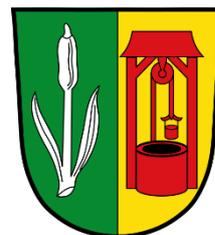

GEMEINDE KARLSFELD



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN NR. 112

„Nördlich der Grünlandstraße“

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB

Fassung vom 09.06.2021

Projektnummer: 17158

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:
Friederike John, M.Eng., W. Dehm, Dipl. Ing. Architekt

INHALTSVERZEICHNIS

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Bestandsschutz	4
2. Art der baulichen Nutzung	4
3. Maß der baulichen Nutzung	5
4. Bauweise, Grenzabstände	7
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
6. Soziale Wohnraumförderung	8
7. Verkehrsflächen	8
8. Ver- und Entsorgung	9
9. private Grünflächen	10
10. Abgrabungen und Aufschüttungen	11
11. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
12. Immissionsschutz	12
13. Gestaltungsfestsetzungen	14
14. Bußgeldvorschrift	15
15. InKraftTreten	15
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	16
2. Niederschlagswasser	17
3. Immissionsschutz	17
4. Denkmalschutz	18
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
6. Brandschutz	19

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 112 „Nördlich der Grünlandstraße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Nördlich der Grünlandstraße“ der Gemeinde Karlsfeld gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 09.06.2021
- B) Planzeichen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.06.2021

Beigefügt sind:

- E) Begründung in der Fassung vom 09.06.2021

Gutachten:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 112 in der Gemeinde Karlsfeld, Landschaftsarchitekt Hartmut Lichti, Dachau, vom 09.10.2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Nördlich Grünlandstraße“ in der Gemeinde Karlsfeld, Auftragsnummer: 7394.1 / 2020-FB, vom 08.01.2020

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BESTANDSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Für die baulichen Anlagen besteht Bestandsschutz. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind für die Flurnr. 1091, 355/4, 1092, 355/5, 355/7, 355/6, 355/9, 355/13 und 1096 nur bei Neuerrichtung der Hauptgebäude anzuwenden. Änderungen der baulichen Anlagen dieser Flurstücke sind zulässig, sofern sie den Festsetzungen unter Nr. 2 und Nr. 3 entsprechen.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Der in der Planzeichnung mit WA 1 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Der in der Planzeichnung mit WA 2 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundfläche

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

- 3.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen Grundfläche (GR) sind als Höchstgrenzen zulässig.

Die im WA 1 für Hauptgebäude maximal zulässigen Grundflächen ergeben sich aus den Baugrenzen. Folgende überbaubare Flächen sind je Baufeld (BF) zulässig:

- BF 1: 981,0 m²
- BF 2: 490,0 m²
- BF 3: 361,0 m²
- BF 4: 384,0 m²
- BF 5: 286,0 m²

Terrassen, Balkone, Dachüberstände und Vordächer dürfen die maximal zulässige Grundfläche je Baufeld um bis zu 200 m² überschreiten.

- 3.1.2 Die für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Tiefgaragenabfahrten im WA 1 max. zulässige Grundfläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen.
- 3.1.3 Auf der Flurnr. 355 sind Tiefgaragen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.000 m² zulässig. Auf der Flurnr. 355/2 sind Tiefgaragen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.568 m² zulässig.
- 3.1.4 Die im WA 2 maximal zulässige GRZ von 0,35 darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

- 3.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.2.2 Als unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung im Bereich der Grünlandstraße festgesetzte Höhenpunkt heranzuziehen, der den geringsten Abstand von der geplanten Gebäudemitte aufweist. Von diesem Bezugspunkt darf um bis zu 30 cm abgewichen werden.

3.2.3 Folgende Höhen sind zulässig:

BF 1, BF 4

- Wandhöhe: max. 12,0 m
- Gesamthöhe: max. 13,0 m

BF 2, BF 3 und BF 5

- Wandhöhe: max. 9,0 m
- Gesamthöhe: max. 10,0 m

WA 2

- Wandhöhe: max. 7,0 m
- Gesamthöhe: max. 10,5 m

3.2.4 Untergeordnete technische Anlagen dürfen die festgesetzte Wandhöhe bis maximal 3,0 m überschreiten. *Hinweis: Festsetzung 13.1.3 gilt entsprechend.*

3.3 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

3.3.1 Folgende Anzahl an Vollgeschossen ist jeweils zulässig:

- BF 1, BF 4: max. vier Vollgeschosse
- BF 2, BF 3 und BF 5: max. drei Vollgeschosse
- WA 2: max. zwei Vollgeschosse

3.3.2 Im WA 1 ist das oberste Geschoss auf den folgend angegebenen Gebäudeseiten auf gesamter Länge um min. 2 Meter parallel zurück versetzt im Vergleich zum darunter liegenden Geschoss auszubilden.

- BF 1, BF 2: Süd-Fassade
- BF3, BF 5: Süd- und West-Fassade
- BF 4: Süd- und Ost-Fassade

3.3.3 Die in der Planzeichnung für das WA 2 festgesetzte Wert der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,65 als Höchstgrenze zulässig.

3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Im WA 2 sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig.

4. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Bauweise

gem. § 22 BauNVO

- 4.1.1 Im BF 1 gilt die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.
- 4.1.2 Im übrigen Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

- 4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.2.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig.
- 4.2.3 Untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn sie die erforderlichen Mindestabstandsflächen einhalten. Terrassen und Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- 4.2.4 Darüber hinaus sind im WA 1 Terrassenüberdachungen sowie selbstständige Gartenhäuschen (auch auf Dachterrassen) nicht zulässig.
- 4.2.5 Tiefgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Bereiche und unter Beachtung der Maximalgrößen aus Festsetzung 3.1.3 zulässig.

4.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- 4.3.1 Im WA 1 wird die Tiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit 0,4 H, min. jedoch 3 m, festgesetzt.
- 4.3.2 Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO kann die Gesamtlänge von Tiefgaragenzufahrten im WA 1 mehr als 9,0 Meter betragen.
- 4.3.3 Darüber hinaus gilt die Satzung der Gemeinde Karlsfeld über abweichend Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der Fassung vom 21.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Hinweis: Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung sowie über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

- 5.1.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld ist für geförderten Wohnungsbau 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld.
- 5.1.2 Im WA 1 sind sämtliche gemäß der Stellplatzsatzung herzustellende Stellplätze mindestens zu 10% oberirdisch nachzuweisen. Bei der Ermittlung ist zu runden.
- 5.1.3 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
- 5.1.4 PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä., zu befestigen.
- 5.1.5 Im WA 1 sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. Müllhäuschen oder Fahrradschuppen) zu min. 50% in die Hauptgebäude zu integrieren.
- 5.1.6 Im WA 2 sind je Hauptgebäude Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.

6. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6-7 BauGB

Hinweis: Die Satzung über die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) der Gemeinde Karlsfeld ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Die Satzung ist über die Homepage der Gemeinde im Bereich „Bürgerservice“ unter „Ortsrecht / Satzungen“ abrufbar.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: durchgrünte Erschließungsflächen sind zu mindestens 50% als durchgrünte Flächen anzulegen.

7.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG).

Für die Erschließung der Fl.Nr. 355 (BF 1, 2, 3) ist eine Feuerwehrezufahrt in der Breite von max. 3,50 m nördlich des BF 1 in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich zulässig. Auf der weiteren westlichen Grundstücksseite der Fl.Nr. 355 ist innerhalb dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt in der Breite von max. 6,50 m sowie die Errichtung von max. zwei weiteren Feuerwehrezufahrten in der Breite von jeweils max. 3,50 m zulässig. Auf der südlichen Grundstücksseite der Fl.Nr. 355 ist die Errichtung oberirdischer Zufahrten (Feuerwehrezufahrten und Zufahrten oberirdische Stellplätze) innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs zulässig.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Zufahrten ist im Bereich der Eschenallee mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Erschließung der Fl.Nrn. 355/2 und 1090 (BF 4 und 5) ist die Errichtung von Zufahrten innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten Verkehrsflächen zulässig. Feuerwehzufahrten dürfen auf den Fl.Nrn. 355, 355/2 und 1090 auch außerhalb den in der Planzeichnung dargestellten privaten Verkehrsflächen errichtet werden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- 8.1.1 Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 8.1.2 Im WA 1 ist die Errichtung einer Transformatorenstation auch außerhalb der Baugrenzen und unter Überschreitung der GRZ zulässig. Die Transformatorenstation darf nicht südlich des BF 2 errichtet werden. Zudem ist ein Abstand von 3 Metern zwischen Transformatorenstation und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten.

8.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

8.3 Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Hinweis: Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Karlsfeld ist anzuwenden.

8.4 Wasserwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 483,4 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind waserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 9.1.1 Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gem. der Festsetzungen unter 9.2 und 9.3 zu pflanzen.
- 9.1.2 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist zur Durchgrünung je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
- 9.1.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hauptbaukörper durchzuführen.

9.2 Begrünung von unterbauten Flächen (Tiefgaragenbegrünung)

9.2.1 Private Grundstücksflächen

Oberhalb der Tiefgaragendecke ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,8 m Tiefe zu gewährleisten.

9.2.2 Anpflanzen von Bäumen

Für den Standraum von Bäumen muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 1,0 m Tiefe auf einer Fläche von mindestens 16 m² gewährleistet sein. Für die zu pflanzenden Bäume sind standortangepasste Laubbäume II. Ordnung mit folgender Pflanzenqualität zu pflanzen:

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Hinweis: Es wird empfohlen, Arten gemäß der Artenliste unter Hinweise Pkt. 1 („Artenliste Bäume“) zu verwenden.

9.3 Begrünung von nicht unterbauten Flächen

Für die zu pflanzenden Bäume sind heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) mit folgender Pflanzenqualität zu pflanzen:

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Hinweis: Es wird empfohlen, Arten gemäß der Artenliste unter Hinweise Pkt. 1 („Artenliste Bäume“) zu verwenden.

9.4 Ersatzpflanzungen

Sollten die beiden im WA 1 festgesetzten als zu erhaltende Bäume krankheitsbedingt oder gefährdungsbedingt gefällt werden müssen ist innerhalb des WA 1 eine entsprechende adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

9.5 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

10. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Abgrabungen und Aufschüttungen sind, bezogen auf das bestehende Gelände, bis zu 30 cm zulässig. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis max. 1 : 1,5) auszugleichen.

11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

11.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- 11.1.1 Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 11.1.2 Zur Vermeidung von Tötungen bei Fledermäusen sind die zu fällenden Bäume vor der Fällung auf vorhandene Höhlen und diese auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Bei vorhandenen Fledermäusen sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 11.1.3 Vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude ist eine Kontrolle auf ausfliegende Fledermäuse und ggf. eine Vergrämung durchzuführen.
- 11.1.4 Die bestehenden Gebäude sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit vom 1. März bis 30. September) abzubrechen. Alternativ ist durch Vergrämung oder auf andere Weise sicher zu stellen, dass eine Vogel-Brut zum Abbruchzeitpunkt ausgeschlossen werden kann.

11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- 11.2.1 Bei baulichen Veränderungen im östlichen Planungsbereich WA2 sind zur Erhaltung der Brutmöglichkeiten an den neuen Gebäuden je ein für den Hausrotschwanz geeigneter Nistkasten anzubringen. Dies ist nicht erforderlich, wenn

durch ein Gutachten festgestellt wird, dass im überplanten Bereich kein Hausrotschwanz brütet.

- 11.2.2 Zur Vermeidung der Beseitigung von Lebensstätten der Fledermäuse sind zu fällende Bäume im Bereich WA2 vor der Fällung auf vorhandene Höhlen und diese auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Bei vorhandenen Fledermäusen sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12.1 Grundrissorientierung:

Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 4.2 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 08.01.2021 - 7394.1 / 2020 - FB dargestellt.

12.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen (Grundrissorientierung), so sind an den entsprechenden Fassadenseiten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung).

Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden, Schiebeläden bzw. Prallscheiben, Sonderkonstruktion von Fenstern (sog. Hafen-City-Fenster) etc.) zulässig.

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

12.3 Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnun-

gen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 08.01.2021 - 7394.1 / 2020 - FB dargestellt.

Hinweis: Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlsfeld, Gartenstraße 7, 85757 Karlsfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

- 12.4** Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:
- In 1 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
 - Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
 - Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

gem. § 9 Abs. 1, Nr 12, 14, und Abs. 6 BauGB

14. **BUßGELDVORSCHRIFT**

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

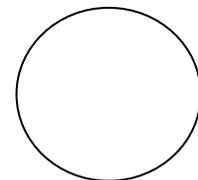
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

15. **INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Gemeinde Karlsfeld, den 2021

.....
Stefan Kolbe, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sollen standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation verwendet werden:

Artenliste Bäume (für Tiefgarage geeignet)

- Gemeine Felsbirne (Amelanchier ovalis)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Zierapfel (Malus in Sorten)
- Zwerg-Zierapfel (Malus sargentii `Tina`)

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Darüber hinaus sind auch weitere Baumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

Artenliste Bäume (nicht für Tiefgaragenbepflanzung geeignet)

- Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides i. S.)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Edelkastanie (Castanea sativa)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm
Darüber hinaus sind auch weitere Baumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus sylvestris, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. BRANDSCHUTZ

Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinaus gehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Insbesondere wird auf die Sicherstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges für Gebäude hingewiesen, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt.