
GEMEINDE KARLSFELD



Landkreis Dachau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 110 „Gymnasium und Kita“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Karlsfeld

Fassung vom 24.02.2021

Projektnummer: 20101

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: SK, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

B)	ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3	Inkrafttreten	4
C)	BEGRÜNDUNG	5

PRÄAMBEL

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium und Kita“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 24.02.2021 mit:
- Teilräuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
 - Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich im M 1 : 2.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.02.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung

B) ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

§ 1 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 110 „GYMNASIUM UND KITA“

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ ersetzen die Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium und Kita“. Darüber hinaus gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ unverändert fort.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

~~Für die sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 2.1, SO 2.2 und SO 3 muss die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) auf einer Höhe von 493,0 m NHN liegen. Die OK FFB EG darf max. +/- 0,3 m von der festgesetzten Höhenkote 493,0 m NHN abweichen.~~

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 2.1, SO 2.2 und SO 3 muss die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) auf einer Höhe von 494,0 m NHN (Normalhöhennull) liegen. Die OK FFB EG darf max. +/- 0,3 m von der festgesetzten Höhenkote 494,0 m NHN abweichen.

§ 3 INKRAFTTRETEN

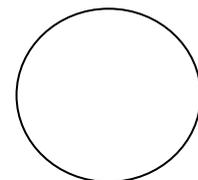
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Karlsfeld, den

.....

Stefan Kolbe, 1. Bürgermeister



Siegel

C) BEGRÜNDUNG

Der Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ ist die Anpassung der Höhenlage an das Hochwasserschutzkonzept.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt, da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 ist erforderlich, da im Rahmen der konkreten Bauantragsplanung festgestellt wurde, dass gemäß dem vorliegenden Hochwasserschutzkonzept (Variante 3) des Ingenieurbüro Mayr für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) eine Auffüllungshöhe von 494 m NHN (Normalhöhennull) erforderlich ist, im Bebauungsplan Nr. 110 jedoch die Festsetzung einer Auffüllungshöhe von 493 m NHN erfolgt ist. Hierzu liegt auch ein geotechnischer Bericht vor der darauf hinweist, dass „als Bemessungswasserstand inklusive Sicherheitszuschlag somit die Geländeoberkante (Kote von ca. 494,0 m NN) bei diesem Bauvorhaben anzusetzen ist“ (Geotechnischer Bericht Nr. B1608215 „Neubau Kindertagesstätte und Gymnasium in Karlsfeld“, GEOPLAN). Weiterhin liegt das Hochwasserschutzkonzept (Variante 3) des Ingenieurbüro Mayr vor, welches im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 erstellt wurde und mittels der Variante 3 nachweist, dass der ermittelte Retentionsraumverlust vollumfänglich ausgeglichen werden kann und somit eine Schaffung von Baurecht möglich ist.

Um diese Festsetzung zur Höhenlage zu berichtigen, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Anpassung der Höhenlage und die Ergänzung der hochwasserfreigestellten Bereiche in der Planzeichnung sowie die Anpassung der Höhenlage in den textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus bleiben die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 110 unberührt.

Hinweis: Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Planzeichnung der Wirkungsbereich des Extremhochwassers (HQ extrem) nachrichtlich als Hinweis aufgenommen (Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München, 15.01.2021).