

Bebauungsplan Nr. 89 a

der Gemeinde Karlsfeld

Anbindung an die Fuß- und Radwegunterführung Bahn-km 13,005 mit Verlegung der Bayernwerkstraße zwischen der Würm und der Dr.-Johann-Heitzer-Straße

Die Gemeinde Karlsfeld

erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S2141,1998 I S. 137, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2002 (BGBl I S. 1950, 2013), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO -), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. 17/97 S. 433 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl S. 58) sowie Art. 3 Bay Nat SchG diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

▪ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnung, zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen	A
▪ Textliche Festsetzungen	B
▪ Textliche Hinweise	C
▪ Verfahrensvermerke	D
▪ Begründung	E
Anhang zur Begründung	
Querschnitte	F1
Pflanzenliste	F2
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	F3
Bestandsplan Vegetation	F4

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Entwurfsverfasser:

Grünordnung:



Akademiestraße 7, 80799 München
Tel. 089 / 38 16 07-0
Fax: 089 / 38 16 07-50



LUSKA KARRER PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Sudetenlandstr. 75/77, 85221 Dachau
Tel. 08131 / 333 91-0
Fax: 08131 / 333 91-11



Gemeinde Karlsfeld

Karlsfeld, 30.9.2003

Nustede -1. Bürgermeister



erstellt am 16.01.03
geändert am 02.04.03
geändert am 15.07.03

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B.1 FESTSETZUNGEN STRAÙE - ALLGEMEIN

B.1.1 Grundstücke

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Karlsfeld:

1064, 1063, 1063/5, 1061/3, 1061/4, 1060/2, 1060/4, 1055/4, 1055/5, 1057/4,
1064/4, 1057/5, 960, 1000, 997

B.1.2 Art der Nutzung

Innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes 89 a werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, BauGB)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ (1) Nr. 20, BauGB) im Geltungsbereich 3

B.1.3 Sonstiges

Neubau einer Sichtschutzwand auf dem Flurstück 1060/2 am östlichen Rand der Zuwegung zur neuen Fuß- und Radwegunterführung von der Wehrstaudenstraße, beginnend am südlichen Ende der Garagen bis zum Grundstücksende. Die zulässige Höhe über Weggradienten beträgt 2,5 m.

B.2 FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

B.2.1 Baum zu pflanzen

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können bezüglich ihrer Lage bis zu 5 m verändert werden, wenn es im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig wird. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

B.2.2 Hecke zu pflanzen

Die Pflanzung erfolgt im Raster 1,5m x 1,5m. Mindestpflanzqualität der Sträucher: Sortierung 80/100. Zu verwendende Straucharten: siehe Pflanzenliste in Anlage F.2.

B.2.3 Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Die Flächen sind als möglichst nährstoffarme Standorte weitgehend ohne Oberbodenauftrag anzulegen. Sie sind durch Ansaat von Landschaftsrasen (für magere Standorte) zu begrünen.

B.2.4 Öffentliche Grünfläche

Die Fläche (Böschungsbereich zwischen Bahn und Fuß- und Radweg) ist als möglichst nährstoffarmer Standort weitgehend ohne Oberbodenauftrag anzulegen. Sie ist durch Ansaat von Landschaftsrasen und durch eine Heckenpflanzung zu begrünen.

B.2.5 Bodenschutz

Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

B.2.6 Ausgleichsfläche

Auf einer Teilfläche der Flurnummer 1000 (Gemeinde und Gemarkung Karlsfeld) sind auf einer Größe von 0,44 ha die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. (Geltungsbereich 3).

Maßnahmenbeschreibung:

Standortgerechte Erweiterung des Eichinger Wäldchens mit Aufbau eines gestuften Waldrandes und vorgelagertem Kraut- und Grassaum (Baumarten Wald: Erle, Esche, Stiel-Eiche, Hainbuche, Weide; Pflanzverband 2 x 1 m; Festlegung des genauen Mischungsverhältnisses in Absprache mit dem Forstamt Fürstenfeldbruck). Der gestufte Waldrand ist mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung aufgebaut (Arten: Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Sal-Weide, Eberesche, Faulbaum, Haselnuß, Gew. Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Roter Hartriegel,

Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball, Gew. Liguster). Der Kraut- und Grassaum soll sich durch Sukzession selbst entwickeln.

Die Durchführung muss bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

C. TEXTLICHE HINWEISE

C.1 Bodendenkmäler

Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

C.2 Altlasten

Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist vor Durchführung von Baumaßnahmen eine bodenschutzrechtliche orientierende Untersuchung und Bewertung vorzunehmen. Die gewonnenen Erkenntnisse sind dem Landratsamt Dachau zum Zwecke der bodenschutzrechtlichen Beurteilung und zur Festlegung der für die Bauausführung zu beachtenden bodenschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Maßgaben vorzulegen.