

### A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Abgrenzung
  - 1.1 Abgrenzung
  - 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 1.3 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
    - Das mit WA gekennzeichnete Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert, z.B. WA 1
  - 2.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Schwach- und Speiseerwirtschaft, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
  - 2.1.2 Einrichtungen der Anlage für Kennzeichnung sowie Hundezüchter sind nicht zulässig. Ausnahmebewilligungen können bei Anlagen für die Erzeugung von Wärme, Kälte, Licht, Schall, Geruch oder sonstigen Auswirkungen im Bereich der Außenanlagen zugestanden werden. Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen wird ausgeschlossen.
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenlage und zur Höhe
  - 3.1 Grundfläche
    - 3.1.1 zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (bauliche Hauptanlagen) z.B. GR\_122  
Die zulässige Grundfläche GR\_darf um bis zu 30 % durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Wintergärten überschritten werden.
    - 3.1.2 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Summenmaß) z.B. GR\_275
    - 3.1.3 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO z.B. GR\_410
    - 3.1.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.1.2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der festgesetzten Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.1.2 zulässig.  
OK 497.00 (N.N.) Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschloßbodens von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.N.N. festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
  - 3.2 Höhenlage
    - max. zulässige Wandhöhe, Angabe in m z.B. WH 6.50
    - Als Wandhöhe WH gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschloßbodens bis zum Schrittpunkt der Wand (Außenkante) mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen an der Traufseite. Bei untergeordneten Nebenanlagen, die Gebäudefläche ist, bestimmt sich die nach Ziffer A.4 zulässige Wandhöhe von 2.0 m aus dem Maß der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schrittpunkt der Wand (Außenkante) mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen an der Traufseite.
  - 3.3 Wandhöhe
    - WH 6.50
- Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise
  - 4.1 Bauweise
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Bauweisen festgesetzt.
    - 4.1.1 Für die Errichtung von Bakonen kann die Bauweise ausnahmsweise bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge in einer Tiefe bis zu 1.50 m überschritten werden.
    - 4.1.2 Für die Errichtung von Terrassen und Wintergärten kann die Bauweise ausnahmsweise bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge in einer Tiefe bis zu 3.00 m überschritten werden.
    - 4.1.3 Bei Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeiten muss die zulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen gemäß Festsetzung Ziffer A.3.1.1 eingehalten werden.
  - 4.2 Bauweise
    - In den Baubereichen mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Regelungen zur Stellung der Gebäude und zur baulichen Gestaltung
  - 5.1 SD
    - Für Hauptgebäude sind nur gleich geneigte Satteldächer mit mittigen Dachfirst und einer Neigung zwischen 20° und 37° zur Waagrechten zulässig.
    - 5.2 Dachabhang, Querriegel / Zwerchriegel und Dachanschnitte sind nicht zulässig.
    - 5.3 Dachüberbauten aus Metall (z.B. Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.
    - 5.4 Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände zusammengehöriger Doppelhaus-/Teilgebäude (Doppelhaushälften) und Hausgruppen (Reihenhäuser) müssen gleich sein.

- Technische Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren. Sie sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche als rechteckige oder quadratische Fläche parallel zu First, Trauf- und Organg angeordnet, zu errichten, verbindliche Festhaltung. Lichtgräben, sowie Abgrabungen oder Aufschichtungen in einer Höhe / Tiefe von mehr als 50 cm, bezogen auf die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschloßbodens sind nicht zulässig. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind profil- und höhenmäßig herzustellen.
- Regelungen zu Garagen, Stellplätzen, Gemeinschaftsanlagen und untergeordneten Nebenanlagen
  - 6.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
  - 6.2 Stellplätze und Garagen
    - 6.2.1 Tiefgaragen sind nicht zulässig.
    - 6.2.2 Flächen für Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
    - 6.2.3 Flächen für Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 6.3 Gemeinschaftsanlagen
    - 6.3.1 Fläche für Gemeinschaftsgaragen für die Baugrundstücke im Baugbiet WA 1
    - 6.3.2 Fläche für eine Gemeinschaftsverkehrfläche zur Erschließung der Gemeinschaftsgaragen im Baugbiet WA 1. Die Gemeinschaftsfläche ist zugleich mit einem Leutungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Außerhalb der Gemeinschaftsfläche sind Gemeinschaftsverkehrflächen nicht zulässig.
    - 6.3.3 Fläche für einen Wohnweg zur öffentlichen Mitbenutzung als Gemeinschaftsanlage zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke im Baugbiet WA 1. Die Gemeinschaftsfläche ist zugleich mit Leutungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Außerhalb der Gemeinschaftsfläche sind Gemeinschaftswenwege nicht zulässig.
- Gestaltung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen
  - 6.3.1 Für Garagen in den Baugbeten WA 2 und WA 3 sind nur gleich geneigte Satteldächer mit mittigen Dachfirst und einer Dachneigung zwischen 20° und 30° sowie eine Wandhöhe bis zu 3.0 m zulässig. Für die Gemeinschaftsgaragen im WA 1 sind nur begrünte Flachdächer sowie eine Wandhöhe bis zu 3.0 m zulässig. Fensterlose Wandflächen von Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind mit Hilfe von Selbstklammer oder Gerüstkleberplanen abschirmweise und winddicht zu begrünen. Die Dächer der Gemeinschaftsgaragen sind mit dem Vegetationsspektrum einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung flächendeckend und ausdauernd, extensiv-vegetationsstabil zu begrünen. Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände der an der Grundstockgrenze zusammengebauten Garagen (gegenseitiger Grenzbaul) sowie der Gemeinschaftsgaragen müssen eine gestalterische Einheit bilden.
  - 6.3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² (einschließlich eines überdachten Freisitzes) und einer maximalen Wandhöhe von 2.50 m zulässig. Je Baugrundstück ist nur eine solche Nebenanlage zulässig. In einem Abstand von weniger als 5.0 m zur Uferlinie der beiden Fließgewässer und in den Vorgebietbereichen sind solche Nebenbauten nicht zulässig.
- belebte Flächen
  - 6.5 Zufahrten zu Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsverkehrflächen, Gemeinschaftswenwege und Gebäudewegführungen dürfen nur mit dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belagmaterialien (z.B. lugeuntes Pflaster) befestigt werden.
- Einfriedungen
  - 6.6.1 Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als Holzläufe mit senkrechter Lattung oder Stahlnetze anzuordnen und einer maximalen Höhe von 0.80 m über Oberkante Fahrbahndeck zulässig. An den sonstigen Grundstockgrenzen sind auch niedrige Mauerdornschirme mit einer maximalen Höhe von 0.80 m zulässig. Entlang der Fließgewässer müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 5.0 m zur Uferlinie einhalten.
  - 6.6.2 Alle Zäune sind ohne durchlaufende Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinbewesen durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
  - 6.6.3 Gartenmauern als Grundstockseinfriedungen sind nur zwischen den Terrassenbereichen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern als Sichtschutz mit einer Höhe bis zu 2.00 m und einer Länge bis zu 3.00 m zulässig. Ansonsten sind sie unzulässig.
  - 6.6.4 Die Einfriedungs- und Vorgebietbereiche dürfen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zur privaten Straßenverkehrsfläche, zum Gemeinschaftswenweg sowie zu den gemeinsamen und seitlichen Grundstocksgrenzen hin nicht eingezäunt werden.

- Regelungen zu den Verkehrsflächen, zur Erschließung und Versorgung
  - 7.1 Straßbegrenzungslinie
  - 7.2 öffentliche Fuß- und Radweg
  - 7.3 Private Verkehrsfläche
  - 7.4 Einfahrtsbereich
  - 7.5 Führung von Versorgungsleitungen
  - 7.6 Flächen mit Geh- und Fahrechten
- Regelungen zum Immissionschutz
  - 8.1 Kennzeichnung von Außenwänden für Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Angabe des jeweiligen Geschosses, z.B. OG
  - 8.2 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 Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen A.8.1 festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundfestschallleistung). Soweit eine Grundorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiv-bauliche Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes als gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Mass R\_w es i.S.V. Ziffer 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, die mit Planzeichen A.8.1 gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignete Wintergärten, verglaste Vorkäufen und Balkone, Laubengänge, Schiebewände etc.) zulässig.
- Regelungen zu Grünflächen, Bepflanzung und Naturschutz
  - 9.1 Private Grünfläche, Baumbestand und Siedlungsergrünung
  - 9.2 private Wasserfläche, Bachlauf mit Uferzone
  - 9.3 Umgrünung von Flächen mit Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 9.4
- Umgrünung von Flächen für folgende Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
  - 9.4.1 Umgrünung von Flächen für folgende Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
    - Wiederherstellung eines landschaftstypischen artenreichen Fließgewässers. Hierzu ist im Schwelgebach das vorhandene Gitter an der südlichen Grundstocksgrenze zu entfernen. Die Stauanlage mit Verrohrung ist zu entfernen und durch eine raue Rampe zu ersetzen.
    - Im Wehnerdenbach ist die Durchgängigkeit des Gewässers durch eine Tiefenerlegung der Verrohrung an der südlichen Grundstocksgrenze zu verbessern. Die beiden Stauanlagen sind zu entfernen und jeweils durch eine raue Rampe zu ersetzen.
    - Bestehende Uferverbauungen aus Beton und stehenden Bepflanzungen sind zu entfernen und durch naturnah gestaltete Schräglager mit Steinverbau und Uferbewuchs (Schilf, Stauden, Gebölge) zu ersetzen. Unterhaltungsmaßnahmen sind naturnah auszuführen.
    - Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vorzunehmen.)
  - Umgrünung einer Teilfläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
    - Als Ausgleichsmaßnahme wird unter dem Erhalt des Baumbestandes eine zweischichtige, extensiv genutzte Wiese auf magere Substrat sowie unter dem Erhalt von Waldraum mit einer Zonierung in Waldmantel, Strauchgürtel und Krautschutt hergestellt.
    - (Hinweis: Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vorzunehmen. Zuständiges Forstrevier: Forstrevier Odenhausen, 081345015, poststelle@bwl.fg.bayern.de)

- Umgrünung einer Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
  - 9.4.3 Als Ausgleichsmaßnahme wird der Waldbestand in einem naturnahen, standortgerechten Laubwald umgebaut (Hinweis: Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vorzunehmen.)
- Umgrünung mit Niederschlagswasser
  - 9.5 Umgrünung mit Niederschlagswasser
  - 9.5.1 Die Fläche zum Schutz der Natur ist das auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie auf den Flächen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche anfallende, nicht vererdete Niederschlagswasser aus den einzelnen Baugrundstücken in Mulden zu sammeln und zur Verdunstung bzw. Versickerung zu bringen. Hierzu sind Flächen für ein Gesamtumfunktolumen von 215 m³ vorzuhalten.
- Begrünung der privaten Baugrundstücke
  - 9.6.1 Die nicht überbaubaren und nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genutzten Grundstocksgrenzen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standort-tauglichen Sträuchern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Liste Ziffer C.2.4 empfohlen.
  - 9.6.2 Die Vorgebiet sind zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Nutzung als Zugang, Fahrradstellfläche und Einrichtung für die Unterbringung von Abfallmischbehältern entgegensteht. Untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind in den Vorgebietbereichen nicht zulässig.
  - 9.7 Bäume mit Erhaltungsbindung
    - Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig in der Pflanzqualität Sollitär 4xv, Dv, SU 20-25 cm nachzuführen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden artenreicheren Pflanzungsperiode durchzuführen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort des Baumes abweichen. Nachblühende Bäume können durch Laubbäume ersetzt werden.
    - Wird die Errichtung einer zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann ausnahmsweise die mit einer Bindung zum Erhalt verbundene Baum entfernt werden, wenn in der nächstfolgenden, artenreicheren Pflanzungsperiode anderswo auf dem Baugrundstück ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Sollitär 4xv, Dv, SU 20-25 cm gepflanzt wird. Nachblühende Bäume können durch Laubbäume ersetzt werden.
  - 9.8 Anpflanzen von Bäumen
    - An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte, heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von ca. 8 m bis 15 m in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv, Dv, SU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichzeitig in der Pflanzqualität Sollitär 4xv, Dv, SU 20-25 cm nachzuführen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artenreicheren Pflanzungsperiode durchzuführen.
  - 9.9 Fläche zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes (Robuche)
    - Bauliche Maßnahmen und Eingriffe in den Boden sind nicht zulässig.
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - 10.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Tafelstation
  - 10.2
  - 10.3
  - 10.4
  - 10.5
  - 10.6
  - 10.7
  - 10.8
  - 10.9
  - 10.10
  - 10.11
  - 10.12
  - 10.13
  - 10.14

- ### C) Hinweise und nachrichtliche Darstellungen
- Hinweise durch Planzeichen
    - 1.1 bestehende Grundstocksgrenze
    - 1.2 aufzubauende Grundstocksgrenze
    - 1.3 Flurnummer
    - 1.4 Vorschlag Grundstockstellung
    - 1.5 Vorschlag für funktionale Straßeneigenschaft, z.B. "P. öffentlicher Stellplatz"
    - 1.6 Haupt- und Nebengebäude Bestand
    - 1.7 Bestand an Haupt- und Nebengebäuden, der entfernt werden kann
    - 1.8 Fachinhaltsabgleich Münchner Straße, Bestand, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
    - 1.9 Vorschlag Einrad
    - 1.10 Gebäudemaßen (Bestandshöhe), Höhenangabe über Normalm (ü.N.N.), z.B. 4.87.10 m ü.N.N.
    - 1.11 Baumbestand, der entfernt werden kann
    - 1.12 sonstiger Baumbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Eichenschneide entlang der Münchner Straße)
    - 1.13 Hochwassergefahrenlinie HQ 100, z.T. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
    - 1.14 Erläuterung der Nutzungskategorie
 

Art der baulichen Nutzung und Beschreibung des Baugbietes	Bauweise
Dachhof	Dachneigung
  - Hinweise durch Text
    - 2.1 Der Grundstock des abwehrenden Brandauges wird über eine ausreichende Löscharbeitung durch die Gemeinde Karlsfeld sichergestellt. Darüber hinausgehende Bauelemente und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bewerber, Grundstockseigentümer und Planer eigenständig zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BaByO wird verwiesen. Es wird empfohlen, die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.
    - 2.2 Im Planungsbereich können ggf. Bodendenkmale vorhanden sein, Vorsorglich wird auf den Erhalt der Bodendenkmale gemäß Art. 1 DöSchG, die denkmaltreue Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DöSchG für Bodeneingriffe jeder Art und die Meldepflicht nach Art. 3 DöSchG hingewiesen.
    - 2.3 Auf die geltenden kommunalen Satzungen, insbesondere die Stellplatzsatzung wird hingewiesen. Die Anzahl, Ausführung und Gestaltung der notwendigen Stellplätze bestimmt sich nach den Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
    - 2.4 Das Plangebiet ist nach bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde Karlsfeld weitgehend altlastenfrei. Nachforschungen haben ergeben, dass im Bereich der Grundstücke mit stärker belastetem Boden (des Bodens) wird hingewiesen. Es ist deshalb erforderlich, beim Ausbau der Straßentrassenkörper Boden entsprechend zu sanieren, auf Haukeverfahren zuzugehen und entsprechend eine Deklarationsanalyse zu erstellen bzw. wiederzuerheben. Das Vorgehen ist mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Bei weiteren optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Ausgrabungen, die auf eine historische Nutzung des Landes oder auf Bodenschadstoffe hindeuten, ist ein Sachverständigen (Meldepflicht gemäß Art. 1 BaByoSChG). Auf die Ergebnisse der Baugrundgutachten des Dr. Crystal Geotechnik, Bericht Nr. B 161344, mit Datum vom 01.12.2015 wird hingewiesen.
    - 2.5 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BaByO sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederanbringung des Bodens) wird hingewiesen. Bodenverdichtungen im Zuge von Bauarbeiten sind durch geeignete Maßnahmen unbeding zu vermeiden.
    - 2.6 Im Plangebiet befinden sich bereits Leitungen der Ver- und Entsorgungsdienste. Diese sind zu sichern und zu schützen. Sie dürfen weder überbaut, noch darf die vorhandene Überdeckung verringert werden. Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsdienste sind die maßgeblichen Sicherheitsabstände und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsdienste anzuhalten. Baumpflanzungen und ggf. wachstende Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2.50 m zu den Leitungen einhalten. Kletterpflanzen, wie z.B. Lichtschächte, Trennpflanzen, Be- und Einfriedungen, Wanderschlingelarten, sind so wasserrechtlich auszuführen, dass sie mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen. In Wohngebieten im unmittelbaren Bereich der Hochwassergefahrenlinie HQ 100 (siehe Hinweis 1.13) müssen sich Wohn- und Schlafräume von dem HW100-Wasserspiegel befriegen.
    - 2.7 Es wird auf die im Genehmigungsbereich herrschenden, hohen Grundwasserstände hingewiesen. Grundwasser steht im Mittel ca. 0.9 bis 1.6 m unter der Geländeoberkante an. Es ist von einem Bemessungswasserspiegel von ca. 486.00 m ü.N.N. auszugehen. Es wird dem Bauherr empfohlen, Vorkahrungen gegen Grundwasserzutritt zu treffen. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen erdfernteriale druckwasserdicht und aufdrübersicher auszubilden. Zudem wird auf eine hochwassersensibles Bauweise hingewiesen.
    - 2.8 Nach den Empfehlungen des Niederschlagswasserkonzepts von 2017 (erschließung Baugbiet 103 "westlich Münchner StraÙe/südl. Wehnerweg", Niederschlagswasserkonzept Wehnerstuden- und Schwager Bach im Baugbietumgriff, 10. Juli 2017, Doppel & Gerold Beratende Ingenieure GmbH) hat die Niederschlagswasserbeseitigung durch Entwässerungskanälen und -gräben im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen zu erfolgen.
    - 2.9 Grundsätzlich ist für eine getzeigte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierfür kann vorzitiert werden, wenn die Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Genehmigungsverfahrens nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 Nr. 2 BaByM mit TRENQW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NfW-RV (Niederschlagswasserfestellungsverordnung) mit TRENQW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
    - 2.10 Grundwasserstutzende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Wird Grundwasser unbedachtig erschlossen, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu benachrichtigen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befestete Grundwasserabdeckungen, wie Wasserenthebungen und Böhrungen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Dachau mit geeigneten Unterlagen anzugeben bzw. zu beantragen.
    - 2.11 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Auf die "Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Karlsfeld (Entwässerungssatzung-EWG-)" wird hingewiesen.
    - 2.12 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstockstutzungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
    - 2.13 Zum Schutz des hoch anstehenden Grundwassers vor Verunreinigungen wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung wasserführender Stoffe, wie z.B. Heizöl, zu verzichten.
    - 2.14 Auf die schallschützliche Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 mit der Bezeichnung "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Wehnerweges" in der Gemeinde Karlsfeld, Landkreis Dachau, Auftragsnummer 7774.1 / 2021-1\_JB vom 30.03.2022, Ingenieurbüro Kottemair GmbH, Altmünster, wird verwiesen.
    - 2.15 Im Baugemehungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahrensverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen A.8.1 festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 10 der schallschützlichen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottemair GmbH (Auftragsnummer: 7774.1 / 2021\_JB vom 30.03.2022) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauzuständigen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabepflanzung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.
    - 2.16 Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) ist zu beachten.
    - 2.17 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen.
    - 2.18 Für die Umsetzung der Maßnahmen am Viehstaudenbach und am Schwagerbach sind gesonderte Verfahren nach § 68 WHG erforderlich. Die Eschen-Allee an der alten Münchner Straße ist gemäß Verordnung des Landratsamtes Dachau vom 08.07.1997 als Naturdenkmal unter Schutz gestellt.
    - 2.19 Die in diesen Baugemehungsplan genannten DIN-Normblätter und Richtlinien (VDI-Richtlinien) liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlsfeld zur Einsichtnahme bereit. Sie können beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden. Alle Normen und Richtlinien sind zudem beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
    - 2.20 Bei Baubarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestandteile gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftbau - Schutz von Bäumen, Pflanzensetzelungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie im BaBySp 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
    - 2.22 Es wird empfohlen, die Einhaltung der Grünordnungssetzungen durch einen qualifizierten Freifachgestaltungspan, der der Gemeinde vorzulegen ist, nachstrassen zu beachten.
    - 2.23 Belange des besonderen Artenschutzes
      - Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Geböndertonierungen dürfen keine geschützten, heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur auf der Grundlage des Artenschutzes im Winterbegriff also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung und eines Fachgutachtens (LA Hartramn Lichte, Dachau, saß vom 11.11.2015 / 28.03.2022) beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Planvorhabens unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie unter Beachtung dieser Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bau- und Genehmigungsverfahren der künftigen Bauherren und die Planer wieder im Baugemehungsverfahren noch bei einer genehmigungsrechtlichen Änderung oder Ergänzung von den baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote erforderlich, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und der Inkrafttreten des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können. In jedem Fall sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Baubarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen sowie bei Baumfallarbeiten die für Fledermaus- und Vogelarten artspezifischen Schutzmaßnahmen zu beachten und Arbeiten so auszuführen, dass Einzelarten und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu Schaden kommen.

