

Gemeinde **Karlsfeld**
Lkr. Dachau

Bebauungsplan **Bebauungsplan Nr. 98 Jägerstraße**

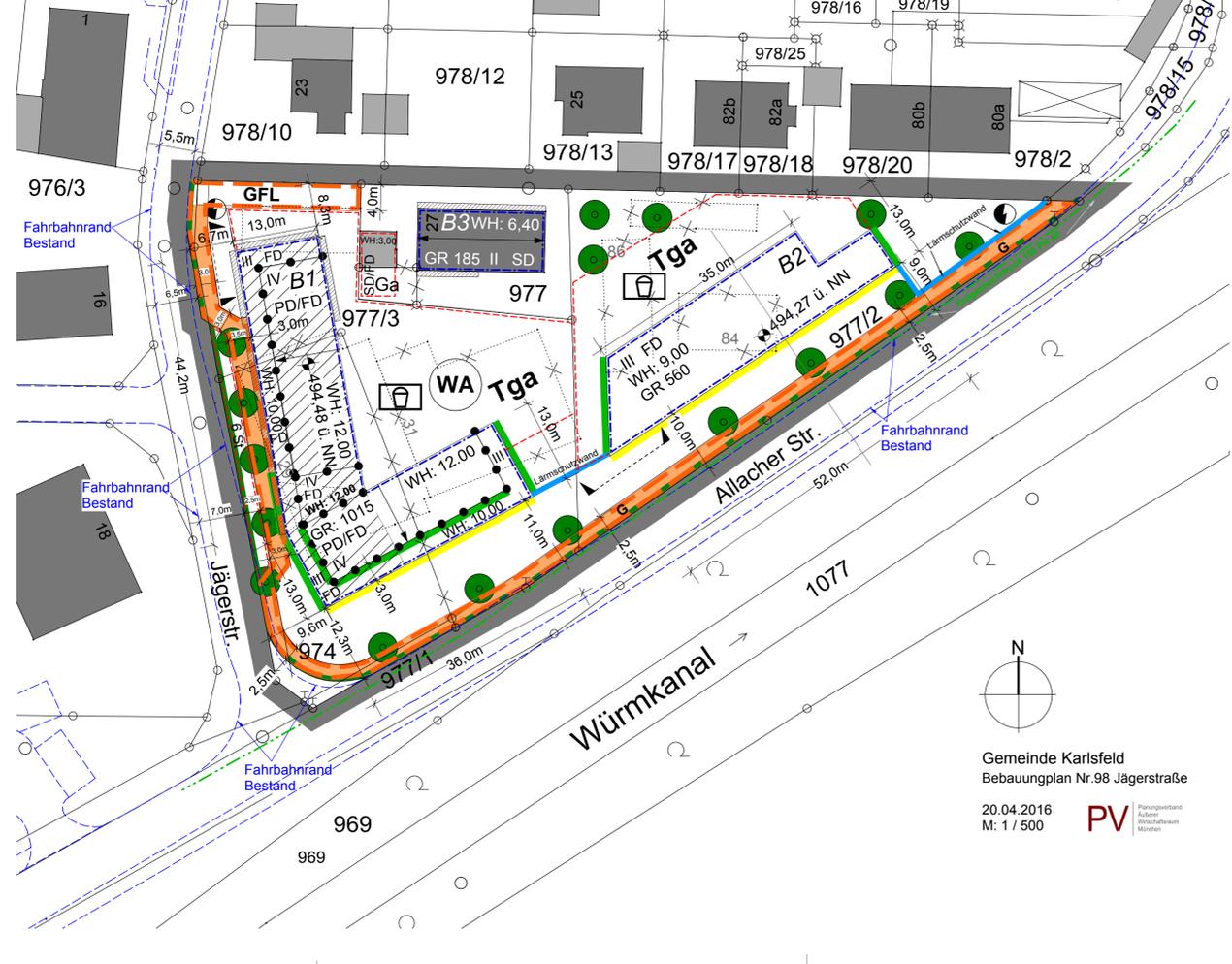
Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße, 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-91 Bearb.: Ba/Dö

Plandatum 20.04.2016

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Gemeinde Karlsfeld
Bebauungsplan Nr.98 Jägerstraße

