



PRÄAMBEL
Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 1 - 23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.2 Flächen mit Nutzungseinschränkungen gemäß Ziffer D.1.2

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 **GR 1075 m²** Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 1075 m²
3.2 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
3.3 **WH 12,0 m** Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, z.B. 12,0 m

4 BAUGRENZEN

4.1 **Baugrenze**
4.2 **Baugrenze für Balkone und auskragende, nicht überdachte Teile von Loggien** gemäß Ziffer D.3.1
4.3 **Baugrenze für Terrassen, Balkone und auskragende, nicht überdachte Teile von Loggien** gemäß Ziffer D.3.2

5 VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 **Grüne Linie** Straßenbegrenzungslinie
5.2 **Gelbe Fläche** öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.3 **Weiße Fläche** öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)
5.4 **Linien** Ein- und/oder Ausfahrtbereich

6 GESTALTUNG

6.1 **FD** Flachdach
6.2 **SD** Satteldach
6.3 **Linien** Firstrichtung

7 GRÜNORDNUNG

7.1 **Bäume** zu pflanzen

8 SONSTIGES

8.1 **b.A.U.G.** bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdisch)
8.2 **St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
8.3 **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen
8.4 **Linien** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)
8.5 **Linien** Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
8.6 **Diagonal schraffiert** Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
8.7 **494,25** unterer Höhenbezugspunkt 1 m ü. NN, z.B. 494,25
8.8 **3 m** Maßzahl, z.B. 3 m
8.9 **LSW** Lärmschutzwand
8.10 **Wellenlinie** Schallschutzmaßnahmen gem. Festsetzungen durch Text D.10.2, D.10.3 und D.10.6
8.11 **Wellenlinie** Schallschutzmaßnahmen gem. Festsetzungen durch Text D.10.2 und D.10.4

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 **977a** Flurnummern
2 **Linien** Flurstücksgrenzen
3 **Rechteck** Bestandsgebäude
4 **Kreis** Bestandsbäume, dargestellt nach Kronenform
5 **Linien** Durchgang

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung, Teilbaugelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Das mit WA gekennzeichnete Baugelände wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung. Unzulässig sind Mobilfunkanlagen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), soweit diese einen sexuellen Bezug oder Charakter aufweisen.
1.3 In dem gem. Planzeichen A.2.2 festgesetzten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 sind im Erdgeschoss die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig, eine Wohnnutzung ist unzulässig. Die Regelung in D.1.2.Satz 2 bleibt unberührt.

1.4 Das WA 1.1 umfasst neben den Flächen hinter der inneren Straßenbegrenzungslinie auch den Bereich an der Jägerstraße, der in der Planzeichnung mit der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (Planzeichen A.8.2) gekennzeichnet ist.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Grundfläche des § 19 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgenden Gesamtgrundflächen überschritten werden:
- WA 1.1: 1.900 m²
- WA 1.2: 1.400 m²
- WA 1.3: 550 m²

2.2 Die Wandhöhe wird gemessen vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. beim Flachdach bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt). Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich dabei auf die folgenden in der Planzeichnung festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte:
- WA 1.1: 494,25 m ü. NN
- WA 1.2: 494,00 m ü. NN
- WA 1.3: 493,85 m ü. NN

2.3 Bei Flachdächern dürfen untergeordnete Dachaufbauten für technische Gebäudeausrüstung und Aufzugsüberfahrten die höchstzulässige Wandhöhe um bis zu 1,8 m überschreiten, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücksetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich dabei auf die folgenden in der Planzeichnung festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte:
- WA 1.1: 494,25 m ü. NN
- WA 1.2: 494,00 m ü. NN
- WA 1.3: 493,85 m ü. NN

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb der Baugrenze für Balkone und auskragende, nicht überdachte Teile von Loggien sind Balkone und auskragende, nicht überdachte Teile von Loggien bis zu einer Breite von insgesamt 8,0 m je Fassadenseite zulässig.
3.2 Innerhalb der Baugrenze für Terrassen, Balkone und auskragende, nicht überdachte Teile von Loggien bis zu einer Breite von insgesamt 8,0 m je Fassadenseite zulässig.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Im WA 1.1 und im WA 1.2 ist im Bereich der Allacher Straße außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereichs im WA 1.2 zwischen dem Gehweg und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der diese verbindenden Lärmschutzwand und im Osten des WA 1.2 begrenzt durch den senkrecht zum Gehweg verlaufenden Teil der dortigen Lärmschutzwand jeweils eine der Versorgung des Baugelands dienende Trafostation mit einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m² und mit einer Wandhöhe von maximal 2,2 m zulässig. Die Trafostation muss einen Mindestabstand von 3,0 m zu den straßenseitigen Baugrenzen bzw. zu der diese verbindenden Lärmschutzwand einhalten. Unterer Höhenbezugspunkt für die jeweilige Trafostation ist der in der Planzeichnung für das jeweilige Teilbaugelände festgesetzte untere Höhenbezugspunkt (siehe D. 2.2).

4.2 Kinderspielfläche sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 20 m zur fahrbahnseitigen Gehweggrenze und im Bereich der Fläche für Stellplätze sowie der Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht jeweils zu deren fahrbahnseitigen Grenze einhalten.

4.3 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet zulässig. Hiervon ausgenommen ist die nordöstliche Teilfläche des WA 1.2, die im Südosten und im Südwesten durch die Lärmschutzwand und die nordöstliche Außenkante der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Planzeichen A.8.1) sowie im Norden durch die nördliche Grenze des Geltungsbereichs begrenzt wird. Auf dieser Teilfläche des WA 1.2 sind offene Fahrradstellplätze nicht zulässig. Vorstehende Regelungen für offene Fahrradstellplätze gelten auch für eingebaute Fahrradstellplätze. Diese müssen jedoch zusätzlich hinter den straßenseitigen Baugrenzen der Bauräume im WA 1.1, und WA 1.2 bzw. hinter der jeweiligen Lärmschutzwand liegen. Im Norden des WA 1.1 müssen sie hinter der Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze bis zu der Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche liegen und dürfen eine Grundfläche von 30 m² je Anlage nicht überschreiten. Im WA 1.1, und WA 1.2 sind maximal zwei eingebaute Fahrradstellplatzanlagen zulässig. Im WA 1.3 ist eine eingebaute Fahrradstellplatzanlage zulässig.

4.4 Wegeflächen sowie Versickerungsanlagen in Form von Rigolen und Sickerschächten sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie sind auf den Umfang zu beschränken, der für eine funktionsgerechte Nutzung erforderlich ist. Bei den Wegeflächen ist Festsetzung D.8.8 zu beachten.

4.5 Im WA 1.1 und im WA 1.2 ist im Bereich der Allacher Straße außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereichs im WA 1.2 und außerhalb der für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (b.A.U.G.) festgesetzten Bereiche zwischen dem Gehweg und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der diese verbindenden Lärmschutzwand zum WA 1.1 hin auch die Errichtung einer Einhausung für eine Tiefgaragenzufahrt zulässig, wenn deren straßenseitige Fassade in der Lage der festgesetzten Lärmschutzwand entspricht und diese hinsichtlich der Höhe, der Anschlüsse, der Reflexionsminderung und des Schallmaßmaßes die Anforderungen des vorstehenden Absatzes beachtet.

4.6 Im Bereich der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist die Pflanzung von Bäumen erster Wuchsordnung unzulässig.

5 Abstandsflächen

5.1 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO bestimmen die im Bebauungsplan zugelassenen Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen das Maß der Abstandsflächenente.

6 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich folgende Dachneigungen zulässig:
- Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5 Grad
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 40 Grad
6.2 Der Dachüberstand traufseitig und am Ortsgang darf max. 30 cm betragen.
6.3 Dachgauben und Dachflächenfenster sind auf Flachdächern unzulässig.
6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bei Satteldächern im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen und mit einem maximalen Abstand zur Dachhaut von 0,2 m zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig. Festsetzung D.2.3 ist hierbei zu beachten.

7 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Zufahren, Zufahrteinrichtungen und oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und Art. 47 BayBO)

7.1 In der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.U.G.) sind nur Keller-, Müll- und Fahrradabstellräume sowie Tiefgaragen und deren Schächte für die Be- und Entlüftung zulässig.

7.2 Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur in den hierfür in der Planzeichnung (Planzeichen A.5.4) festgesetzten Bereichen zulässig.

7.3 Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten sind im WA 1.1 im Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze des parallel zur Jägerstraße verlaufenden Bauraumschnitts und der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Westen und Osten wird dieser Bereich durch die Verlängerung der westlichen und östlichen Baugrenze nach Norden begrenzt.

Im WA 1.2 sind Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten im Bereich zwischen der westlichen Baugrenze und der Abgrenzung zum WA 1.1 (Planzeichen A.8.4) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Norden wird dieser Bereich durch die Verlängerung der nördlichen Baugrenze nach Westen und im Süden durch die südliche Außenkante der Lärmschutzwand (Planzeichen A.8.9) beschränkt. Festsetzung D.10.1 ist zu beachten.

7.4 Die Überdeckung der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – mit Ausnahme von Be- und Entlüftungsschächten – muss mind. 0,60 m betragen.

7.5 Im Bereich der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze an der Jägerstraße sind maximal 5 Stellplätze zulässig.

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Ausgenommen davon sind Bereiche mit technischen Dachaufbauten oder Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

8.2 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der gem. A.7.1 zu pflanzenden Bäume kann bis zu 2,0 m abgewichen werden.

8.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume mindestens der Qualität nach D.8.4 – soweit sie erhalten werden – und die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

8.4 Für Baumpflanzungen sind standortgerecht, heimische Laubbäume mindestens zweiter Wuchsordnung, mindestens der Pflanzqualität H, 3x verpflanzt, STU 18 – 20 cm zu verwenden.

8.5 Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der Pflanzqualität gemäß D.8.4 im Folgejahr zu ersetzen.

8.6 Im Bereich der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist die Pflanzung von Bäumen erster Wuchsordnung unzulässig.

8.7 Alle nicht überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind dauerhaft flüchig zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die gem. Planzeichen A. 8.6 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 977, Gemarkung Karlsfeld zu belasten.

10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die gem. Planzeichnung A.8.9 festgesetzten Lärmschutzwände sind mit der jeweiligen Errichtung eines Gebäudes im WA 1.1 und WA 1.2 mit einer Höhe von 2,5 m über der Geländeoberkante auszuführen. Sie müssen lüftungsdicht an das jeweilige Gebäude anschließen, zwischen dem WA 1.1 und dem WA 1.2 ist die Lärmschutzwand im Zuge der jeweiligen Baummaßnahme bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze (= Abgrenzung zwischen WA 1.1 und WA 1.2 gem. Planzeichen A.8.4) auszuführen. Sie muss dort einen lüftungsdichten Anschluss ermöglichen oder dessen herstellen. Die straßenzugewandten Seiten der Lärmschutzwände sind reflexionsmindernd mit einem Reflexionsverlust von mindestens 3 dB auszuführen. Das Schalldämmmaß der Wandkonstruktion muss mindestens 20 dB erreichen. Im WA 1.2 ist anstelle der westlichen Lärmschutzwand zum WA 1.1 hin auch die Errichtung einer Einhausung für eine Tiefgaragenzufahrt zulässig, wenn deren straßenseitige Fassade in der Lage der festgesetzten Lärmschutzwand entspricht und diese hinsichtlich der Höhe, der Anschlüsse, der Reflexionsminderung und des Schallmaßmaßes die Anforderungen des vorstehenden Absatzes beachtet.

10.2 An den gem. Planzeichen A.8.10 und A.8.11 gekennzeichneten Fassaden wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von La=61 dB(A) erreicht oder überschritten. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind für die gekennzeichneten Fassadenbereiche technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gem. DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

10.3 An den gem. Planzeichen A.8.10 gekennzeichneten Fassaden überschreitet der Beurteilungspegel für Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. An den so gekennzeichneten Fassadenbereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn mit technisch geeigneten Maßnahmen, wie z.B. kalte Wintergärten, Prallschleiben, verglaste Vorbauten o.ä. sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts vor dem geöffneten Fenster durch den Verkehrslärm nicht überschritten werden. In Schlafräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, sonstige Übernachtungsräume) sind zusätzlich zu den technisch geeigneten Maßnahmen gem. vorstehendem Satz schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, es sei denn die technisch geeigneten Maßnahmen stellen sicher, dass die Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts vor dem geöffneten Fenster durch den Verkehrslärm nicht überschritten werden. Die eingebauten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Außenhaut nach D.10.2 nicht maßgeblich mindern und selbst keinen maßgeblichen Beitrag zur Erhöhung des Innenraumpegels leisten.

10.4 An den gem. Planzeichen A.8.11 gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von 46 dB(A) bis 49 dB(A) erreicht. An den so gekennzeichneten Fassadenbereichen sind in Schlafräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, sonstige Übernachtungsräume) schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung, wie z.B. kalte Wintergärten, Prallschleiben, Schiebeläden, verglaste Vorbauten zur Belüftung vorzusehen. Die eingebauten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Außenhaut gem. Ziff. D.10.2 nicht maßgeblich mindern und selbst keinen maßgeblichen Beitrag zur Erhöhung des Innenraumpegels leisten.

10.5 Die Regelungen in D.10.3 und D.10.4 finden keine Anwendung, wenn die relevanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über ein zusätzliches öffenbares Fenster an einer verkehrslärmabgewandten Fassade belüftet werden können. Verkehrslärmabgewandte Fassaden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die Schrägfürme sind, sind also nicht mit Planzeichen A.8.10 und A.8.11 gekennzeichneten Fassaden. Verkehrslärmabgewandte Fassaden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die keine Schrägfürme sind, sind also nicht mit dem Planzeichen A.8.10 gekennzeichneten Fassaden.

10.6 In den mit Planzeichen A.8.10 gekennzeichneten Bereichen der Bauräume im WA 1.1 und 1.2 sind die jeweiligen Gebäude zum Schutz der jeweiligen rückwärtigen Freiräume und rücksichtigen Fassaden in allen jeweils zu entrichtenden Geschossen lüftungsdicht und mit einer Wandhöhe von mindestens 6,0 m zu errichten. Alternativ sind in diesen Bereichen nach Satz 1 parallel zur jeweils angrenzenden Straße Abschrämeinrichtungen mit gleicher schalletechnischer Wirkung wie ein Gebäude zu errichten. Wird insoweit im Anschluss an die mit Planzeichen A.8.9 festgesetzte Lärmschutzwand kein Gebäude, sondern eine alternative Abschrämeinrichtung errichtet, ist der Schalleintrag in das Grundwasser (REINW) zu berücksichtigen. D.10.1 mit der Abschrämeinrichtung zu erstellen. Die Wandhöhe von Gebäuden in dem parallel zur Jägerstraße verlaufenden Bereich des Bauräume im WA 1.1, der nicht mit dem Planzeichen A.8.10 gekennzeichnet ist, darf die Wandhöhe von Gebäuden oder alternativen Abschrämeinrichtungen in dem parallel zur Jägerstraße und zur Allacher Straße verlaufenden Bereich dieses Bauräume, der mit dem Planzeichen A.8.10 gekennzeichnet ist, nicht überschreiten.

10.7 Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhängen. Die Innenwände der Tiefgaragenräume bzw. der Rampeneinhausung (abgesehen von einer Fußbodenoberkante) und deren Decken sind schalldämmend zu verkleiden und müssen einen Schalldämmkoeffizienten von 0,8 bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärmminderungs-technik entsprechend mit verschraubten Abschrämeinrichtungen oder technisch gleichwertigen lärmmindernden Lösungen auszuführen. Der Lärmbelastung der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt / Anlieferzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen (< 1 dB(A)). Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit D₅₀₀ 0 dB auszuführen.

11 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

11.1 Einfriedungen an den zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

11.2 An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Bauliche Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Abstand zum Boden von mind. 15 cm auszuführen.

12 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Um ein erheblich erhöhtes Risiko von Vogelschlag zu vermeiden, sind an Glasflächen, in denen Vögel die Landschaft, Gehölze oder den freien Himmel durch Spiegelung oder Durchsicht sehen und die Glasfläche nicht als Hindernis wahrnehmen können, vogelschlagreduzierende Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind.

12.2 Im zukünftigen Baugelbiet und während der Baumaßnahmen sind ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. (LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampfampen) zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Es sind nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel zu installieren.

12.3 Vor Beginn von Bauarbeiten bzw. der Baufeldfreimachung (inkl. Entfernung von Gehölzen) sind Vorhabenbereiche auf ein tatsächliches Vorkommen von Bruthöhlen und Fledermausnischen (die genaue Artenauswahl ist der Relevanzprüfung vom 25.11.2021 zu entnehmen) zu überprüfen. Insbesondere bei Arbeiten an bzw. bei Gebäudeabrissen von Bestandsgebäuden sind mehrmalige Vorstandsbesprechungen, spätestens im Sommer vor dem Eingriff, durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden im Rahmen der Bestandsbefragungen planungsrelevante Tierarten nachgewiesen, sind im Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weitere Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) [z.B. Aufhängen von Fledermaus- oder Nistkästen) durchzuführen.

12.4 Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, ist die Entfernung von Gehölzen ausschließlich im Winter, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, zulässig. Derselbe Zeitraum gilt für den Abriss von Gebäuden bzw. die Entfernung von Nistkästen. Bei einem Vorkommen von Fledermausen ist ggf. eine Anpassung des Zeitfensters vorzunehmen. Für Fledermause eignet sich insbesondere der Oktober (Zeitraum nach der Fortpflanzungszeit und vor der Inanspruchnahme von Winterquartieren), da dann mit den wenigsten Individuen zu rechnen ist.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Baunutzungs jeweils gültigen Fassung.

2 Leistungsschutz

2.1 Die Erdgashochdruckleitung E-3.4.2 (DN 150 PN 40) liegt in ca. 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze in der Allacher Straße. Es ist darauf zu achten, dass die geplanten Baumaßnahmen und Baumpflanzungen entlang der Allacher Straße einen Mindestabstand von 2,5 m zu der Erdgashochdruckleitung einhalten.

2.2 Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Geplante Baumaßnahmen und Baumpflanzungen dürfen nur nach vorheriger öffentlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgabenträger der Stadtwerke München Teil-Nr. 089/2361-2 139 begonnen werden.

3 Denkmalchutz

3 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal-/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Bodenentwertungen, die bei der Entwicklung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodenentwertungsstelle, der Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz bedürfen.

4 Wasserversorgung

4.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
4.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzugeben. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
4.3 Bei der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen ins Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die rechtzeitig vorher beim Landratsamt Dachau zu beantragen ist. Dabei müssen die technischen Regeln des ATV-A 138 und des ATV-M 153 beachtet werden.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreisetzung (NWfreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (REINW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Eine Verenkung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig.

4.4 Ein Anstieg der Grundwasserstände im Bereich der Gründungstiefe der unterirdischen baulichen Anlagen kann nicht ausgeschlossen werden. Diese sollen deshalb einschließlich etwaiger Licht- und Lüftungsschächte als wasserdichtes Bauwerk ausgeführt werden. Für eine eventuelle notwendige Bauwerkserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5 Bodenschutz

5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Oberflächensituation ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

5.2 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Allast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittlungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Allast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, versickerungsfähigen Horizont vorzunehmen.

6 Sonstiges

6.1 Zur Sicherung der Freilichengestaltung ist bei der Baueingabe jedes Vorhaben ein Freilichengestaltungsplan beizufügen, in dem die Maßgaben dieses Bebauungsplans berücksichtigt sind.

Alle in den Festsetzungen durch Text in Bezug genommenen DIN-Vorschriften liegen im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld zur Einsicht bereit. Zudem sind die Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 25.11.2021 ist Anhang zur Begründung dieses Bebauungsplans.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 02.12.2014 hat in der Zeit vom 15.12.2014 bis 30.01.2015 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2015 wurde in der Zeit vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 durchgeführt.
4. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.04.2016 hat die Gemeinde Karlsfeld den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 20.04.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 25.05.2016 in Kraft getreten.

5. Mit Urteil vom 24.11.2020 wurde der Bebauungsplan durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt. Die Gemeinde Karlsfeld hat am 21.01.2021 beschlossen, für den Bebauungsplan ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
6. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 18.07.2022 hat in der Zeit vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 stattgefunden.
7. Aufgrund der im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde Karlsfeld am 07.12.2022 eine erneute Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2022 hat in der Zeit vom 27.12.2022 bis 27.01.2023 stattgefunden.

8. Aufgrund nicht vollständig in das Internet eingestellter Unterlagen hat die Gemeinde Karlsfeld am 08.03.2023 beschlossen, die vorangegangene Auslegung mit geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans zu wiederholen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.03.2023 hat in der Zeit vom 21.03.2023 bis 21.04.2023 stattgefunden.
9. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2023 hat die Gemeinde Karlsfeld den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10.05.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlsfeld, den

..... (Siegel)

Stefan Kolbe - Erster Bürgermeister

10. Ausgeliefert:

Gemeinde Karlsfeld, den

..... (Siegel)

Stefan Kolbe - Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.