- Da Fledermausvorkommen in den bestehenden Gebäuden und den vorhandenen (Höhlen-) Bäumen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, eine Geböndertonierung bzw. einen Gebäudeabbruch nur in Zusammenarbeit mit einer fledermauskundigen Person durchzuführen, die am Fledermaus- bzw. Abruchtag eine Nutzung durch Fledermaus sicher abschließen kann. Im Falle eines Fledermausvorkommens ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Fachbehörden zu klären. Empfohlene bauliche Vorkehrungen zum Artenschutz: Zur Vermeidung von Lichtmangel und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden. Pflanzensetz (Vorschlag): Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung von Gehölzen aus nachfolgender Liste empfohlen. Im Straßenraum und in den Vorgärten wird die Verwendung von Bäumen in Sorten mit einer schmalen Wuchsform empfohlen. Bei der Auswahl der Bäumen sollten auch die Sichtverhältnisse und die daraus resultierenden Empfehlungen des Artenschutzischen Stadtbäume der Ständigen Gärtnerei-Konferenz im Deutschen Städtetag (GALK) Beachtung finden.
 

1. Bäume	Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ohr	Acer campestre ElfinX - Feld-Alter
	Alnus cordata - italienische Erle	Alnus spaethii - Purpur-Erle
	Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche	Corylus colurna - Baum-Hassel
	Prunus avium - Vogelkirsche	Salix alba - Weiße Weide
	Sorbus aucuparia - Eberesche	Ligustrum vulgare - Liguster
	Tilia cordata - Winter-Linde	Z. Sträucher
	Cornus sanguinea - Roter Hainthorn	Cornus mas - Korneikeiche
	Corylus avellana - Hasel	Catalpaeg monozygia - Weiß-Dorn
	Ligustrum vulgare - Liguster	Lonicera xylosteum - Hebeskirsche
	Prunus padus - Trauben-Kirsche	Sambucus nigra - Holunder
	Ribes spec. - Rosen	Rosa spec. - Rosen
	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Verfahrensvermerke
  1. Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in seiner Sitzung vom 31.01.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauBG die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 beschlossen.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 103 in der Fassung vom 21.04.2015 hat in der Zeit vom 06.06.2015 bis 17.07.2015 stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 103 in der Fassung vom 21.04.2015 hat in der Zeit vom 08.06.2015 bis 18.07.2015 stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 in der Fassung vom 15.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 in der Fassung vom 15.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 öffentlich ausgestellt.
  6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 in der Fassung vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 10.05.2022 bis 13.06.2022 erneut beteiligt.
  7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 in der Fassung vom 08.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 10.05.2022 bis 13.06.2022 erneut öffentlich ausgestellt.
  8. Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2022 den Bebauungsplan Nr. 103 gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Zeit vom 29.06.2022 als Satzung beschlossen.
  9. Ausgefertigt  
Gemeinderat Karlsfeld, den..... (Siegel) Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister
  10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 103 wurde am ..... gemäß § 4 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBG öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag an den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und ebenso inhaft auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 103 hat damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und des §§ 214 und 215 wird hingewiesen.  
Gemeinderat Karlsfeld, den..... (Siegel) Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister

### B) Bebauungsplanung\_M-f-500



WA 1	SD 20° - 37°
WA 2	SD 20° - 37°
WA 3	SD 20° - 37°

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (DFK), Stand November 2020  
 Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung  
 www.geobasis.bayern.de

## Gemeinde Karlsfeld



### Regierungsbezirk Oberbayern - Landkreis Dachau

### Bebauungsplan Nr. 103 mit integrierter Grünordnung "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Wehnerweges"

Planungsstand: gefertigt 21.04.2015  
 geändert 21.10.2016 (Bauausschussbeschluss)  
 geändert 02.02.2018 (Bauausschussbeschluss)  
 geändert 15.07.2020 (Bauausschussbeschluss)  
 geändert 06.12.2021 (Bauausschussbeschluss)  
 geändert 08.02.2022 (Bauausschussbeschluss)  
 geändert 29.06.2022 (Bauausschuss / Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauBG), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und § 11 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Bearbeitung Vorentwurf: topos  
 Bearbeiter: Becker-Nikels + Steuermagel, Architekten GmbH  
 Gemeinderat Karlsfeld  
 vertreten durch: Erster Bürgermeister Stefan Kolbe  
 Gemeinderat Karlsfeld  
 Gebietsstraße 7, 85757 Karlsfeld  
 Fibelweg 19, 85757 Karlsfeld  
 85701 Stephanskirchen  
 Telefon: 08131 99 0