

# **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 90 B der Gemeinde Karlsfeld**

für den Bereich:

„ westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerkes,  
entlang der Nibelungenstraße“

## **Teil B Festsetzungen durch Text**

Satzung 23.04.2020

Planfertiger:

bgs

Architekten Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Weißburger Platz 4, 81667 München

## § 1 Bestandteile, Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung, einschließlich Umweltbericht (Teil C).
- (2) Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und besteht aus dem Teilgebiet A1 (Plangebiet) und dem Teilgebiet A2 (zugeordnete Ausgleichsfläche).

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 97 b „Östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße“, den Bebauungsplan Nr. 31a „Westlich Rathaus zwischen Rathausstraße und B 304“, den Bebauungsplan Nr. 31b „Westlich Rathaus zwischen Rathausstraße und B 304 sowie nördlich der Rathausstraße“.

- (3) Für den Bebauungsplan gilt das BauGB, die BauNVO und die BayBO in der, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, gültigen Fassung.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Baugebiete **MU 1 bis MU 5** werden als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

In den Urbanen Gebieten sind die nachfolgend jeweils aufgeführten Nutzungen zulässig; soweit Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO nicht ausdrücklich für zulässig erklärt werden, sind diese unzulässig.

- (2) Im **MU 1** sind zulässig:

- a. Wohnnutzungen, nicht jedoch im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss),
- b. Einzelhandelsbetriebe soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss),
- c. Schank- und Speisewirtschaften,
- d. sonstige Gewerbebetriebe soweit deren Angebot nicht auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt,
- e. Kinderbetreuungseinrichtungen, jedoch ausschließlich im 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss) mit erforderlichen Erschließungs- und Nebenflächen im Erdgeschoss,

Ein Anteil von max. 63 % der zulässigen Geschossfläche ist für die Nutzung gemäß 2a zu verwenden.

Ein Anteil von mind. 15 % der zulässigen Geschossfläche ist für Nutzungen gemäß 2b-2d zu verwenden.

(3) Im **MU 2.1** sind zulässig:

- a. Geschäfts- und Bürogebäude,
- b. Einzelhandelsbetriebe soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss),
- c. sonstige Gewerbebetriebe soweit deren Angebot nicht auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt,
- d. Schank- und Speisewirtschaften,
- e. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Im **MU 2.2 und MU 2.3** sind zulässig:

- a. Ausschließlich Wohnnutzungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten,
- b. Einzelhandelsbetriebe soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist,
- c. sonstige Gewerbebetriebe soweit deren Angebot nicht auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt,
- d. Schank- und Speisewirtschaften,
- e. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ein Anteil von mindestens 7.850 qm der höchstzulässigen Geschossfläche ist für die Nutzungen gemäß 4a zu verwenden; die Nutzungen sind ausschließlich ab dem 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss) zulässig.

Ein Anteil von mindestens 4 % der höchstzulässigen Geschossfläche ist für die Nutzungen gemäß 4b-4e zu verwenden; diese Nutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss) zulässig.

(5) Im **MU 3** sind zulässig:

- a. Wohnnutzungen,
- b. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss),
- c. Einzelhandelsbetriebe soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss).

(6) Im **MU 4 und MU 5** sind zulässig:

- a. Geschäfts- und Bürogebäude,
- b. sonstige Gewerbebetriebe soweit deren Angebot nicht auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt,
- c. Schank- und Speisewirtschaften,
- d. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(7) Die in § 6a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind für die Baugebiete MU 1 bis MU 5 ausgeschlossen.

(8) Das Sondergebiet **SO** dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen

- a. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>, jedoch ausschließlich im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss),
- b. von Büronutzungen,
- c. von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss) zulässig,
- d. von Schank- und Speisewirtschaften, jedoch ausschließlich im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss). Innerhalb des als „Sondergeschoss“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksfläche im 7. Obergeschoss (achtes Vollgeschoss) ist ausschließlich die Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.
- e. eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes,
- f. von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 und im SO durch die **höchstzulässige Grund- und Geschossflächenzahl** sowie die **max. zulässige Wandhöhe** festgesetzt. Im SO im Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 32,65 m und im MU 1 im Bauraum 2 mit einer zulässigen Wandhöhe von 7,00 m sind **zwingende Wandhöhen** festgesetzt.

(2) In allen Baugebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Keller, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

(3) In allen Baugebieten sind

- die im Plan eingetragenen Flächen für An- und Ablieferung sowie die Tiefgaragenzufahrten und
- in die Gebäude integrierte Nebenanlagen (Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume, voll im Gebäude integrierte Technikflächen)

nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

(4) In den Urbanen Gebieten **MU 1 und MU 2.1** sowie im **Sondergebiet SO** sind die im Plan festgesetzten Flächen für offene Durchgänge, Durchfahrten und für offene Erdgeschosse nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

(5) In den Urbanen Gebieten **MU 2.2 und 2.3** sind die im Plan festgesetzten Flächen für oberirdische Gemeinschaftsgaragen nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.

(6) Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den im jeweiligen Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern ü. NN..

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen bis maximal 0,50 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(7) Bei Wohnnutzung im Erdgeschoss ist im **MU 3** die Oberkante Rohfußboden mit einer Höhe von mindestens 0,60 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrs- oder Gehrechtsfläche herzustellen. Die Gestaltung der Sockel ist in gleicher Farbe und Materialität der Außenfassaden vorzunehmen.

(8) Ausnahmsweise ist im **SO** innerhalb des als „Sondergeschoss“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksfläche eine maximale Wandhöhe von 36,65 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zugelassen; Dachaufbauten, wie z.B. Dachausstiege, Antennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstige technische Aufbauten dürfen diese Wandhöhe nicht überschreiten.

(9) Überschreitungen der im Plan festgesetzten Grundflächen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind wie folgt zulässig:

- Im Urbanen Gebiet **MU 1** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90,
- In den Urbanen Gebieten **MU 2.2 und 2.3** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 ,
- in den Urbanen Gebieten **MU 2.1, 3, 4, 5 und im SO** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

#### **§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

(1) Die Überbaubarkeit der Baugrundstücke wird in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 und im SO durch **Baulinien und Baugrenzen** festgesetzt.

(2) Überschreitungen der Baugrenzen und der Abgrenzungen unterschiedlicher Wandhöhen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker sind zugelassen für die Wohnnutzungen in den Baugebieten

- MU 1, mit Ausnahme an den der Nibelungenstraße zugewandten Fassaden und über der Freifläche der Kinderbetreuungseinrichtung,
- MU 2.2 und MU 2.3, mit Ausnahme an den der Gartenstraße zugewandten Fassaden,
- MU 3 mit Ausnahme an den der Nibelungenstraße zugewandten Fassaden.

Diese untergeordneten Bauteile dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m, im MU 2.2 und 2.3 nicht mehr als 1,80 m, vor die Außenwand vortreten; öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

- (3) Ansonsten sind untergeordnete Bauteile im Sinne Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (4) Im **SO** ist innerhalb des mit „Fluchttreppe“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich die Errichtung einer Fluchttreppe in Form einer leichten Stahlkonstruktion mit Rankgerüst und Begrünung zugelassen.
- (5) Im **MU 1 und SO** kann die Baugrenze, sowie die Abgrenzung der Gemeinschaftstiefgarage entlang des Grünzuges ausschließlich für unterirdische Fluchttunneleinrichtungen der Tiefgarage um bis zu 3 m überschritten werden. Die Fluchtausgänge (max. drei Stück) sind offen zu gestalten und dürfen lediglich mit einer transparenten Absturzsicherung (max. Höhe 1,20 m) versehen werden.
- (6) Die Bebauung im **MU 2.2** ist durchgängig ohne Zwischenräume zu errichten (abweichende Bauweise).

## § 5 Abstandsflächen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben die festgesetzten Baugrenzen Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO. Zwischen Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H, mindestens 3,0 m.

## § 6 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° zulässig.
- (2) Flachdächer sind zu mindestens 60% extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten; dies gilt auch für die Dachflächen der Gemeinschaftsgaragen, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Dies gilt nicht für Dachflächen für technische Anlagen, Dachausstiege, Dachterrassen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.
- (3) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

- (4) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung in den jeweiligen Gebäuden dienen. Dachterrassen und Dachgärten sind zulässig.

Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachausstiege, Treppenhäuser, Aufzugschächte, Antennen und Satellitenempfangsanlagen, sind bis zu einer Grundfläche von maximal 30 % der Dachfläche und bis zu einer Höhe von maximal 3,75 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig; ausgenommen hiervon sind Energie- und Medienleitungen. Sie sind bei Flachdächern mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen, räumlich zusammenzufassen und in einer der Fassadengestaltung entsprechenden Weise und Materialität einzuhausen sowie mit einer extensiv begrünten Überdachung zu versehen. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung beim Maß des Zurücksetzens und bei der Verpflichtung zur extensiv begrünten Überdachung bzw. Begrünung zugelassen, wenn dies technisch oder architektonisch begründet ist.

- (5) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig, um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen und dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m über Oberkante Attika nicht überschreiten.
- (6) Nebenanlagen aller Art sind auf den Dachflächen nicht zulässig.
- (7) Im Bereich, der von Menschen genutzten Dachflächen (Dachterrassen), dürfen die festgesetzten Wandhöhen zum Zwecke der Absturzsicherung um bis zu 1,20 m überschritten werden, soweit die Absturzsicherung transparent ausgeführt wird.
- (8) Im **MU 1** darf bei den Dachflächen, die als Freibereich der Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden, die festgesetzte Wandhöhe für eine Lärmschutzwand um bis zu 2,00 m überschritten werden. Ausnahmsweise ist über die Lärmschutzwand gemäß Satz 1 hinaus, eine Überschreitung zum Zwecke der Verkehrssicherung zulässig. Der Anteil der Wandfläche in transparenter Ausführung muss in jedem Fall mindestens 70% betragen.
- (9) Im **MU 2.2** dürfen im Bereich, der von Menschen genutzten Dachflächen (Dachterrassen) über dem 3., 4. und 5. Obergeschoss, die festgesetzten Wandhöhen für eine Lärmschutzwand um bis zu 1,50 m überschritten werden; der Anteil der Lärmschutzwandfläche in transparenter Ausführung muss mindestens 70% betragen.

## § 7 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Gebäude sowie in den Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO, Flächen für die Bereitstellung von Müllcontainern zur Abholung und Anschlüsse an das technische Ver- und Entsorgungsnetz.
- (2) Trafostationen sind in die Gebäude, Gemeinschaftsgaragen oder Tiefgaragen zu integrieren, sofern nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück planlich festge

setzt. Wenn technische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sind abweichende Standorte in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Gemeinde zulässig.

- (3) In den Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind auch Kellerabteile und Abstellräume zulässig.

## **§ 8 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
- (2) Werbeanlagen sind oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude nicht zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 20 % der realisierten Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
- (3) Werbeanlagen sind in Geschossen mit Wohnnutzung ausgeschlossen.
- (4) Fensterflächen sind von dauerhaften Verklebungen und Bemalungen freizuhalten.
- (5) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Sie ist in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.
- (6) Abweichend von Abs. (1) ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für eine freistehende Werbeanlage je ein Sammelhinweisschild auf einzelne Betriebe wie folgt zugelassen:
- im SO bis zu einer Höhe von 7,50 m und bis zu einer Breite von 2,20 m,
  - im MU 1 bis zu einer Höhe von 3,50 m und bis zu einer Breite von 2,20 m.
- Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden; der Standort im SO darf nicht vor den Gebäudefluchten an der Münchner Straße liegen.
- (7) Werbeanlagen sind insbesondere an den zur Münchner Straße gewandten Fassaden so zu gestalten und anzubringen, dass durch ihre Form und Farbgebung keine negativen Auswirkungen für die Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße entstehen. Die Lichtstärke ist so zu wählen, dass keine grelle oder blendende Wirkung erfolgt.
- (8) In einer Entfernung von 25 m zur nächstgelegenen Außenwand der Ludlkapelle sind keine Werbeanlagen zulässig. Auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

## § 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen davon sind Geländeanpassungen zur Herstellung des künftigen Gelände- und Straßenniveaus.
- (3) Ausgenommen von Abs. (1) sind Geländeänderungen für
  - Kinderspielflächen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO in den Baugebieten
  - Kinderspielflächen in den öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen
  - Aufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen gemäß § 15 Abs. 5
  - Versickerungsflächen
  - Anpassungen an das Hochparterre im Bereich der straßenabgewandten Fassaden § 3 Abs. 6
- (4) Unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen der Baugebiete sind mit baulichen Elementen, wie Stützmauern, Sitzmauern oder Treppen abzufangen.

## § 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.
- (5) Ausgenommen von Abs. (1) sind in den Urbanen Gebieten **MU 2.2, 2.3, und 3** Einfriedungen zur Begrenzung von Freisitzflächen, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, und nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Diese Einfriedungen sind in Form von Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m auszuführen.

## § 11 Geh- und Fahrrechte

- (1) Die in der Planzeichnung mit G/F/L (A) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer, mit einem Fahrrecht für Entsorgungs- und Notfallfahrzeuge sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (2) Die Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht sind höhengleich an die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

## § 12 Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Oberirdische, offene Stellplätze sind ausschließlich im **MU 1, MU 5 und SO** auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze, im MU 1 zudem auch im Bauraum 1, zulässig.
- (2) In den Urbanen Gebieten **MU 2.2 und 2.3** sind Stellplätze ausschließlich innerhalb in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zugelassen. Die Gemeinschaftsgaragen sind als allseitig geschlossene,

oberirdische Garagen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung auszuführen.

(3) Unterirdische Stellplätze sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

(4) In Abhängigkeit von der zulässigen Nutzung ist innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, der Flächen für Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze mindestens folgende Stellplatzanzahl nachzuweisen:

a) Einzelhandelsbetriebe, Geschäfte, sonstige Verkaufsstätten	1 Stellplatz/40 m <sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche
b) Büro- und Verwaltungsnutzungen	1 Stellplatz/40 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
c) Gewerbebetriebe	1 Stellplatz/40 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
d) Schank- und Speisewirtschaften	1 Stellplatz/35 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche
e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes	1 Stellplatz pro 2 Zimmer
f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	1 Stellplatz/40 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche 3 Stellplätze je Gruppe bei Kinderbetreuungseinrichtungen
g) Wohnnutzung	1,5 Stellplätze pro Wohneinheit  1,0 Stellplätze pro Wohneinheit beim sozial geförderten Wohnraum

Für nicht aufgeführte Nutzungen ist die Stellplatzanzahl gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld zu berechnen.

(5) Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Stellplätzen sind

- bei Wohn- und Büronutzung sowie bei Gewerbebetrieben mindestens 10 % der Stellplätze,
- bei Einzelhandelsbetrieben, bei Schank- und Speisewirtschaften, bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mindestens 5 % der Stellplätze

mit einer Elektroladestation zu versehen, die den Anforderungen als Normal-ladepunkt für Elektroautos gemäß Ladesäulenverordnung entspricht.

Darüberhinaus müssen bei jedem unterirdischen Stellplatz und jedem Stellplatz in Gemeinschaftsgaragen die baulichen Voraussetzungen (insbesondere für zukünftige Verkabelung, Flächen für Lastmanagement und Zähler, Abstellflächen für ausreichende Trafo-Kapazitäten) für eine Lademöglichkeit von Elektroautos gegeben sein oder kurzfristig geschaffen werden können.

(6) Bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts kann die Stellplatzpflicht ausnahmsweise für bis zu 10% der notwendigen Stellplätze in einem Ablösevertrag durch Übernahme der Kosten für die Herstellung erfüllt werden (grundlegende Anforderungen siehe Hinweise).

- (7) Die in der Planzeichnung festgesetzten An- und Ablieferungsbereiche sind allseitig einzuhausen und/oder in das Gebäude zu integrieren.
- (8) Tiefgaragenzufahrten und -rampen sind in die Gebäude zu integrieren oder vollständig einzuhausen; im SO ist hiervon abweichend nur eine Absturzsicherung mit einer Höhe von 1,20 m und eine Teilüberdeckung der Rampe auf Höhe der Absturzsicherung zugelassen. Bei Lage außerhalb von Gebäuden soll der Anteil der Wandfläche in transparenter Ausführung mindestens 70 % betragen.
- (9) Von der Lage der durch Planzeichen zwingend festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (10) Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld in der gültigen Fassung.

### § 13 Fahrradabstellplätze

- (1) In Abhängigkeit von der zulässigen Nutzung ist innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für oberirdische Fahrradabstellplätze, der Flächen für Stellplätze, Tief- und Gemeinschaftstiefgaragen sowie Gemeinschaftsgaragen mindestens folgende Anzahl an Fahrradabstellplätzen nachzuweisen:
 

a) Einzelhandelsbetriebe, Geschäfte, sonstige Verkaufsstätten	1 Abstellplatz/35 m <sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche
b) Büro- und Verwaltungsnutzungen Gewerbebetriebe	1 Abstellplatz/50 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
c) Schank- und Speisewirtschaften	1 Abstellplatz/10 m <sup>2</sup> Nettogastrauraumfläche
d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes	1 Abstellplatz pro 10 Zimmer
e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	1 Abstellplatz/40 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
f) Wohnnutzung	2,0 Abstellplätze pro Wohneinheit

Für nicht aufgeführte Nutzungen ist die Anzahl von Abstellplätzen gemäß Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld zu berechnen.
- (2) Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäß Abs. (1) dürfen je Hauseingang 10 offene Fahrradabstellplätze auch außerhalb des Bauraums oberirdisch in direkter Zuordnung zum Hauseingang angeordnet werden. Diese werden auf die nachzuweisenden Abstellplätze gemäß Absatz (1) angerechnet.
- (3) Im SO und MU 1 sind mindestens 15 % der insgesamt nachzuweisenden Abstellplätze oberirdisch innerhalb der Fläche für Stellplätze zu errichten.
- (4) Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten

- sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher erreichbar sind,
- müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben sowie dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen, und
- sind im Bereich der festgesetzten Flächen für Fahrradabstellplätze als offene, nicht überdachte Abstellplätze herzustellen.

(5) Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen

- ist je 10 notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten ein Abstellplatz für ein Lastenfahrrad in einer Mindestbreite von 1,40 m und mit einer Steckdose vorzusehen, und
- bei Wohn- und Büronutzung sowie bei Gewerbebetrieben mindestens 20 % der Abstellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen.

(6) Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld in der gültigen Fassung.

## § 14 Immissionsschutz

- (1) An allen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse III anzubringen (Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109:2018-01. Ergeben sich nach Ziffer (2) höhere Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Fenster und deren Nebeneinrichtungen ist dies zusätzlich zu berücksichtigen. Im MU 3 ist dies nur für Fenster in den Fassaden erforderlich, die Straßenverkehrsflächen zugewandt sind.
- (2) An den mit den Planzeichen „rot“, „orange“ und „violett“ gekennzeichneten Fassaden von Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen ist der Nachweis der ausreichenden **Schalldämmung der Außenbauteile** gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen (Lärmpegelbereich IV und höher).
- (3) An den mit den Planzeichen „rot“ **gekennzeichneten Fassaden** ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und Büroräume bei Wohnungen und Arbeitsstätten im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- (4) Bei Schlafräumen, bei denen nachts vor dem Fenster Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) (**Kennzeichnung „rot“, „orange“ und „grün“**) erreicht werden, ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach (2) darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Alternativ können bauliche Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung eingesetzt werden (z. B. besondere Fens-

terkonstruktionen, verglaste Loggien etc.), mit denen sichergestellt wird, dass ein mittlerer Innenraumpegel von 25 dB(A) auch bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird. Von der o. g. Anforderung kann im Bereich der Kennzeichnung „orange“ oder „grün“ abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

- (5) An den mit den Planzeichen "**violett**" gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und Büroräume bei Wohnungen und Arbeitsstätten im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- (6) Auf den mit Planzeichen „violett“ gekennzeichneten Fassaden kann auf die in (5) genannten Maßnahmen verzichtet werden, wenn sich die Nutzung des bestehenden Schnellrestaurants im Bereich des MU 5 in eine Dienstleistungs- / Büronutzung ändert.
- (7) Der nächstgelegene oberirdische Stellplatz im **MU 1 und SO** muss mindestens 15 m Entfernung zu offenbaren Fenstern von Schlafräumen (auch zum kurzzeitigen Verweilen) aufweisen. Alternativ ist eine Nachtnutzung zu untersagen. Ist dies nicht der Fall muss nach (5) verfahren werden.
- (8) Zur Abschirmung der Gewerbegeräusche auf den zum Aufenthalt vorgesehenen Dachflächen der **KiTa im MU 1** ist eine Abschrirmeinrichtung in einer Höhe von mindestens 2 m bezogen auf die Höhe der Dachoberkante mit einer Lage der „**blau**“ gekennzeichneten Bereiche erforderlich. Die Abschrirmeinrichtung muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w \geq 20$  dB aufweisen.
- (9) Zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche auf den zum Aufenthalt vorgesehenen **Dachflächen im MU 2.2** ist eine Abschrirmeinrichtung in einer Höhe von mindestens 1,5 m bezogen auf die Höhe der Dachoberkante mit einer Lage der „**blau**“ gekennzeichneten Bereiche erforderlich. Die Abschrirmeinrichtung muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w \geq 20$  dB aufweisen.
- (10) In allen Baugebieten ist die Anlieferung der gewerblichen Nutzungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ausgeschlossen.
- (11) Die Decken und Seitenwände der Einfahrten zu den Garagen sind im Ein- und Ausfahrtbereich schall absorbierend auszuführen (Absorptionsgrad  $\alpha \geq 0,60$ ). Garagentore müssen, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, so dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschsituation kommt.

## § 15 Flächen für die Wasserwirtschaft

- (1) Für das gesamte Plangebiet sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen bauliche und technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.

- (2) Regenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke sind auf dem Privatgrundstück zu versickern.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind ausschließlich Anlagen zur Versickerung von Wasser aus Niederschlägen zulässig.
- (4) Versickerungsflächen sind so anzulegen, dass sie im Überlastungsfall das Wasser an andere Versickerungseinrichtungen abgeben können oder das Wasser möglichst schadlos wild abfließen kann. Bei der Planung ist das DWA Regelwerk DWA-A 138 zu berücksichtigen.
- (5) Mindestens 60 % der Dachflächen sind als vollständig versickerungsfähiges Gründach mit mindestens extensiver Begrünung vorzuhalten.

## § 16 Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Die Freiflächen der Baugebiete sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Innerhalb der Grünflächen mit Dienstbarkeitsfestsetzung gilt entsprechend der Planzeichnung folgende Zweckbestimmung:
  - begrünte Freiflächen,
  - Fuß- und Radwege,
  - Kinderspielflächen, und
  - Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser.

Die Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für Entsorgungs- und Notfallfahrzeuge sowie mit einem Leitungsrecht dinglich zu sichern. Für den Fuß- und Radweg ist eine Mindestbreite von 4,60 m vorzusehen.

Die Kinderspielflächen sind so anzulegen, dass sie öffentlich zugänglich sind.

Von der Anordnung der Fuß- und Radwege sowie der begrünten Freiflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn gestalterische oder technische Gründe dies erfordern.

- (3) Im **MU 3.1 und 3.2** ist pro angefangener 200 qm unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind hierauf anzurechnen.
- (4) Im **MU 1 und im SO** ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, nicht jedoch in den Bereichen der offenen Durchfahrt, je 6 Stellplätze ein Baum gemäß den festgesetzten Güteanforderungen und Arten zu pflanzen. Die Stellplatzanlage ist zu der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch Bepflanzung abzuschirmen.

- (5) Für die Neupflanzungen sind standortgerechte Laubbäume gemäß der Gehölzauswahlliste zu verwenden; sie müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: 4xv, Stammumfang (StU) 16–20 cm) auf Tief- und Gemeinschaftstiefgaragen und 4xv, Stammumfang (StU) 20–25 cm) bei nicht unterbauten Flächen.

Als Arten sind zulässig:

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer neglectum	(Eschenahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Aesculus carnea `Briotii`	(Rotblühende Kastanie)
Alnus spaethii	(Purpurerle)
Corylus colurna	(Baum-Hasel)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)
Gleditsia triacanthos `Skyline`	(Gledischie)
Juglans regia	(Walnuss)
Tilia tomentosa	(Silber-Linde)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Populus nigra `Italica`	(Pyramiden-Pappel)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Magnolia Kobus	(Baum-Magnolie)
Ginkgo biloba	(Ginkgo)
Tilia mongolica	(Mongolische Linde)
Obstbäume in Sorten	

Von den festgesetzten Standorten der Neupflanzungen kann, unter Beibehaltung der Anzahl, geringfügig abgewichen werden, wenn landschaftsplanerische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

- (6) Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind, auch während der Bauphase, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine Mindestüberdeckung von 0,80 m für die Vegetationsschicht vorzusehen.
- (8) Werden Bäume auf die Decken von Tief- und Gemeinschaftstiefgaragen oder von Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche gepflanzt, sind diese auf einer Fläche von mindestens 10 qm um mindestens 1,00 m abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Alternativ ist eine entsprechend große Schachtaussparung der Tiefgarage zwischen Decke und Bodenplatte herzustellen.
- (9) Die Standflächen oberirdischer Stellplätze und die Geh- und Fahrtrecksflächen gemäß § 11, sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sofern diese nicht mit Tief- oder Gemeinschaftstiefgaragen unterbaut sind.
- (10) Gartenhäuser, Geräteboxen und dergleichen sind innerhalb der Freiflächen und auf Dachterrassen nicht zugelassen.

- (11) Für Bereiche mit extensiver Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 0,10 m vorzusehen.
- (12) Für Bereiche mit intensiver Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 0,40 m, bei der Freifläche für die Kinderbetreuungseinrichtung von mindestens 0,60 m, vorzusehen; sie sind mit Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen.
- (13) Fassaden die an den Grünflächen mit Dienstbarkeitsfestsetzungen angrenzen (ausgenommen Bauteil mit einer Wandhöhe von 32,65 m) sind mit einem Flächenanteil der Wandfläche von mindestens 10 % in Form von Kletter- und Klimmpflanzen zu begrünen.
- (14) Die vorgesehene Bepflanzung und die Grünflächen sind in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. § 1 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

### **§ 17 Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen**

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen mit Geh- und Fahrrecht (dingliche Sicherung) sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu begrünen.
- (2) Für die Neupflanzungen sind bereichsweise Bäume nur einer Art gemäß der Gehölzauswahlliste zu verwenden; sie müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: 4xv, Stammumfang (StU) 20–25 cm).

Von den festgesetzten Standorten der Neupflanzungen kann, unter Beibehaltung der Anzahl, geringfügig abgewichen werden, wenn verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

### **§ 18 Eingriff und Ausgleich (Ausgleichsfläche Teilbereich A2)**

- (1) Die Ausgleichsflächen sind vor der Baufeldfreimachung herzustellen.
- (2) Die Flächen sind dinglich zu sichern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- (3) Die Flächen sowie die auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen gemäß 18 (4) werden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugebieten MU 1 bis MU 5, dem SO sowie den Planstraßen zugeordnet.
- (4) Auf den im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzten Flächen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Auf der westlichen Teilfläche ist eine Extensivwiese mit vereinzelt Gehölzgruppen sowie Mulden und Kleingewässer anzulegen und auetypischen Grünstrukturen zu entwickeln.

Auf der östlichen Teilfläche sind Gewässeraufweitungen zu schaffen. Das nördlich angrenzende naturnahe Gehölz soll fortgesetzt und nach Osten mit

einem gestuften Waldrand abgeschlossen werden.

- (5) Für die Ausgleichsfläche ist in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Maßnahmen gemäß Abs. (4) zu erstellen.

## **§ 19 Artenschutz**

- (1) Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.
- (2) Gebäude sind vor dem Abriss auf Vorkommen einzelner Tiere oder Quartiere zu prüfen und evtl. Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden im Rahmen der Abrissarbeiten durchzuführen.
- (3) An das Baufeld angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauarbeiten zu schützen.
- (4) Bei Glasfassaden, Glaselementen und sonstigen Glasflächen sind bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag wie z.B. Reduktion der Durchsicht und Spiegelung, Markierungen am Glas oder vorgehängte Konstruktionen zu treffen.

## **§ 20 Genehmigungsfreistellung**

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist für alle gewerblichen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

## **§ 21 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 90 b tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

# Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

## **Denkmalschutz**

Die sogenannte „Ludl-Kapelle“ auf Fl.Nr. 730/2 steht unter Denkmalschutz (D-1-74-126-1).

in der Nähe von Einzeldenkmälern sind Solaranlagen gemäß Art. 6 Abs. 1 DSchG grundsätzlich erlaubnispflichtig. An Einzeldenkmälern unterliegen bauliche Maßnahmen ebenso wie Gestaltung der Baukörper und Fassaden der Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 DSchG.

Wegen möglicher Bodendenkmäler wird zudem auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG hingewiesen.

## **Grünordnung**

Bäume sind so zu pflanzen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden und dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zum Schutz der Kinder ist bei der Spielplatzbepflanzung auf Pflanzarten zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.

Die Herstellung der Grünflächen, sowie das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen, hat im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen.

## **Schadstoffbelastung im Gebäudebestand**

In Abstimmung mit der Fachabteilung Technischer Umweltschutz des Landratsamtes muss vor dem Gebäudeabbruch geklärt werden, welche Gebäude bzw. -teile mit Schadstoffen belastet sind und welche Vorgehensweise erforderlich ist, um eine ordnungsgemäße Abfallverwertung bzw. eine geordnete Abfallbeseitigung zu gewährleisten.

## **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Boden des Geltungsbereiches noch Bombenblindgänger aus Bombardierungen im 2. Weltkrieg befinden.

## **Brandschutz**

Bei den zukünftigen Planungen der öffentlichen Flächen und privaten Bauvorhaben sind alle Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes – Art.15 Abs. 1 BayBO – zu berücksichtigen. Ausreichende Flächen für die Aufstellung und Bewegung von Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 sind vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung muss nach dem DVGW – Merkblatt W 331 und Arbeitsblatt W 405 der DVGW sichergestellt werden. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW – Arbeitsblatt W 400 zu beachten.

## **Immissionsschutz**

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die Annahme zu Grunde, dass die in Kapitel 3 der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Emissionen in der Praxis nicht maßgeblich abweichen. Die bereits getroffenen Einschränkungen betreffen u.a. die maximale Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h im Bebauungsplangebiet.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich kein Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG (Firma MTU). Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes nach KAS 18.

## **Verkehr**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Anpflanzungen, Zäune, Stellplätze sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder gelagert werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Baumpflanzungen sind zulässig, wenn der Astansatz mehr als 2,50 m über die Fahrbahnebene liegt.

## **Mobilitätskonzept**

- (1) Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, durch ein quartiers- oder gebäudebezogenes Angebot an Mobilitätselementen, die Nachfrage nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage zu reduzieren, und den Modal-Split zugunsten des Umweltverbundes zu verbessern. Dazu zählen insbesondere:
  - Car-Sharing- Angebote,
  - ein flexibles Stellplatzmanagement,
  - Bike-Sharing-Angebote,
  - Verbesserungen der Wirtschafts- und Lieferverkehre,
  - Einrichtung einer Mobilitätszentrale,
  - Informations- und Kommunikationsmaßnahmen,
  - weitere Angebote (z.B. Leihmöglichkeiten für ÖPNV-Ticket).
- (2) Das Mobilitätskonzept ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu entwickeln und im Ablösungsvertrag zu beschreiben. Die Fälligkeit des geschuldeten Ablösungsbetrags ist aufschiebend bedingt für die Dauer der Umsetzung des im Ablösungsvertrag beschriebenen Mobilitätskonzeptes. Der Ablösebetrag wird sofort fällig, wenn das im Ablösungsvertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird. Gleiches gilt im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage, soweit nicht erneut ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Abs. 1 vorgelegt wird .
- (3) Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Die Gemeinde Karlsfeld kann bei dieser Gelegenheit einen aktuellen Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung vom Eigentümer der Anlage verlangen.

## **Versorgung**

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

## **Bauvollzug**

Das natürliche und geplante Gelände des Baugrundstückes sowie die EFOK der Gebäude und die Oberkante der Tiefgaragensohlen sind in den Bauvorlagen M 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf NN) darzustellen.

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Der Betrieb des Heizkraftwerkes auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 720/2 erfolgt auf Grundlage der Betriebsgenehmigung und der geltenden Vorschriften.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und Richtlinien stehen im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld zur Einsichtnahme bereit.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 15.12.2016 gefasst.

### 2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden. Ein Erörterungstermin fand in Form einer Bürgerwerkstatt am 20.10.2018 und am 29.04.2019 statt.

### 3. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.

### 4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.

### 5. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2019 hat in der Zeit vom 29.11.2019 bis 10.01.2020 stattgefunden.

### 6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Zeichnung und Text) in der Fassung vom 23.04.2020 wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 23.04.2020 gefasst.

Gemeinde Karlsfeld, den 08.05. 2020



### 7. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 13.05. 2020, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04. 2020 in Kraft. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld Zi. Nr. 208 zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Karlsfeld, den 14.05. 2020

