
GEMEINDE KARLSFELD



Landkreis Dachau

Bebauungsplan Nr. 110 „Gymnasium und Kita“

mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 89b
für den teilräumlichen Geltungsbereich der Planzeichnung A2

SATZUNG

Fassung vom 12.12.2018

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 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:
Sabrina Kaeschner, M.Sc.

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| PRÄAMBEL | 3 |
| C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 4 |
| 1. Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 3. Bauweise, Grenzabstände | 5 |
| 4. Stellplätze und Garagen | 6 |
| 5. Gestaltungsfestsetzungen | 6 |
| 6. Geländeänderungen | 7 |
| 7. Entwässerung, Versickerung | 7 |
| 8. Bodenschutz und Grünordnung | 7 |
| 9. Ausgleichsmaßnahmen | 8 |
| 10. Immissionsschutz | 10 |
| 11. Inkrafttreten | 11 |
| E) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 12 |
| 1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten | 12 |
| 2. Niederschlagswasser | 13 |
| 3. Denkmalschutz | 14 |
| 4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz | 15 |

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14.08.2007 (zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145)), folgenden

Bebauungsplan Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 89b

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. 110 „Gymnasium und Kita“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 89b der Gemeinde Karlsfeld gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2018. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A1) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1.000 in der Fassung vom 12.12.2018
- A2) Planzeichnung Wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche im M 1:1.000 in der Fassung vom 12.12.2018
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.12.2018
- D) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- E) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 12.12.2018
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2018

Anlagen:

Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gymnasium“ in der Gemeinde Karlsfeld, Auftragsnummer 6065.2/2018-FB, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, Fassung vom 10.12.2018

Verkehrsuntersuchung – Neubau eines Gymnasiums in Karlsfeld, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München, Fassung von Oktober 2018

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Hartmut Lichti, Dachau, Fassung vom 03.04.2018

Hochwasserschutzkonzept zum Bebauungsplan Nr. 110 „Zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“, Karlsfeld in der Fassung vom 28.09.2018, Ingenieurbüro Mayr; Aichach

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 89b

Der Bebauungsplan Nr. 110 mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 89b ersetzt innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches der Planzeichnung A2 „Wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche“ die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 89b.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Bereiche werden als sonstige Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 2 und SO 3 gemäß § 11 BauNVO festgesetzt

- 1.1 SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 – sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „weiterführende Schule (Gymnasium)“
Zulässig sind Schulgebäude und dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen
- 1.2 SO 2.1 und SO 2.2 – sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „weiterführende Schule / Kindertageseinrichtung“
- 1.3 SO 3 – sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist für die sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 2.1, SO 2.2 und SO 3 zulässig.

Hinweis: Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einem Maximalwert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Folgende maximale Wandhöhen sind zulässig:

Die unterschiedlichen Wandhöhen sind in der Planzeichnung durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (Wandhöhen)“ voneinander abgegrenzt.

SO 1.1: WH 9,00 m

SO 1.2: WH 13,0 m

SO 1.3: WH 16,50 m

SO 2.1: WH 9,00 m

SO 2.2: WH 13,00 m

SO 3: WH 8,50 m

Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Trafostationen) dürfen eine maximale Gesamthöhe von 4,0 m aufweisen.

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 2.1, SO 2.2. und SO 3 ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).

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.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH).

Im Baugenehmigungsverfahren ist dem Wasserwirtschaftsamt München bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenbezugspunkte ein hydraulisches Modell vorzulegen (siehe Pkt. 10 „Hochwasserschutz“).

2.3 Untergeordnete Aufbauten

Untergeordnete technische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) bis maximal 3,0 m überschreiten.

Der Anteil an untergeordneten technischen Anlagen darf max. 50 % der Dachfläche betragen.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Die Bauweise für die sonstigen Sondergebiete ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Carports und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Fahrradabstellanlagen, Trafostationen) dürfen nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

3.3 Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

4.1 Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeug und deren Ablösung sowie über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder der Gemeinde Karlsfeld ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

4.2 PKW-Stellplätze, (Tief-)Garagenzufahrten und Lagerflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag) zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Müllabstellplätze und Behindertenstellplätze.

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Farbdefinition Dacheindeckungen und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen sind durchlässig als Drahtgitterzaun, Stabgitterzaun, Geflecht- oder ähnlichen Zaunanlagen zu errichten. Massive Einfriedungen (wie Massivwände, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig. Einfriedungen sind sockellos auszubilden.

Die Einfriedung einer Trafostation darf dieselbe Höhe wie die bauliche Anlage der Trafostation aufweisen.

5.3 Versorgungsanlagen

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

6. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen in den sonstigen Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 2.1, SO 2.2 und SO 3 sind unter Berücksichtigung der planerischen Festsetzungen zum Hochwasserschutzkonzept (Planzeichen „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“) zulässig.

7. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

7.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Karlsfeld (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

7.2 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit von den Bodenbeschaffenheiten möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

7.3 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

8. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Rodung von Gehölzen (Maßnahmen zur Vermeidung)

Die Rodung der Gehölzstrukturen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

Hinweis: 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.

8.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Je angefangener 500 m² der Baugrundstücksfläche der sonstigen Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 2.1, SO 2.2 und SO 3 ist ein heimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen. Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der

Baumpflanzungen kann verändert werden, jedoch unter Wahrung des Baumreihencharakters im nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind auf der privaten Grünfläche zusätzlich heimische Sträucher gemäß der Artenliste (Pkt. E1) in gruppenweiser Anordnung zu pflanzen. Der Flächenanteil der zu pflanzenden Sträucher hat innerhalb der nördlichen privaten Grünfläche mindestens 50% zu betragen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

9. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

9.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich A1 bis A3

Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt **16.900 m²** bereitzustellen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich A1 und A2

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird

- a) eine Ausgleichsfläche (A1) mit einer Größe von **8.715 m²** auf der Fl.Nr. 339 der Gemarkung Hohenzell, Gemeinde Altomünster und
- b) eine Ausgleichsfläche (A2) mit einer Größe von **617 m²** auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1757 der Gemarkung Günding, Gemeinde Bergkirchen

nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ zugeordnet.

Naturschutzfachlicher Ausgleich A3

Der Ausgleich erfolgt zu Teilen auf dem Ökokonto der Gemeinde Karlsfeld.

Eine Teilfläche der Fl.Nr. 809 der Gemarkung Karlsfeld mit einer Ausgleichsleistung von **7.568 m²** wird als Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 110 „Gymnasium und Kita“ zugeordnet. Für die Ausgleichsfläche ist die im Ökokonto vorgesehene Pflege zu gewährleisten (*Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan*). Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen

9.2 Wasserwirtschaftlicher Ausgleich A4 (Retentionsraumausgleich)

Für den Rückbau des ca. 1.000 m³ großen Retentionsraumes (HQ100 der Würm; betroffene Fl.Nrn. 1045/1 (TF), 1045/36 (TF) und 1045/43 (TF) der Gemarkung Karlsfeld) ist ein Ausgleich in Höhe von 1.260 m³ auf der Fl.Nr. 1003/2 (TF) der Gemarkung Karlsfeld zu erbringen.

Entwicklungsziel: Schaffung eines Retentionsraums

Herstellungsmaßnahmen:

Der neue festgesetzte Retentionsraum ist vor Baubeginn herzustellen.

- a) Absenkung der bestehenden Geländehöhe um bis zu 1,7 m entsprechend Unterlage 14 (Geländeschnitt A-A) des Hochwasserschutzkonzeptes, um eine Einstautiefe von 0,3 m auf einer Fläche von 4.200 m² (= Schaffung eines Retentionsraumvolumens von 1.260 m³) zu schaffen
- b) Entnahme von Gehölzen
- c) Die Fläche ist als Feuchtwiese mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30%, Anteil Gräser 70%, Ansaatstärke 2g/ m²

Die Abgrabung des Geländes oder die Rodung von Gehölzen darf nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. August erfolgen. Falls eine Räumung bzw. eine baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen oder eine Rodung von Gehölzen innerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sind, ist dies im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entwicklungsmaßnahmen:

Die extensive Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

10. HOCHWASSERSCHUTZ

Festsetzungen zum Hochwasserschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB (die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft), § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB (die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses) und § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB (Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, [...]):

Im Baugenehmigungsverfahren ist dem Wasserwirtschaftsamt München ein hydraulisches Modell vorzulegen, das folgende Schutzziele nachweist:

- a) Hochwasserangepasste Bauweise

- b) Umfang-, funktions-, und zeitgleicher Ausgleich des verloren gehenden Retentionsvolumens
- c) Kein Verdrängen von Wasser in die umliegende Wohnbebauung, d.h. keine Verschlechterung der Verhältnisse von Ober- und Unterliegern für Hochwasserabflüsse der Würm

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Schulgebäude eingehalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Anlage 4.3 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 10.12.2018 - 6065.2 / 2018 - FB dargestellt.

Zur Minderung der Sportlärmimmissionen aus der Nutzung der Stellplätze ist eine mindestens 46 m lange aktive Schallschutzmaßnahme auf der Südseite des Parkplatzes vorzusehen. Die Maßnahme muss eine Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante sowie eine Flächengewicht von mindestens 40 kg/m² aufweisen. Beide Seiten sind absorbierend auszuführen.

Hinweis: Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren 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 bei Deutschen Patentamt.

Verkehrslärm

- a) An den Fassaden, an denen sich entsprechend der Anlage 4.1 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV für Schulen während der Tagzeit ergeben, ist die Belüftung eines Aufenthaltsraumes an dieser Fassade über eine abgewandte Fassadenseite oder alternativ über schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sicherzustellen.
- b) Wenn der Standort des Schulgebäudes nicht der in der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 4.1 dargestellten Gebäudelärmkarte entspricht, sind ggf. abweichende Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen.

Sportlärm

- a) Die Situierung einer außerschulisch genutzten Sporthalle samt Stellplätzen an der südöstlichen Grundstücksgrenze führt zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete. Deshalb ist entsprechend dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG“ eine Lärmschutzvorrichtung vorzusehen.
- b) Wenn der Standort der Sporthalle samt Stellplätzen nicht der in der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 6.1 dargestellten Übersicht entspricht, sind ggf. abweichende Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen. Dies gilt analog für das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG“.

Lüftungsanlagen

- a) In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH ist in Anlage 5.1 eine Übersichtsgrafik für Lüftungsanlagen dargestellt. Demnach ist für die dargestellten Lüfter-Standorte in der dargestellten Anzahl jeweils ein maximaler Schallleistungspegel von LWA = 75 dB(A) pro Lüftungsanlage zulässig.
- b) Wenn die Standorte oder die Anzahl der Lüftungsanlagen nicht der in der schalltechnischen Untersuchung in Anlage 5.1 dargestellten Übersicht entsprechen, sind ggf. abweichende Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen.

Ein Genehmigungsverfahren ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht anzuwenden.

12. INKRAFTTRETEN

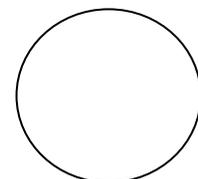
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Karlsfeld, den

.....

Stefan Kolbe, Erster Bürgermeister



Siegel

E) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden (Pflanzennamen bot. / dt.):

Bäume der I. Ordnung

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

- *Acer platanoides* i.S. (Spitzahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Bäume der II. Ordnung

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

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer negundo* (Eschen-Ahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Alnus incana* (Grau-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Morus alba* (Weißer Maulbeerbaum)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehl-Beere)
- *Fraxinus excelsior* (Gewöhl. Esche)

Obstbäume

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

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

Sträucher

Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 150 cm

- *Berberis vulgaris* (Gewöhnliche Berberitze)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus catharticus* (Echter Kreuzdorn)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

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

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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. **ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

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.

Die Gemeinde Karlsfeld hat hierzu bereits eine Kampfmittelerkundung durchführen lassen (Kampfmittelerkundung BV Untere Hauswiesen, Zwischenbericht I-III, 22.09.2016, 30.11.2016, 30.03.2017, GEOLOG Fuß-Hepp GbR, Starnberg). Die Ergebnisse dieser Untersuchung können bei der Gemeinde Karlsfeld eingesehen werden.

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.

Die Gemeinde Karlsfeld hat hierzu eine umweltchemische Untersuchung des Oberbodens durchführen lassen (Umweltchemische Untersuchung Oberboden, GeoPlan, Vorgangs-Nr. 124425, 17.11.2016, Osterhofen). Die Untersuchung hat ergeben, dass die anstehenden Oberböden, Tiefenbereich 0,0 – 0,40 m unter GOK, der Kategorie Z-0 entsprechen und daher bedenkenlos wiederverwendet werden können.

Die Gemeinde Karlsfeld hat zudem zur Untersuchung des Baugrundes einen geotechnischen Bericht erstellen lassen (Geotechnischer Bericht Nr. B1608215, Neubau Kindertagesstätte und Gymnasium, GeoPlan, 22.09.2016, Osterhofen). Die detaillierten Ergebnisse dieser Untersuchung können bei der Gemeinde Karlsfeld eingesehen werden.