

A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Abgrenzung
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 'Parzivalstraße / Heizkraftwerk / Wohnen für Senioren', bekannt gemacht am 10.12.2009, durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.
2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
2.1 Allgemeines Wohngebiet
2.1.1 Das mit WA gekennzeichnete Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert.
2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig.
2.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
3. Regelungen zur baulichen Ausnutzung und Höhe
3.1 Maß der baulichen Nutzung
3.1.1 GRZ 0,4
3.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nm. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.
3.2 Wandhöhe
3.2.1 WH 15,0 m

B. Bebauungsplanzeichnung M 1:500



- 3.3 OKfB 491,50 m 0. NN
4. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen
4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen festgelegt.
4.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen festgelegt.
5. Regelungen zu den Verkehrsflächen
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.3 Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg
6. Regelungen zu Stellplätzen und Garagen sowie zu Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
6.1 Stellplätze und Garagen
6.1.1 Fläche für Stellplätze
6.1.2 Stellplätze sind nur in den Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6.1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Stellplätze nur in einem ebenerdigen Garagenschloß zulässig.
6.1.4 Flächen von Garagen mit ihren Nebeneinrichtungen in sonst anders genutzten Folgegeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschosshöhe unberücksichtigt.
6.1.5 Die Decke des ebenerdigen Garagenschlosses muss außerhalb der darüber liegenden Geschosse mit einer Substratstärke in einer Stärke von mindestens 60 cm überdeckt, gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden.
6.1.6 Ebenenrige Stellplätze außerhalb des Garagenschlosses sind dauerhaft gas- und wasserundurchlässig zu befestigen.
6.1.7 Ebenenrige Stellplatzanlagen außerhalb des Garagenschlosses mit mehr als 7 Stellplätzen sind durch mindestens 2 m breite Grünstreifen zu gliedern.
6.1.8 Abweichung von den maßgeblichen Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zur Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das betreute Wohnen nach folgendem Stellplatzschlüssel: 0,7 Stellplätze je Wohnung.

- 6.2 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
6.2.1 Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche.
6.2.2 Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche.
7. Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Nebenanlagen
7.1 Fassadengestaltung
7.1.1 Greifartige Fassadenflächen oder Verliesungen sind, auch für untergeordnete Teillflächen, nicht zulässig.
7.1.2 Abgesenkt auf die architektonische Gestaltung sind fensterlose oder ungedämmte Fassadenflächen von mehr als 25 m², insbesondere im Bereich des Garagenschlosses, mit Hilfe von Selbstblimmern oder Gertskletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
7.2 Dächer
7.2.1 Mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind Dachbauten nicht zulässig.
7.2.2 Sockelbauten mit Flachdächern errichtet werden, kann die zulässige Wandhöhe - WH - für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um bis zu 2,0 m überschritten werden.
7.3 Einfriedungen
7.3.1 Alle Zäune sind ohne durchgängigen Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinbewesen durchlässigen Bodenstand von mindestens 10 cm zu errichten.
8. Regelungen zum Immissionsschutz
8.1 Kennzeichnung von Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlämppegel
8.1.1 An den gekennzeichneten Fassaden wird ein maßgeblicher Außenlämppegel L\_a = 61 dB (A) erreicht oder überschritten.
8.2 Kennzeichnung von Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlämppegel
8.2.1 An den gekennzeichneten Fassaden wird ein maßgeblicher Außenlämppegel L\_a = 66 dB (A) erreicht oder überschritten.
8.3 Für Büro- und Arbeitsräume sowie ähnliche Nutzungen können die jeweiligen Schalldämmmaße um 5 dB (A) reduziert werden.
8.4 Kennzeichnung von Fassaden, an denen der Beurteilungspegel L\_a = 49 dB (A) nachts durch den Verkehrslärm überschritten wird.
8.4.1 An den gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrserläusbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von L\_a = 49 dB (A) überschritten.
9. Regelungen zu Grünflächen und zur Bepflanzung
9.1 Öffentliche Grünfläche, Grüngliederung
9.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig als offene Wiesenflächen auf magerem Substrat herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
9.2 Anpflanzen von Bäumen
9.2.2 An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-12 m in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv. Db. StU 15-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
9.3 Begrünung der sonstigen Flächen des Baugrundstückes
9.3.1 Alle sonstigen nicht überbauten und nicht als bauliche Anlagen genutzten Flächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
9.3.2 Zusätzlich dazu sind auf der nicht überbauten und nicht als bauliche Anlagen genutzten Fläche des Baugrundstückes mindestens 8 standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-12 m zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
9.3.3 Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude ausgeführt sein.
9.4 Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
9.4.1 Auf dieser Verkehrsfläche sind im Abstand von höchstens 20 m einseitig, standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mindestens 8 m in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
9.5 Niederschlagswasserbeseitigung
9.5.1 Die Beseitigung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers hat entweder über Versickerungsanlagen flächenhaft oder über die Bodenzone oder über Rigteln bzw. Rohrsysteme zu erfolgen.
10. Sonstige Regelungen
10.1 Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 10,00 m

C. Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 1. Hinweise durch Planzeichen
1.1 bestehende Grundstücksgrenze
1.2 Flurstücknummer
1.3 Gebäudebestand
1.4 Immissionsort, z.B. IO 3.1
1.5 Einfahrt / Ausfahrt
1.6 Vorschlag Baumpflanzung

- 1.7 Prägender Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
1.8 Vorschlag für Stellplatzgliederung
1.9 Vorschlag für funktionale Straßenraumgliederung, z.B. "P", öffentlicher Parkplatz
1.10 Vorschlag zur städtebaulichen Entwicklung außerhalb des Geltungsbereichs

- 2. Hinweise durch Text
2.1 Auf die geltenden kommunalen Satzungen und Verordnungen wird hingewiesen.
2.2 Die Anzahl, Ausführung und Gestaltung der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach den Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2.3 Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Karlsfeld sichergestellt.
2.4 Im Planungsbereich können ggf. Bodenkriterien vorhanden sein.
2.5 Das Plangebiet ist nach bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde Karlsfeld altlastfrei.
2.6 Im Plangebiet befinden sich bereits Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger.
2.7 Es wird auf die im Gemeindegebiet herrschenden, hohen Grundwasserstände hingewiesen.
2.8 Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wesentlichen Benutzungsbestand dar.
2.9 Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend errichtet und unterhalten werden.
2.10 Dem Bauwerber wird empfohlen, vor Erteilung der Baugenehmigung einen Sickerwasser durchzuführen.
2.11 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten.
2.12 Stämmliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
2.13 Auf die schalltechnischen Bauvorschriften Bericht Nr. M1345/16/01 mit Datum vom 22.02.2017 und Bericht Nr. M1345/16/2 mit Datum vom 26.04.2017 der Müller BBM GmbH wird verwiesen.
2.14 Die Ermittlung der Geschosshöhe erfolgt nach den Regelungen des § 20 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 BauNVO.
2.15 Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.
2.16 Belange des besonderen Artenschutzes
2.17 Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag die Einhaltung der Grünordnungsbestimmungen durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan nachzuweisen.
2.18 Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik in Landschaftsbau" zu schützen.
2.19 Pflanzliste (Vorschlag)

- 2.20 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter und Richtlinien (VDI-Richtlinien) liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlsfeld zur Einsichtnahme bereit.
2.21 Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) zugrunde.

D. Verfahrensmerkmale

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 'westlich der Münchner Straße / Heizkraftwerk und Wohnen für Senioren' für den Teilbereich Grundstück Fl. Nr. 720/1, südlich Parzivalstraße beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 in der Fassung vom 08.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2017 bis 13.04.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 in der Fassung vom 08.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2017 bis 13.04.2017 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.04.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2017 als Satzung beschlossen.

Karlsfeld, den ..... (Siegel) Stefan Kolbe Erster Bürgermeister
Ausgefertigt Karlsfeld, den ..... (Siegel) Stefan Kolbe Erster Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Karlsfeld, den ..... (Siegel) Stefan Kolbe Erster Bürgermeister

Gemeinde Karlsfeld
Regierungsbezirk Oberbayern - Landkreis Dachau
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 100 "Parzivalstraße / Heizkraftwerk / Wohnen für Senioren"
1. Änderung für den Teilbereich "Grundstück Fl. Nr. 720/1, südlich Parzivalstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt auf der Grundlage der §§ 2 - 4 und 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung
fertiggestellt am: 26.04.2017
Beauftragter:
topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH
Baderstraße 10 Tel. (089) 26 30 31 80469 München Fax (089) 26 30 35
Verwaltung:
Gemeinde Karlsfeld
Verwaltung Gartenstraße 7 85757 Karlsfeld Tel. (08131) 99-0