



Gemeinde Karlsfeld

Lkr. Dachau

**Bebauungsplan Nr. 90B – 1.Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Satzung

Rechtskräftige Fassung 23.04.2026

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

A. Präambel

Die Gemeinde Karlsfeld erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan

„90B – 1. Änderung“

für den Bereich westlich der Münchner Straße, nördlich des Heizkraftwerks, entlang der Nibelungenstraße als Satzung.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 23.04.2026 und die auf dieser Fassung vermerkten Festsetzungen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „90B 1. Änderung“ der Gemeinde Karlsfeld gilt die vom Büro TB|MARKERT, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.04.2026, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und den Verfahrensvermerken den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht vom 23.04.2026.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C. Textliche Festsetzungen

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Für das Plangebiet wird ein Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und ein Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO mit den Baugebietsteilflächen MU 1 bis MU 5.

In den Urbanen Gebieten sind die nachfolgend jeweils aufgeführten Nutzungen zulässig; soweit Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO nicht ausdrücklich für zulässig erklärt werden, sind diese unzulässig.

- 1.2. Im **MU 1** sind zulässig:

- a. Wohnnutzungen, nicht jedoch im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss),
- b. Einzelhandelsbetriebe soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss),
- c. Schank- und Speisewirtschaften,
- d. sonstige Gewerbebetriebe soweit deren Angebot nicht auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt,

Ein Anteil von max. 63 % der höchstzulässigen Geschossfläche ist für die Nutzung gemäß 1.2a zu verwenden.

Ein Anteil von mind. 15 % der höchstzulässigen Geschossfläche ist für Nutzungen gemäß 1.2b-1.2d zu verwenden.

- 1.3. Im **MU 2.1** sind zulässig:

- a. Geschäfts- und Bürogebäude
- b. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c. Einzelhandelsbetriebe soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, jedoch ausschließlich im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss),
- d. sonstige Gewerbebetriebe soweit deren Angebot nicht auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt,
- e. Schank- und Speisewirtschaften,
- f. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, jedoch nicht Alten- und Pflegeheime.

- 1.4. Im **MU 2.2** und **MU 2.3** sind zulässig:
- a. Wohngebäude, und zwar ausschließlich solche, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten; Wohngebäude in MU 2.2 sind unzulässig, solange nicht die Gebäude in MU 2.1 in den mit Buchstabe A gekennzeichneten Baufenster bündig an der Baugrenze, unter Einhaltung der Wandhöhe von WH 20,5 m (A-1) und WH 8,5 m (A-2) hergestellt sind oder ein alternativer Lärmschutz in gleicher Höhe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an den in erster Reihe zur Straße liegenden Fassaden in MU 2.2 Maßnahmen zum Schallschutz nachgewiesen werden, die den Festsetzungen (13.9.) zur straßenseitigen Fassade in MU 2.1 entsprechen,
 - b. Einzelhandelsbetriebe soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist,
 - c. sonstige Gewerbebetriebe soweit deren Angebot nicht auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt,
 - d. Schank- und Speisewirtschaften,
 - e. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, jedoch nicht Alten- und Pflegeheime.
- 1.5. Im **MU 3** sind zulässig:
- a. Wohnnutzungen,
 - b. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, jedoch nicht Alten- und Pflegeheime, und jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss),
 - c. Einzelhandelsbetriebe soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss).
- 1.6. Im **MU 4** und **MU 5** sind zulässig:
- a. Geschäfts- und Bürogebäude,
 - b. sonstige Gewerbebetriebe soweit deren Angebot nicht auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt,
 - c. Schank- und Speisewirtschaften,
 - d. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, jedoch nicht Alten- und Pflegeheime.
- 1.7. Im MU 1 bis 5 werden die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstelle und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.8. Das Sondergebiet **SO** Einzelhandel, Büro und Hotel dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen
- a. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m², jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss),

- b. von Büronutzungen,
- c. von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben soweit deren Zweck nicht auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist, jedoch ausschließlich im Erdgeschoß (erstes Vollgeschoss) zulässig,
- d. Innerhalb des als „Sondergeschoss“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksfläche im 9. Obergeschoss (zehntes Vollgeschoss) ist ausschließlich die Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Darüber hinaus sind Schank- und Speisewirtschaften im übrigen Sondergebiet SO zulässig,
- e. von Beherbergungsbetrieben,
- f. von Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, jedoch nicht Alten- und Pflegeheime.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 und im SO durch die höchstzulässige Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Wandhöhe festgesetzt.
Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche wird gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks hinter der Straßenbegrenzungslinie einschließlich der festgesetzten privaten Grünflächen als maßgebend festgesetzt.
- 2.2. In allen Baugebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Keller, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.
- 2.3. In allen Baugebieten sind
 - die im Plan eingetragenen Tiefgaragenzufahrten und
 - in die Gebäude integrierte Nebenanlagen (Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume, voll im Gebäude integrierte Technikflächen)nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.
- 2.4. Flächen für Offene Durchgänge, Durchfahrten und für offene Erdgeschosse sind nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.
- 2.5. In den Urbanen Gebieten sind die im Plan festgesetzten Flächen für oberirdische Gemeinschaftsgaragen sowie oberirdische Geschossflächen zur Unterbringung von Stellplätzen nicht auf die zulässige Geschossfläche und nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.
- 2.6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den im jeweiligen Bauraum festgesetzte Oberkante (OK) Gelände in Metern ü. DHHN2016.
Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen bis maximal 0,50 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

- 2.7. Bei Wohnnutzung im Erdgeschoss ist im MU 3 die Oberkante Fertigfußboden mit einer Höhe von mindestens 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der anliegenden Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), herzustellen.
- 2.8. Dachaufbauten, wie z.B. Dachausstiege, Antennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstige technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
- 2.9. Überschreitungen der im Plan festgesetzten Grundflächen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind wie folgt zulässig:
 - im Urbanen Gebiet MU 3 sowie in der Sonderbaufläche SO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90,
 - in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2.2 und 2.3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95,
 - in den Urbanen Gebieten MU 2.1, 4 und 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 3.1. Die Überbaubarkeit der Baugrundstücke wird in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 und im SO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2. Überschreitungen der Baugrenzen und der Abgrenzungen unterschiedlicher Wandhöhen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker sind zugelassen für die Wohnnutzungen in den Baugebieten
 - MU 1, mit Ausnahme an den der Nibelungenstraße zugewandten Fassaden,
 - MU 2.2 und MU 2.3, mit Ausnahme an den der Anna-Ludl-Straße und Nibelungenstraße zugewandten Fassaden,
 - MU 3 mit Ausnahme an den der Nibelungenstraße zugewandten Fassaden.

Diese untergeordneten Bauteile dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m, im MU 2.2 und 2.3 nicht mehr als 1,80 m, vor die Außenwand vortreten; öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

- 3.3. Ansonsten sind untergeordnete Bauteile im Sinne Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Abstandsflächen

- 4.1. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO finden für Gebäude innerhalb der Bauräume, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, keine Anwendung. Gebäude innerhalb eines Bauraumes müssen eine Abstandsfläche von 0,4 H, mind. 3,0 m zueinander einhalten.
- 4.2. Die erforderlichen Einrichtungen zum Schallschutz in der Baugebietsteilfläche MU 4 dürfen bis zu einer Höhe von 2 Metern innerhalb von Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden (z.B. als Mauer oder als Carports). Alternativ dürfen hier auch Carports mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, einer Gesamtlänge von jeweils 9 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Zueinander müssen die Carports einen Abstand von mindestens 5 Metern einhalten.

5. Dächer und Dachaufbauten

- 5.1. Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° zulässig.
- 5.2. Flachdächer sind zu mindestens 60 % extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten; dies gilt auch für die Dachflächen der Gemeinschaftsgaragen, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Dies gilt nicht für Dachflächen für technische Anlagen, Dachausstiege, Dachterrassen sowie dem als Sondergeschoss festgesetzten Baufenster im Sondergebiet SO. Die zu begrünende Dachfläche muss ein Wasser-Rückhaltevolumen von mindestens 25 l/m² aufweisen.
- 5.3. Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- 5.4. Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung in den jeweiligen Gebäuden dienen. Dachterrassen und Dachgärten sind zulässig.
 Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachausstiege, Treppenhäuser, Aufzugschächte, Antennen und Satellitenempfangsanlagen, sind bis zu einer Grundfläche von maximal 30 % der Dachfläche der jeweiligen Dachebene und bis zu einer Höhe von maximal 3,75 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig; ausgenommen hiervon sind Energie- und Medienleitungen. Für das Sondergeschoss im Baugebiet SO dürfen abweichend davon, maximal 50 % der Dachebene für technische Aufbauten verwendet werden. Aufbauten sind bei Flachdächern entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens, um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen, räumlich zusammenzufassen und in einer der Fassadengestaltung entsprechenden Weise und Materialität einzuhausen sowie mit einer extensiv begrünnten Überdachung zu versehen. Dachaufbauten auf dem Sondergeschoss des Baugebietes SO müssen nicht zurückversetzt werden. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung beim Maß des Zurücksetzens und bei der Verpflichtung zur extensiv begrünnten Überdachung bzw. Begrünung zugelassen, wenn dies technisch oder architektonisch begründet ist.
- 5.5. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig, um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen und dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m über Oberkante Attika nicht überschreiten.
- 5.6. Nebenanlagen aller Art sind auf den Dachflächen nicht zulässig.
- 5.7. Im Bereich, der von Menschen genutzten Dachflächen (Dachterrassen), dürfen die festgesetzten Wandhöhen zum Zwecke der Absturzsicherung um bis zu 1,20 m überschritten werden, soweit die Absturzsicherung transparent ausgeführt wird, z.B. Glasbrüstungen oder Füllstabmetallgeländer oder die Absturzsicherung um das Maß ihrer Höhe vom Rand zurückversetzt wird. Für Dachterrassen auf Ebene des Sondergeschosses im Sondergebiet SO wird abweichend davon eine Überschreitung der Wandhöhe zum Zwecke der Absturzsicherung um bis zu 1,70 m zugelassen. Auf den übrigen Dachflächen dürfen die festgesetzten Wandhöhen zum Zwecke der Absturzsicherung im Rahmen der Instandhaltung um bis zu 1,20 m überschritten werden, sofern die Absturzsicherung umklappbar ausgeführt wird. In den mit „B“ gekennzeichneten Baufenstern sind Geländer, welche die festgesetzte WH überschreiten zwingend um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

- 5.8. Entlüftungshauben auf Tiefgaragen innerhalb der nach Planzeichen 15.3 festgesetzten Umgrenzung für Tiefgaragen sind bis zu einem Flächenanteil von 1 % der nicht überbauten Fläche gemäß Planzeichen 15.3 zulässig.

6. Nebenanlagen

- 6.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Gebäude sowie in den Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO, Flächen für die Bereitstellung von Müllcontainern zur Abholung und Anschlüsse an das technische Ver- und Entsorgungsnetz.
- 6.2. Trafostationen (Energieverteilungsanlagen) sind in die Gebäude, Gemeinschaftsgaragen oder Tiefgaragen zu integrieren und sind zusätzlich innerhalb der planlich festgesetzten Flächen in den jeweiligen Baugrundstücken zulässig. Wenn technische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sind abweichende Standorte in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Gemeinde zulässig.
- 6.3. In den Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind auch Kellerabteile und Abstellräume zulässig.
- 6.4. Spielplatzflächen: Für die Errichtung und den Umfang erforderlicher Spielplatzflächen wird auf die Spielplatzsatzung (KSpS) der Gemeinde Karlsfeld vom 31.10.2023 verwiesen. Davon abweichend, wird für die Baugebietsteilflächen MU 1, MU 2.2 und MU 2.3 festgesetzt, dass je 50 m² Wohnfläche 1,50 m² Spielplatzfläche herzustellen sind. Weiterhin müssen in diesen Baugebietsteilflächen Spielplätze keinen Mindestabstand zu Aufenthaltsräumen im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO einhalten.

7. Werbeanlagen

- 7.1. Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
- 7.2. Werbeanlagen sind oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude nicht zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 20 % der realisierten Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
- 7.3. Werbeanlagen sind in Geschossen mit Wohnnutzung ausgeschlossen.
- 7.4. Fensterflächen sind von dauerhaften Verklebungen und Bemalungen freizuhalten.
- 7.5. Lichtwerbung ist nur in konstanter, insektenfreundlicher Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Sie ist in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.
- 7.6. Abweichend von Abs. (1) ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für eine freistehende Werbeanlage je ein Sammelhinweisschild auf einzelne Betriebe wie folgt zugelassen:
- im SO bis zu einer Höhe von 7,50 m und bis zu einer Breite von 2,20 m,

- im MU 1 bis zu einer Höhe von 3,50 m und bis zu einer Breite von 2,20 m.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden; der Standort im SO darf nicht vor den Gebäudefluchten an der Münchner Straße liegen.

- 7.7. Werbeanlagen sind insbesondere an den zur Münchner Straße gewandten Fassaden so zu gestalten und anzubringen, dass durch ihre Form und Farbgebung keine negativen Auswirkungen für die Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße entstehen. Die Lichtstärke ist so zu wählen, dass keine grelle oder blendende Wirkung erfolgt.
- 7.8. In einer Entfernung von 25 m zur nächstgelegenen Außenwand der LudlKapelle sind keine Werbeanlagen zulässig. Auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 8.1. Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- 8.2. Ausgenommen davon sind Geländeanpassungen zur Herstellung des künftigen Geländeneiveaus gemäß festgesetzter Oberkante (OK) Gelände und des Straßenniveaus.
- 8.3. Ausgenommen von Abs. (1) sind Geländeänderungen für
- Kinderspielflächen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO in den Baugebieten,
 - Kinderspielflächen in den öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen,
 - Aufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen gemäß Festsetzung Ziffer 15 Abs. 5,
 - Versickerungsflächen,
 - Anpassungen an das Hochparterre im Bereich der straßenabgewandten Fassaden.
- 8.4. Unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen der Baugebiete sind mit baulichen Elementen, wie Stützmauern, Sitzmauern oder Treppen abzufangen.

9. Einfriedungen

- 9.1. Einfriedungen sind in allen Baugebieten ausgeschlossen. Ausnahmen können für transparente Einfriedungen oder durchsichtige Zäune zur Einfassung des umgrenzten Denkmals (Planzeichen 14.2) zugelassen werden.
- 9.2. Ausgenommen von Abs. (1) sind im Urbanen Gebiet MU 3 Einfriedungen zur Begrenzung von Freisitzflächen, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, und nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Diese Einfriedungen sind in Form von Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m auszuführen.

10. Geh- und Fahrrechte

- 10.1. Die in der Planzeichnung mit G/F/L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer, mit einem Fahrrecht für Entsorgungs- und Notfallfahrzeuge sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.

- 10.2. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind höhengleich an die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- 10.3. Für den Bereich (1) ist die Durchfahrtsbreite für den Geh- und Fahrradweg sowie der Wartungen zugängliche Bereich des Leitungsrechts in der festgesetzten Breite vorzusehen.
- 10.4. Die Mindestdurchfahrtsbreite der Geh- und Fahrradwege für die Bereiche (4) und (6) beträgt 4,5 m zuzüglich erforderliche Bewegungs-, Aufstell- und Wendeflächen.
- 10.5. Für den Bereich (5) beträgt die Mindestdurchfahrtsbreite für den Geh- und Fahrradweg 5 m.
- 10.6. Für den Bereich (7) beträgt die Mindestdurchfahrtsbreite für den Geh- und Fahrradweg 3 m.
- 10.7. Die Mindestdurchfahrtsbreite des Geh- und Fahrradweges für den Bereich (8) beträgt 2,5 m zuzüglich erforderliche Bewegungs-, Aufstell- und Wendeflächen.
- 10.8. Für den Bereich (9) ist über die gesamt festgesetzte Fläche ein Gehrecht einzuräumen.

11. Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

- 11.1. Oberirdische, offene Stellplätze sind ausschließlich im MU 1, MU 4, MU 5 und SO auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der Bauräume zulässig.
- 11.2. In den Urbanen Gebieten MU 2.2 und 2.3 sind Stellplätze ausschließlich innerhalb in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zugelassen. Die Gemeinschaftsgaragen sind als allseitig geschlossene, oberirdische Garagen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung auszuführen.
- 11.3. Unterirdische Stellplätze sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Für Tiefgaragen ist nur 1 Untergeschoss zulässig.
- 11.4. In Abhängigkeit von der zulässigen Nutzung ist innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, der Flächen für Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze mindestens folgende Stellplatzanzahl nachzuweisen:

a) Einzelhandelsbetriebe, Geschäfte, sonstige Verkaufsstätten	1 Stellplatz/40 m ² Nettoverkaufsfläche
b) Büro- und Verwaltungsnutzungen	1 Stellplatz/40 m ² Nettonutzfläche
c) Gewerbebetriebe	1 Stellplatz/40 m ² Nettonutzfläche
d) Lagerräume	1 Stellplatz/100 m ² Nettonutzfläche
e) Schank- und Speisewirtschaften	1 Stellplatz/35 m ² Nettogastronomiefläche
f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes	1 Stellplatz je 6 Betten
g) Kinderbetreuungseinrichtungen	3 Stellplätze je Gruppe

h) Wohnnutzung	1,5 Stellplätze pro Wohneinheit 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit beim sozial geförderten Wohnraum
----------------	---

Der ermittelte Stellplatzbedarf ist aufgerundet auf ganze Zahlen nachzuweisen. Für nicht aufgeführte Nutzungen ist die Stellplatzanzahl gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu berechnen.

- 11.5. Bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts kann die Stellplatzpflicht ausnahmsweise für bis zu 10 % der notwendigen Stellplätze in einem Ablösevertrag durch Übernahme der Kosten für die Herstellung erfüllt werden (grundlegende Anforderungen siehe Hinweise).
- 11.6. An- und Ablieferungsbereiche für Lebensmitteleinzelhandel im SO sind allseitig einzuhausen und/oder in das Gebäude zu integrieren.
- 11.7. Tiefgaragenzufahrten und -rampen sind in die Gebäude zu integrieren oder vollständig einzuhausen; im SO und in der Baugebietsteiffläche MU 5 ist hiervon abweichend alternativ eine Absturzsicherung mit einer Höhe von 1,20 m und eine Teilüberdeckung der Rampe zugelassen. Bei Lage außerhalb von Gebäuden soll der Anteil der Wandfläche in transparenter Ausführung mindestens 70 % betragen, TG-Zufahrten in der Baugebietsteiffläche MU3 sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 11.8. Von der Lage der durch Planzeichen zwingend festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- 11.9. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld in der gültigen Fassung sowie die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

12. Fahrradabstellplätze

- 12.1. In Abhängigkeit von der zulässigen Nutzung ist innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für oberirdische Fahrradabstellplätze, der Flächen für Stellplätze, Tief- und Gemeinschaftstiefgaragen sowie Gemeinschaftsgaragen mindestens folgende Anzahl an Fahrradabstellplätzen nachzuweisen:
 - a) Einzelhandelsbetriebe, Geschäfte, sonstige Verkaufsstätten 1 Abstellplatz/35 m² Nettoverkaufsfläche
 - b) Büro- und Verwaltungsnutzungen Gewerbebetriebe 1 Abstellplatz/50 m² Nettonutzfläche
 - c) Schank- und Speisewirtschaften 1 Abstellplatz/10 m² Nettogastraumfläche
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes 1 Abstellplatz pro 10 Zimmer
 - e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 1 Abstellplatz/40 m² Nettonutzfläche
 - f) Wohnnutzung 2,0 Abstellplätze pro Wohneinheit

-
- 12.2. Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäß Abs. (1) dürfen je Hauseingang 10 offene Fahrradabstellplätze auch außerhalb des Bauraums oberirdisch in direkter Zuordnung zum Hauseingang angeordnet werden. Diese werden auf die nachzuweisenden Abstellplätze gemäß Absatz (1) angerechnet.
- 12.3. Im SO, MU 1, MU 4 und MU 5 sind mindestens 15 % der insgesamt nachzuweisenden Abstellplätze oberirdisch zu errichten. In MU 3 dürfen maximal 35 % der insgesamt nachzuweisenden Abstellplätze oberirdisch errichtet werden.
- 12.4. Notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten
- sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher erreichbar sind,
 - müssen einen Mindestabstand zwischen den eingestellten Fahrrädern von 70 Zentimetern bei nur tiefer Radeinstellung und 50 cm bei abwechselnd hoch/tiefer Radeinstellung einhalten,
 - müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen und das Vorder- oder Hinterrad mit einem kurzen Schloss haben,
 - müssen dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen und so konzipiert sein, dass ein Umschlagen des Lenkers und ein Wegrollen des Fahrrads verhindert wird, und
 - sind im Bereich der festgesetzten Flächen für Fahrradabstellplätze als offene, nicht überdachte Abstellplätze herzustellen.
- 12.5. Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen
- ist je 10 notwendige Fahrradabstellmöglichkeiten ein Abstellplatz für ein Lasten-fahrrad in einer Mindestbreite von 1,40 m und mit einer Steckdose vorzusehen, und
 - bei Wohn- und Büronutzung sowie bei Gewerbebetrieben mindestens 20 % der Abstellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen.
- 12.6. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld in der gültigen Fassung.

13. Immissionsschutz

- 13.1. An allen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse III anzubringen (Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109:2018-01. Ergeben sich nach Ziffer 13.2 höhere Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Fenster und deren Nebeneinrichtungen ist dies zusätzlich zu berücksichtigen. Im MU 3 ist dies nur für Fenster in den Fassaden erforderlich, die Straßenverkehrsflächen zugewandt sind.
- 13.2. An den mit den Planzeichen „rot-c“, „orange-b“ und „grün-a“ gekennzeichneten Fassaden von Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109:2018-1 zu führen (Lärmpegelbereich IV und höher).

- 13.3. An den mit den Planzeichen „rot-c“ gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und Büroräume bei Wohnungen und Arbeitsstätten im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Wohnräumen bzw. -küchen und Büroräumen im Innenraum 40 dB(A) tags und in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
- 13.4. An den mit den Planzeichen „orange-b“ gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und Büroräumen von Wohnungen und Arbeitsstätten im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei Ausstattung von jeweils mindestens einem Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i.S. der DIN 4109-1:2018-01 mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV mit baulichen Schallschutzmaßnahmen (Vorbauten, verglaste Loggien, Hafencity-Fenster, schallgedämmte Schiebeläden etc.). Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV belüftet werden können.
- 13.5. Bei Schlafräumen, bei denen nachts vor dem Fenster Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) Kennzeichnung „rot-c“, „orange-b“ und „grün-a“) erreicht werden, ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach Ziffer 13.2 darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Alternativ können bauliche Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung eingesetzt werden (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien etc.), mit denen sichergestellt wird, dass ein mittlerer Innenraumpegel von 30 dB(A) auch bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird. Von der o. g. Anforderung kann im Bereich der Kennzeichnung „orange-b“ oder „grün-a“ abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.
- 13.6. An den mit den Planzeichen "violett-d" gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und Büroräume bei Wohnungen und Arbeitsstätten im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Prallscheiben, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass einen halben Meter vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- 13.7. Auf den mit Planzeichen „violett-d“ gekennzeichneten Fassaden kann auf die (in 13.6) genannten Maßnahmen verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
- 13.8. Der nächstgelegene oberirdische Stellplatz im SO muss mindestens 15 m Entfernung zu offenbaren Fenstern von Schlafräumen (auch Hotelzimmer o.Ä.), aufweisen. Alternativ ist eine Nachtnutzung zu untersagen. Ist dies nicht der Fall, muss nach Festsetzung Ziffer 13.6 verfahren werden.

- 13.9. Zur abschirmenden Wirkung der Verkehrsgeräusche sind die straßennahen Gebäude im MU 2.1, im SO (Hochhaus) sowie im MU 5 zumindest im Rohbau zu errichten, um in den dahinterliegenden Gebäuden (MU 2.2, SO Büro/Hotel, MU 4) Bezugsfreigabe von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen zu erreichen. Ausnahmen sind möglich, wenn an dadurch in erster Reihe zu Straße liegenden Fassaden die gleichen Maßnahmen getroffen werden wie an den nicht errichteten Gebäudefassaden. Für den Nachweis der Außenbauteile ist der maßgebliche Außenlärmpegel an den quer zur Straße liegenden Fassaden um 2 dB zu erhöhen.
- 13.10. Die Decken und Seitenwände der Einfahrten zu den Garagen sind innerhalb von Gebäuden, im Ein- und Ausfahrtsbereich Schall absorbierend auszuführen (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,60$). Garagentore müssen, dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, so dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschsituation kommt.

14. Flächen für die Wasserwirtschaft

- 14.1. Für das gesamte Plangebiet sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen bauliche und technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.
- 14.2. Regenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke sind auf dem Privatgrundstück zu versickern.
- 14.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind ausschließlich Anlagen zur Versickerung von Wasser aus Niederschlägen zulässig. Eine überlagernde Nutzung mit Stellplätzen einschl. Fahrradstellplätzen, Wegen, Spielplätzen und Baumpflanzungen ist nur zulässig, sofern die Versickerungseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden und die Zugänglichkeit zur Wartung gesichert ist.
- 14.4. Versickerungsflächen sind so anzulegen, dass sie im Überlastungsfall das Wasser an andere Versickerungseinrichtungen abgeben können oder das Wasser möglichst schadlos wild abfließen kann. Bei der Planung ist das DWA Regelwerk DWA-A 138-1 zu berücksichtigen.
- 14.5. Mindestens 60 % der Dachflächen sind als vollständig versickerungsfähiges Gründach mit mindestens extensiver Begrünung vorzuhalten. Für die Dachflächen des Sondergeschosses im Sondergebiet (SO) ist abweichend davon ein Flächenanteil von mindestens 30 % ausreichend.

15. Grünordnung auf Baugrundstücken

- 15.1. Die Freiflächen der Baugebiete sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- 15.2. Auf den Baugrundstücken sind folgende zu begrünende Flächenanteile, einschließlich Spielplätzen, einzuhalten:

SO = 12 %

MU1 = 4 %

MU2 = 20 %

MU3 = 50 %

MU4 = 10 %

MU5 = 25 %

Die zu begrünenden Flächen dürfen durch Tiefgaragen unterbaut sein.

15.3. Innerhalb der Flächen mit Dienstbarkeitsfestsetzung Geh- und Fahrrecht G/F (6) gilt entsprechend der Planzeichnung folgende Zweckbestimmung:

- begrünte Freiflächen,
- Fuß- und Radwege,
- Kinderspielflächen.

Die Kinderspielflächen sind so anzulegen, dass sie öffentlich zugänglich sind.

Von der Anordnung der Fuß- und Radwege sowie der begrünten Freiflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn gestalterische oder technische Gründe dies erfordern.

15.4. Im MU 1 sind 9 Bäume, in MU 2.1 und 2.2 sind jeweils 4 Bäume, in MU 2.3 und MU 5 sind jeweils 3 Bäume, in MU 4 sind 7 Bäume und im SO 5 Bäume anzupflanzen, die Standorte sind frei wählbar.

15.5. Im MU 3 ist pro angefangener 200 qm unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

15.6. Im MU 1 und im SO ist zusätzlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, je 6 Stellplätze ein Baum gemäß den festgesetzten Güteanforderungen und Arten zu pflanzen. Die Stellplatzanlage ist zu der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch Bepflanzung abzuschirmen.

15.7. Für die Neupflanzungen sind standortgerechte Laubbäume gemäß der Gehölzauswahlliste zu verwenden; sie müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: 4xv, Stammumfang (StU) 16–20 cm) auf Tief- und Gemeinschaftstiefgaragen und 4xv, Stammumfang (StU) 20–25 cm) bei nicht unterbauten Flächen.

Als Arten sind zulässig:

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i> „Allershausen“	(Spitzahorn)
<i>Aesculus carnea</i> `Briotii`	(Rotblühende Kastanie)
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Alnus x spaethii</i>	(Purpurerle)
<i>Amelanchier arborea</i> “Robin Hill”	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	(Säulen-Hainbuche)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	(Baum-Hasel)
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	(Amberbaum)
<i>Ginkgo biloba</i>	(Ginkgo)
<i>Gleditsia triacanthos</i> `Skyline	(Gledischie)

Juglans regia	(Walnuss)
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Populus nigra 'Italica'	(Pyramiden-Pappel)
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	(Säulen Eiche)
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	(Trauben-Kirsche)
Prunus x schittii	Zierkirsche
Robinia pseudoacacia „Bessoniana“	Kegelakazie
Robinia pseudoacacia „Sandraudiga“	Robinie
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Tilia x euchlora	(Krim-Linde)
Tilia tomentosa "Brabant"	(Silber-Linde)
Tilia cordata "Rancho"	(Winter-Linde)
Obstbäume in Sorten	

Von den festgesetzten Standorten der Neupflanzungen kann, unter Beibehaltung der Anzahl, geringfügig abgewichen werden, wenn landschaftsplanerische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

- 15.8. Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind, auch während der Bauphase, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen ist um Bäume ein fester, mindestens 2,0 m hoher Bauschutzzaun mit einem Abstand von mindesten 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen.
- 15.9. Auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist für die begrüneten Flächen nach Festsetzung Ziffer 15.2 eine Mindestüberdeckung von 0,80 m für die Vegetationsschicht vorzusehen. Die Anforderung betrifft nicht die Zufahrtbereiche (als Hinweis dargestellt).
- 15.10. Werden Bäume auf die Decken von Tief- und Gemeinschaftstiefgaragen oder von Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche gepflanzt, sind diese Flächen mit einer mindestens 80 cm hohen Vegetationsschicht zu versehen.
- 15.11. Die Standflächen oberirdischer Stellplätze und die Geh- und Fahrrechtsflächen gemäß § 11, sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, sofern diese nicht mit Tief- oder Gemeinschaftstiefgaragen unterbaut sind.
- 15.12. Gartenhäuser, Geräteboxen und dergleichen sind innerhalb der Freiflächen und auf Dachterrassen nicht zugelassen.
- 15.13. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Für Bereiche mit extensiver Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 0,10 m vorzusehen.
- 15.14. Fassaden, die an die Fläche mit Dienstbarkeitsfestsetzung Geh- und Fahrrecht G/F (6) angrenzen bzw. dieser zugewandt sind, sind mit einem Flächenanteil der Wandfläche von mindestens 10 % in Form von Kletter- und Klimmpflanzen zu begrünen. Für die Fassade der städtebaulichen Dominante im SO, zwischen den Punkten C und D, wird abweichend davon ein Flächenanteil von mindestens 50 % zur Begrünung über die gesamte Fassadenhöhe festgesetzt. Das Bauteil Sondergeschoss im Sondergebiet SO ist von den Festsetzungen zur Fassadenbegrünung ausgenommen.

- 15.15. Die vorgesehene Bepflanzung und die Grünflächen sind in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. § 1 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

16. Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen

- 16.1. Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen mit Geh- und Fahrrecht (dingliche Sicherung) sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu begrünen.
- 16.2. Für die Neupflanzungen sind bereichsweise Bäume nur einer Art gemäß der Gehölzauswahlliste zu verwenden; sie müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: 4xv, Stammumfang (StU) 20–25 cm).
- Von den festgesetzten Standorten der Neupflanzungen kann, unter Beibehaltung der Anzahl, geringfügig abgewichen werden, wenn verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

17. Eingriff und Ausgleich (Ausgleichsfläche Teilbereich A2)

- 17.1. Die Ausgleichsflächen sind vor der Baufeldfreimachung herzustellen.
- 17.2. Die Flächen sind dinglich zu sichern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 17.3. Die Flächen sowie die auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen gemäß 18 (3) werden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugebieten MU 1 bis MU 5, dem SO sowie den Planstraßen zugeordnet.
- 17.4. Auf den im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzten Flächen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:
- Auf der westlichen Teilfläche ist eine Extensivwiese mit vereinzelt Gehölzgruppen sowie Mulden und Kleingewässer anzulegen und auetypischen Grünstrukturen zu entwickeln.
 - Auf der östlichen Teilfläche sind Gewässeraufweitungen zu schaffen. Das nördlich angrenzende naturnahe Gehölz soll fortgesetzt und nach Osten mit einem gestuften Waldrand abgeschlossen werden.
- 17.5. Für die Ausgleichsfläche ist in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Maßnahmen gemäß Abs. (4) zu erstellen.

18. Artenschutz

- 18.1. Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.
- 18.2. An das Baufeld angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauarbeiten zu schützen.

- 18.3. Bei Glasfassaden, Glaselementen und sonstigen Glasflächen sind bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag wie z.B. Reduktion der Durchsicht und Spiegelung, Markierungen am Glas oder vorgehängte Konstruktionen zu treffen.
- 18.4. In den Außenbereichen und auf Parkplätzen ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu installieren. Verwendet werden darf ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

19. Genehmigungsfreistellung

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist für alle gewerblichen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

20. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: 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.

Die sogenannte „Ludl-Kapelle“ auf Fl.Nr. 730/2 steht unter Denkmalschutz (D-1-74-126-1).

in der Nähe von Einzeldenkmälern sind Solaranlagen gemäß Art. 6 Abs. 1 DSchG grundsätzlich erlaubnispflichtig. An Einzeldenkmälern unterliegen bauliche Maßnahmen ebenso wie Gestaltung der Baukörper und Fassaden der Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 DSchG. Wegen möglicher Bodendenkmäler wird zudem auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG hingewiesen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einfriedungen/Umzäunungen im Bereich der Ludl-Kapelle ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Grünordnung

Bäume sind so zu pflanzen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden und dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Wo

dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zum Schutz der Kinder ist bei der Spielplatzbepflanzung auf Pflanzarten zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.

Die Herstellung der Grünflächen, sowie das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen, hat im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Boden des Geltungsbereiches noch Bombenblindgänger aus Bombardierungen im 2. Weltkrieg befinden.

Brandschutz

Bei den zukünftigen Planungen der öffentlichen Flächen und privaten Bauvorhaben sind alle Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes – Art.15 Abs. 1 BayBO – zu berücksichtigen. Ausreichende Flächen für die Aufstellung und Bewegung von Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 sind vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung muss nach dem DVGW – Merkblatt W 331 und Arbeitsblatt W 405 der DVGW sichergestellt werden. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW – Arbeitsblatt W 400 zu beachten.

Immissionsschutz

Den genannten Festsetzungen liegt gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (M138809/09, Müller BBM, 16. Oktober 2024) die Annahme zu Grunde, dass die beschriebenen Emissionen in der Praxis nicht maßgeblich abweichen. Die bereits getroffenen Einschränkungen betreffen:

- keine Anlieferungen gewerblichen Nutzungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr,
- keine nächtliche Nutzung der Gastronomiefreiflächen,
- Einhaltung der Vorgaben für stationäre Anlagen,
- maximale Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h im Bebauungsplangebiet (Anna-Ludl-Straße, Nibelungen Straße).

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich kein Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG (Firma MTU). Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes nach KAS 18.

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen, es wird auf den damit verbundenen möglichen Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkung hingewiesen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Lärmbelästigungen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder durch Landwirtschaftlichen Fahrverkehr kommen.

Verkehr

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies

gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Mobilitätskonzept

1. Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, durch ein quartiers- oder gebäudebezogenes Angebot an Mobilitätselementen, die Nachfrage nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage zu reduzieren, und den Modal-Split zugunsten des Umweltverbundes zu verbessern. Dazu zählen insbesondere:
 - Car-Sharing- Angebote,
 - ein flexibles Stellplatzmanagement,
 - Bike-Sharing-Angebote,
 - Verbesserungen der Wirtschafts- und Lieferverkehre,
 - Einrichtung einer Mobilitätszentrale,
 - Informations- und Kommunikationsmaßnahmen,
 - weitere Angebote (z.B. Leihmöglichkeiten für ÖPNV-Ticket).
2. Das Mobilitätskonzept ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu entwickeln und im Ablösungsvertrag zu beschreiben. Die Fälligkeit des geschuldeten Ablösungsbetrags ist aufschiebend bedingt für die Dauer der Umsetzung des im Ablösungsvertrag beschriebenen Mobilitätskonzeptes. Der Ablösebetrag wird sofort fällig, wenn das im Ablösungsvertrag beschriebene Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird. Gleiches gilt im Falle der Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage, soweit nicht erneut ein qualifiziertes Mobilitätskonzept im Sinne des Abs. 1 vorgelegt wird.
3. Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung (Monitoring) der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Die Gemeinde Karlsfeld kann bei dieser Gelegenheit einen aktuellen Nachweis für die Fortdauer der Umsetzung vom Eigentümer der Anlage verlangen.

Versorgung

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Bauvollzug

Das natürliche und geplante Gelände des Baugrundstückes sowie die EFOK der Gebäude und die Oberkante der Tiefgaragensohlen sind in den Bauvorlagen M 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf NN) darzustellen.

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Der Betrieb des Heizkraftwerks auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 720/2 erfolgt auf Grundlage der Betriebsgenehmigung und der geltenden Vorschriften.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung nach der DIN 4109-1:2018-01 zu führen.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und Richtlinien stehen im Rathaus der Gemeinde Karlsfeld zur Einsichtnahme bereit.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in der Sitzung vom 19.05.2022 die Änderung des Bebauungsplans „90B“ (1. Änderung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „90B - 1. Änderung“ in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 30.11.2022 bis 05.01.2023 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „90B - 1. Änderung“ in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 30.11.2022 bis 05.01.2023 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „90B - 1. Änderung“ in der Fassung vom 21.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026 beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „90B - 1. Änderung“ in der Fassung vom 21.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026 veröffentlicht.
- 6) Die Gemeinde Karlsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2026 den Bebauungsplan „90B - 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2026 als Satzung beschlossen.

Karlsfeld, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

.....

- 7) Ausgefertigt

Karlsfeld, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „90B-1. Änderung“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karlsfeld, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

aufgestellt:
Nürnberg, 23.04.2026

TB|MARKERT

Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK