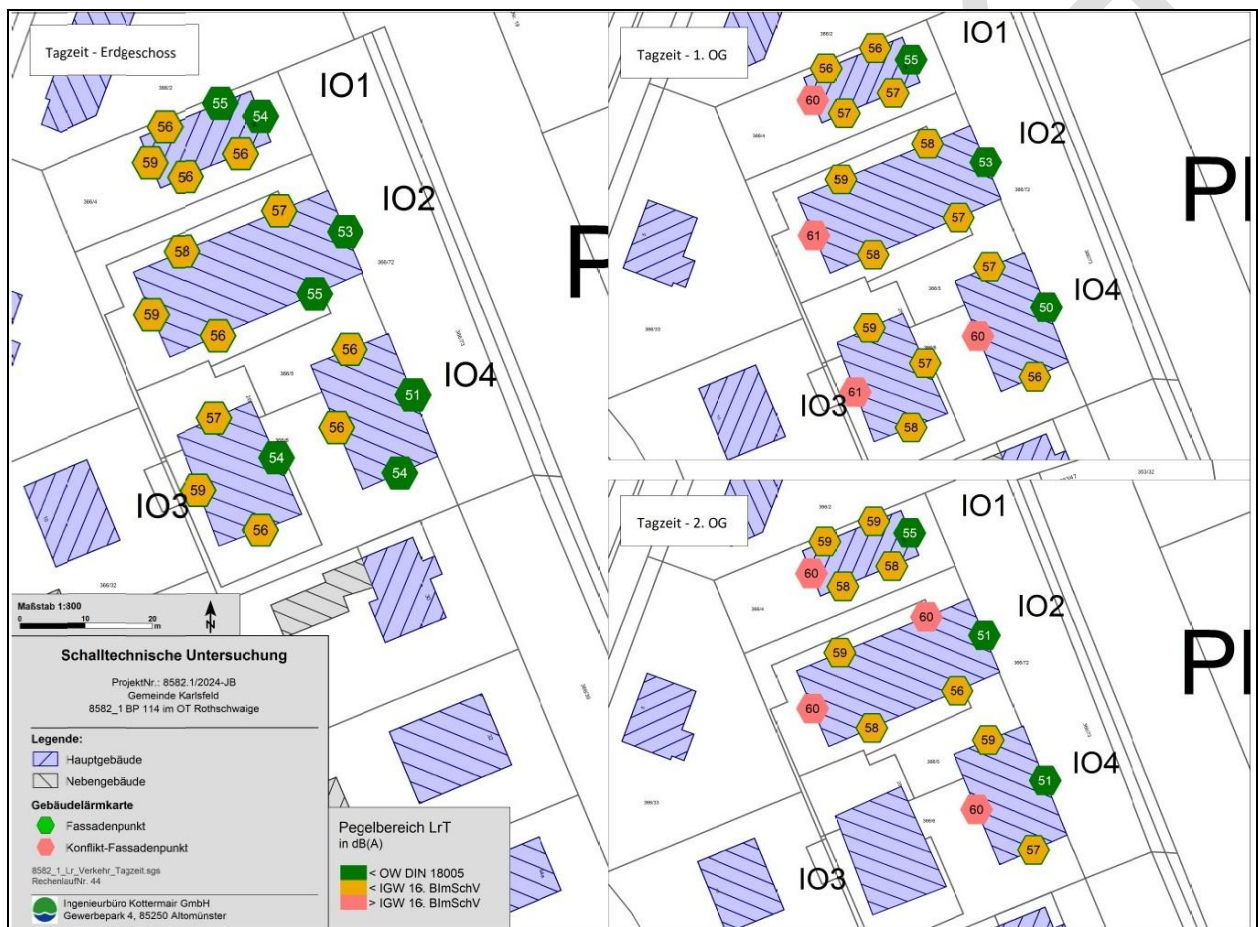


Abbildung 1: Gebäudelärmkarte Verkehrslärm Tagzeit für Erdgeschoss (links), 1. OG (oben rechts) und 2. OG (unten rechts), Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8582.1 / 2024 - JB, vom 26.02.2024

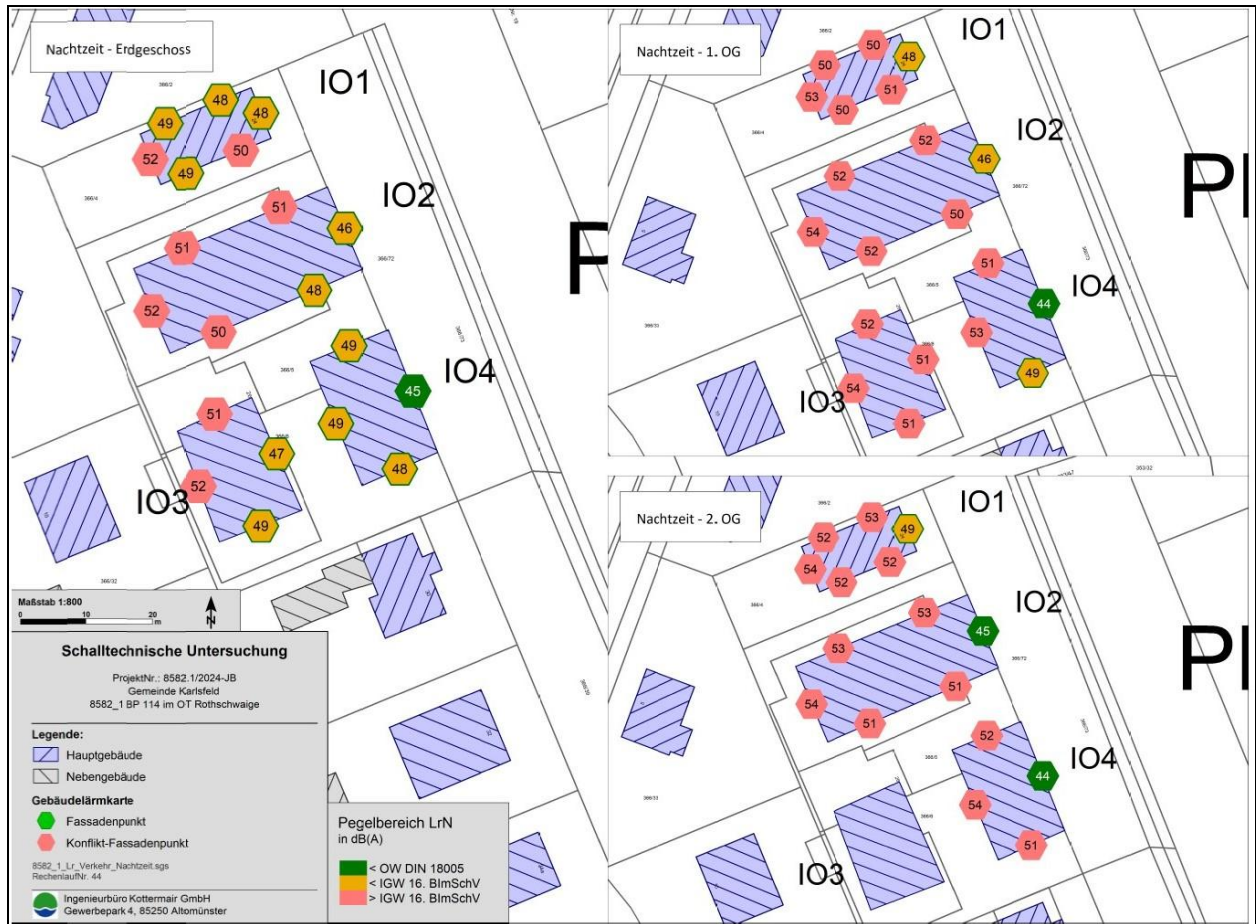


Abbildung 2: Gebäudelärmkarte Verkehrslärm Nachtzeit für Erdgeschoss (links), 1. OG (oben rechts) und 2. OG (unten rechts), Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8582.1 / 2024 - JB, vom 26.02.2024

3. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung 3 (Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8582.1 / 2024 - JB, vom 26.02.2024), wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

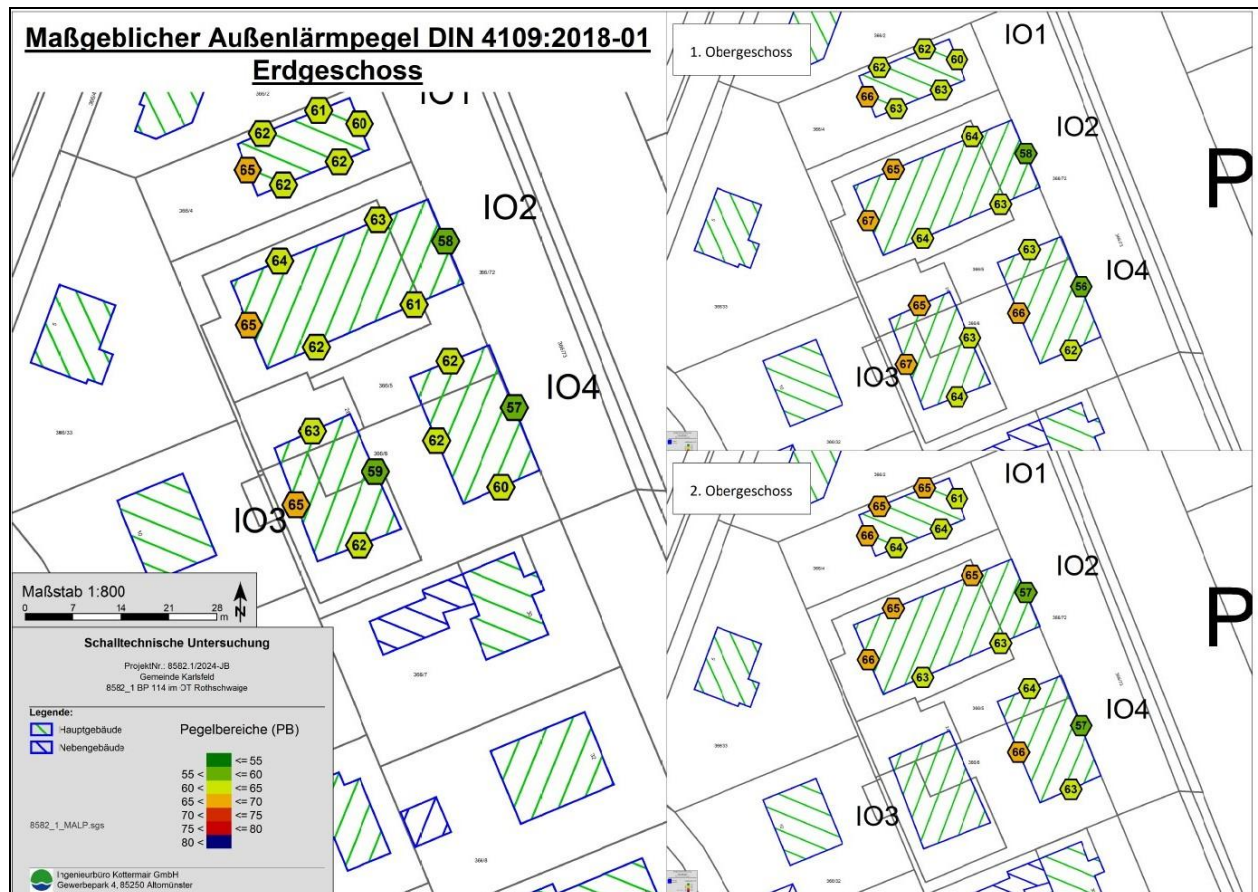


Abbildung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109:2018-01, Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8582.1 / 2024 - JB, vom 26.02.2024

(2) Tiefgaragen

1. Es ist eine Höhe von maximal 3,0 m für Tiefgaragen zulässig.
2. Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.
3. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
4. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
5. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

6. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
7. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ erreicht werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

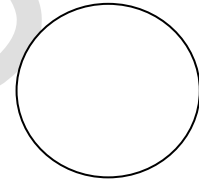
Der Bebauungsplan Nr. 114 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Karlsfeld, den

.....

Stefan Kolbe, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlsfeld, Gartenstraße 7, 85757 Karlsfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

2.2 Schallschutznachweis

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 - Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

2.3 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.4 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für

Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Karlsfeld überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ____ den Bebauungsplan Nr. 114 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Karlsfeld, den

.....

Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Karlsfeld, den

.....

Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Karlsfeld, den

.....

Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister

(Siegel)