20.04.2016
M: 1 / 500

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit, Wandhöhen und Dachformen
- 2 Art der baulichen Nutzung
- Das mit WA gekennzeichnete Baugebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sowie Mobilfunkanlagen.
- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des WA Bauraum B1 sind im Erdgeschoss nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 und Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR: 1015 höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 1015 qm
- 3.2 WH: 12,00 höchstzulässige Wandhöhe z.B. 12,00 m
- Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrofußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. beim Flachdach bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).
- 3.3 494,27 ü. NN Oberkante Erdgeschossrofußboden in m ü. NN z.B. 494,27 m
- 3.4 III höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. drei Vollgeschosse
- 3.5 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
- 4.3 Im gekennzeichneten Bereich werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt
- 4.4 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 PD Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 8 Grad
- 5.2 Steigrichtung des Pultdachs
- 5.3 FD Flachdach
- 5.4 SD Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 40 Grad
- 5.5 Hauptfirstrichtung
- 5.6 Der Dachüberstand traufseitig und am Ortsgang darf max. 30 cm betragen.
- 5.7 Dachgauben und Dachflächenfenster sind auf den Pult- und Flachdächern unzulässig.
- 5.8 Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind diese gestalterisch zu integrieren. Auf Pult- und Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig.
- 6 Verkehrsflächen, Tiefgarage, Stellplätze und Garagen
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche – Gehweg
- 6.3 Fläche für Garagen (Ga), Tiefgarage (Tga) und Stellplätze (St). Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig
- 6.4 Die Überdeckung der Tiefgarage muss mind. 0,60 m betragen
- 6.5 Tiefgaragen Ein- und Ausfahrtsbereich
- 6.6 Die Rampe zur Tiefgarage ist in ihrer gesamten Länge zu überdachen.
- 6.7 Fläche für Geh(G) -, Fahr(F)- und Leitungsrecht(L)
- 6.8 Elektrizität
- 7 Grünordnung
- 7.1 zu pflanzender Baum
- Die Mindestzahl der zu pflanzenden Bäume ist verbindlich. Abweichungen vom Standort sind zulässig, soweit nicht anders geregelt.
- 7.2 Kinderspielplatz
- 7.3 Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bäume gemäß Planzeichnung und bestehende Bäume mindestens der Qualität nach Ziffer 7.5 können – soweit sie erhalten werden - angerechnet werden.

- 7.4 Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume mindestens der Qualität nach 7.5 – soweit sie erhalten werden – und Bäume gemäß 7.1 und 7.3 können angerechnet werden.
- 7.5 Für die geplanten Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mindestens zweiter Wuchsordnung, mindestens der Pflanzqualität H, 3xv, STU 18 – 20 cm zu verwenden.
- 7.6 Im Bereich der geplanten Tiefgarage ist die Pflanzung von Bäumen erster Wuchsordnung unzulässig.
- 7.7 Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der nach 7.5 festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- 7.8 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 7.9 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- 7.10 Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist bei der Baueingabe jedem Vorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Maßgaben dieses Bebauungsplans berücksichtigt sind.
- 8 Immissionsschutz
- 8.1 Lärmschutzwand
- 8.2 Die im Planenteil festgesetzten Schallschutzwände sind mit einer Höhe von 2,5 m über der Fahrbahnoberkante der Allacher Straße auszuführen und fugendicht an die Gebäude anzuschließen. Die Hinweise der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06) sind bei der Ausführung zu berücksichtigen.
- An den mit den Planzeichen und gekennzeichneten Fassaden wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von La = 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und ähnlichen Räumen erreicht oder überschritten. Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 muss hier die Luftschalldämmung der Außenbauteile folgende resultierende, erforderliche Schalldämm-Maße aufweisen:
- Planzeichen erf. R' w.res ≥ 35 dB.
Planzeichen erf. R' w.res ≥ 40 dB.
- Für Büroräume oder vergleichbare, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die o. g. Anforderungen um 5 dB reduziert werden.
- Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 geführt werden, sofern die o.g. Mindestanforderungen nicht unterschritten werden.
- An den mit den Planzeichen und gekennzeichneten Fassaden ist mit Ausnahme des Terrassengeschosses des Gebäudes B1 Süd durch geeignete Vorbauten (vorgehängte Fassaden, Wintergärten, etc.) dafür Sorge zu tragen, dass vor den zum Lüften erforderlichen Fenstern schutzbedürftiger, in der Tageszeit ge-

- nutzter Aufenthaltsräume der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.
- An den mit den Planzeichen und gekennzeichneten Fassaden der Gebäude B1 Süd und B2 wird nachts aufgrund der Verkehrslärmbelastung zu meist ein Beurteilungspegel in Höhe von Lr = 50 dB(A) erreicht oder überschritten. Die Fenster der Schlafräume sollten daher möglichst an den Fassaden mit Beurteilungspegeln von Lr < 50 dB(A) angeordnet werden.
- Ist dies für Schlaf- und Kinderzimmer nicht möglich, sind unabhängig vom Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen bauliche Maßnahmen (kalte Wintergärten, Prallscheiben, Schiebeläden O.A.) zu treffen, die in den Schlaf- und Kinderzimmern Korrektur einen Innenpegel von max. 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster sicherstellen. Die evtl. eingebauten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht maßgeblich mindern und selbst zu keiner spürbaren Erhöhung des Innenschallpegels beitragen.
- Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum bzw. das Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden kann.
- Die DIN 4109 kann in der Gemeindeverwaltung / Bauamt eingesehen werden.
- 8.3 Es wird gemäß § 9 Abs.2 BauGB festgesetzt dass, der Bezug der Wohnungen erst nach Einführung der Geschwindigkeitsbegrenzung erfolgen kann.
- 8.4 Die Tiefgaragen ein-/ ausfahrt ist schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz)
- 9 Einfriedungen
- 9.1 Die West- und Südseite des Planungsgebiets darf nicht eingefriedet werden.
- 9.2 An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Abstand zum Boden von mind. 15 cm auszuführen.
- 10 Vermessung
- Maßzahl in Metern, z. B. 13 m
- B Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücknummer z.B. 977/2
- 3 bestehende Haupt-/Nebengebäude
- 4 abzubrechende Haupt-/Nebengebäude
- 5 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 6 Bezeichnung der Bauräume
- 7 Durchgang
- 8 Erdgashochdruckleitung
- 8.1 Die Erdgashochdruckleitung E-3.4.2 (DN 150 PN 40) liegt in ca. 1,0 m Abstand zur Grundgrenze in der Allacher Straße. Es ist darauf zu achten, dass die geplanten Baumpflanzungen entlang der Allacher Straße einen Mindestabstand von 2,5 m zu der Erdgashochdruckleitung einhalten."
- 8.2 Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Geplante Baumaßnahmen und Baumpflanzungen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel-Nr. 089/2361-2 139 begonnen werden.
- 9 Hinweise zu Denkmalschutz
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen.
- 10 Hinweise zur Wasserwirtschaft
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- Bei der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen ins Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die rechtzeitig vorher beim Landratsamt Dachau zu beantragen ist. Dabei müssen die technischen Regeln des ATV-A 138 und des ATV-M 153 beachtet werden.
- Eine Versenkung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sind die R1SWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig abfließen und versickern. Auch eine Versickerung in Mulden oder Gräben ist zulässig.
- Ein Anstieg der Grundwasserstände in den Bereich der Gründungstiefe der Keller

- kann nicht ausgeschlossen werden. Der Keller sollte deshalb einschließlich der Lichtschächte als wasserdichtes Bauwerk ausgeführt werden. Für eine eventuell notwendige Bauwerkserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 11 Hinweis zur Stellplatzsattung
- 11.1 Die Stellplatzsattung der Gemeinde Karlsfeld ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 12 Hinweis zu Gauben
- 12.1 Für Dachgauben auf Satteldächern ist die Satzung der Gemeinde Karlsfeld in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 13 Hinweise zum Artenschutz
- Im Plangebiet handelt es sich um einen älteren Gebäudebestand. Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind die vorhandenen Gebäude vor Abriss und Neubau deshalb auf das Vorhandensein von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Bei nachweislichem Vorkommen geschützter Arten ist ein Abriss von Gebäuden ausschließlich im Herbst / Winter durchzuführen. Entsprechende Ersatzlebensräume an Neubauten (Einfüßöffnungen in Dachböden, Fledermauskästen, Spaltenverstecke an Gebäudefassaden) sind bedarfsgerecht vorzusehen. Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- Kartengrundlage: DFK M 1:1.000,
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Karlsfeld, den
Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister
- Verfahrensvermerke
1. Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.02.2014 gefasst und am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.12.2014 bis 30.01.2015 statt.
3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Karlsfeld am 22.07.2015 gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 22.07.2015 hat in der Zeit vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
4. Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss der Gemeinde Karlsfeld am 22.07.2015 gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 22.07.2015 hat in der Zeit vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB)
5. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2016 wurde vom Gemeinderat Karlsfeld am 20.04.2016 gefasst.
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2016 erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2016 in Kraft.
- Karlsfeld, den
Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister