

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
 Öffentliche Verwaltung, hier Rathaus
 Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 1.500 Grundfläche gem. Planeintrag in qm als Höchstmaß, z.B. 1.500 m². Durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 WH 8,5 Wandhöhe gem. Planeintrag in m als Höchstmaß, hier 8,5 m. Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
 Höhenlage der baulichen Anlage Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in m über Normalnull (NN) als Höchstmaß, z.B. 464,70 NN

03. Baugrenzen

Baugrenze Hinweis: Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 (3) 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäude-teilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

04. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in m, z.B. 6,75 m
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
 Zweckbestimmung Fußgängerbereich

05. Grünflächen/ Grünordnung

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
 Parkanlage
 Erhaltungsmaßnahmen Erhalt des offenen Bachlaufs, Erhalt des bachbegleitenden Grünraums durch Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bodenflora und der bestehenden Gehölze, Ersatz von abgestorbenen oder stark geschädigten Gehölzen
 Entwicklungsmaßnahmen Entwicklung einer Grünfläche mit Ruheanlagen und hainartiger Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Entwicklung eines bachbegleitenden Fußweges mit Ruhezone, Entwicklung eines weiteren Fußgängersteiges über den Eilbach
 Rodungsarbeiten Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen. Die Fällung von potenziellen Quartiersbäumen für überwinternde Fledermäuse ist in den Monaten September/ Oktober durchzuführen.
 Pflanzzeit Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
 Pflegemaßnahmen regelmäßige Pflegeschnitte
 Schutzmaßnahmen Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.
 Freiflächengestaltungsplan Mit Bauantrag/ Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere folgende Darstellungen enthalten sind: Geplante und bestehende bauliche Anlagen, Geplante und bestehende sparten, Vorhandener Gehölzbestand, Zu rodender Gehölzbestand, Neupflanzungen, Gestaltung der nicht befestigten Flächen, Gestaltung der befestigten Flächen, Einbauten in Freiflächen, Gründächer, Tefparagenüberdeckungen.

06. Schallschutz

Kennzeichnung von Gebäudeseiten, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.
 innerhalb des Plangebietes sind folgende Gesamtschallschutzwerte R'w, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
 lila (dunkel) Markierungen: R'w, res = 40 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) R'w, res = 35 dB (Büro Räume oder ähnlich)
 lila (hell) Markierungen: R'w, res = 35 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) R'w, res = 30 dB (Büro Räume oder ähnlich)
 Hinweis Haustechnische Anlagen Der Schalleistungspegel haustechnischer Anlagen ist soweit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
 Einzelfallnachweise Ausnahmen von den vorgenannten Auflagen sind im Einzelfall zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit gesondert nachgewiesen wird.
 Hinweis Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216022 / 4 vom 10.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgläusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

07. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen
 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 85 m² zulässig.
 Grenze des Änderungsbereiches

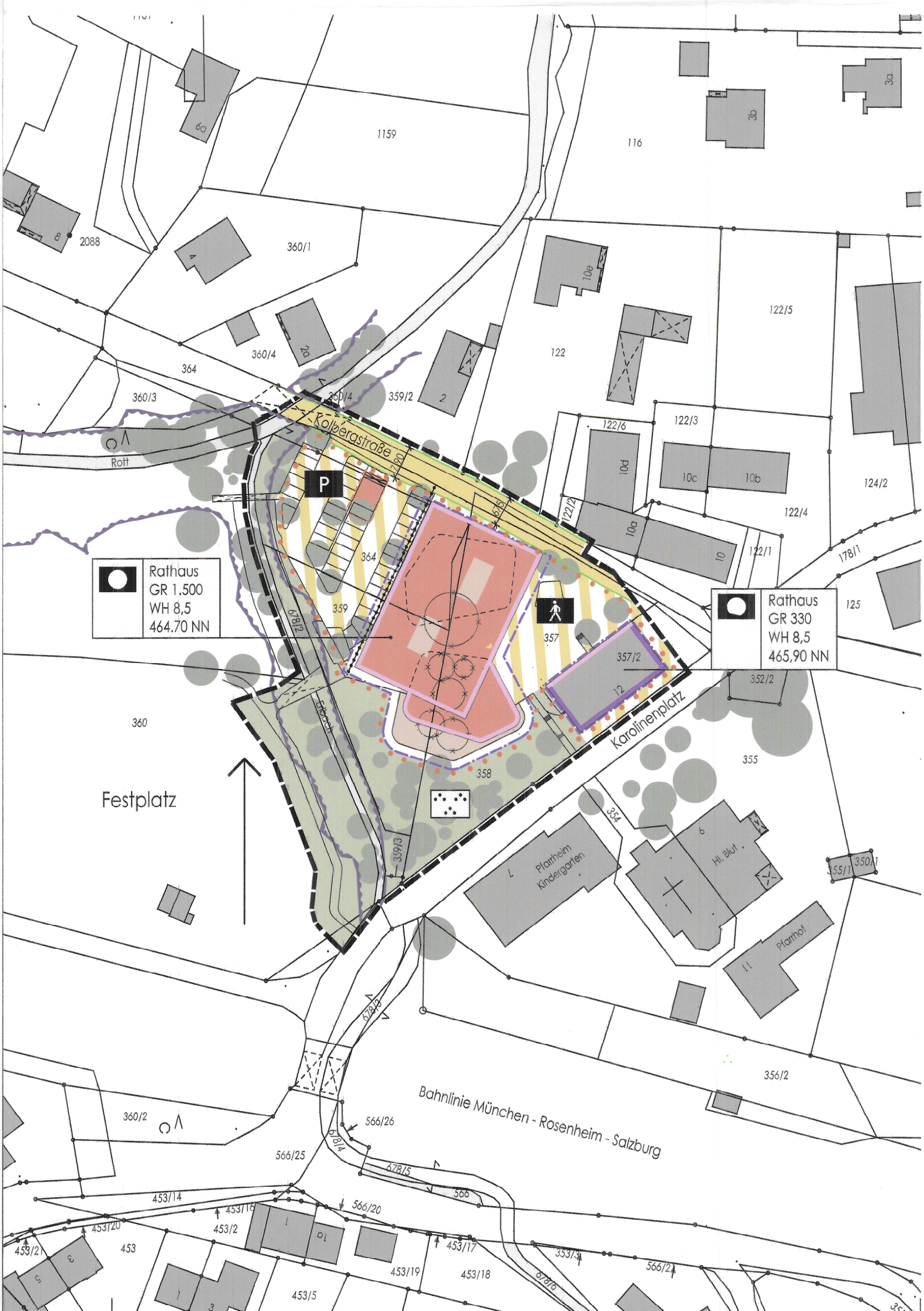
08. Örtliche Bauvorschriften

abweichende Abstandsflächen
 Im Änderungsbereich ist in Abweichung von Art. 6 (5) 1 bzw. Art. 6 (6) 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Abstandsflächenleiße von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m zulässig. Sie darf auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer
 bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 zulässiges Gebäude, beispielhaft
 zulässige Terrassen, beispielhaft
 zulässige Stellplätze, beispielhaft
 Gehölze
 zu rodende Gehölze
 bestehender Bach
 Abgrenzungslinie Überschwemmungsgebiet „Rot“
 Teilung von Grundstücken Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Planungswidrige Verhältnisse entstehen insbesondere, wenn die GRZ durch Bebauung der Teilgrundstücke überschritten wird.
 Bestandsschutz Bestehende Gebäude und deren Nutzung/ bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässiger Weise errichtet wurden.
 Objektschutz Die festgesetzten Bauräume liegen auf ehemaligen Moorflächen mit darunterliegenden Seetonen hoher Mächtigkeit, die wasserundurchlässig sind. Auf eine baugrundangepasste Bauweise wird hingewiesen.

Böden Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus Seetonablagerungen, die gegen Ende der letzten Eiszeit im sogenannten Rosenheimer See abgelagert wurden (Oberkante ca. 3,80 m bis 5,00 m unter OK Gelände). Im nordwestlichen Bereich hat sich ein Bach in die Seetonablagerungen gegraben und hat Kies abgelagert. Bei der Verlandung des Baches entstanden Augenablagerungen. Durch die Bebauung wurde die natürliche Schichtenfolge mit ca. 0,90 m bis 1,40 m Auffüllung (Erdausbau, Bauschutt) überdeckt.
 Alllasten Es wird erwartet, dass bestehende Straßenbeläge aus feerhaltigen Materialien bestehen.
 Bodendenkmäler Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.
 Grundwasser Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,80 m bis 3,00 m unter Oberkante Gelände.
 Hochwasser Ein kleiner Teil der Fläche des Änderungsbereiches befindet sich im Hochwassergebiet des Eilbaches. Bei Hochwasserereignissen ist mit Überschwemmungen zu rechnen.
 Der Hochwasserstand liegt bei ca. 462,90 m NN
 Genehmigungserfordernis von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die näher als 60 m zu Gewässern 3. Ordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung nach Art. 20 (2) BayWG. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
 Genehmigungserfordernis von Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die in festgesetzten Überschwemmungsgebieten liegen, bedürfen einer Genehmigung nach § 78 (3) WHG. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
 Merkblatt „Hochwasserangepasstes Bauen“ Die Beachtung des Merkblattes „Merkblatt für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet/ Landratsamt Rosenheim/ LRA RO-1/2014“ wird empfohlen. Das Merkblatt ist der Begründung als Anlage beigelegt.
 Oberflächenwasser Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, Barriereelemente/ Mobilkonstruktionen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuziehen. Es wird weiterhin empfohlen Keller und Kellerbauteile so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
 Oberflächenwasser/ Nachbarschutz Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
 Schmutzwasser Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.
 Niederschlagswasser Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern (Sickerversuche). Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2006) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW vom 17.12.2008) zu beachten.
 Schallschutzmaßnahmen „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
 Bpl „Ortszentrum“ (1995) Im Änderungsbereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortszentrum“ aus dem Jahre 1995 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
 Stellplätze Stellplätze sind gem. „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Großkarolinenfeld herzustellen.
 Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
 Plangrundlage Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten 16.02.2017). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.
 Nordofell



Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beschließt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 28.03.2017
 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 29.06.2017 bis 28.07.2017
 frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 29.06.2017 bis 28.07.2017
 öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 24.08.2017 bis 06.10.2017
 Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 24.08.2017 bis 06.10.2017
 erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4a (3) BauGB vom 06.11.2017 bis 20.11.2017
 erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V. mit § 4a (3) BauGB vom 06.11.2017 bis 20.11.2017
 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 28.11.2017
 Großkarolinenfeld, den 29. Nov. 2017
 Bernd Fessler, 1. Bürgermeister
 ausgefertigt am 29. Nov. 2017
 Großkarolinenfeld, den 29. Nov. 2017
 Bernd Fessler, 1. Bürgermeister
 ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB am 01. Dez. 2017
 Großkarolinenfeld, den 20. Feb. 2018
 Bernd Fessler, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortszentrum“ (1995) und des Bebauungsplans „Kolberg III“ (1993) für den Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt. Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Großkarolinenfeld auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.



ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld
Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“

Änderungsbereich: Bereich zwischen Eilbach, Karolinenplatz, Kolbergstraße
 mit integriertem Grünordnungsplan

Planfassung

des Entwurfs vom 17.10.2017
 in der Fassung vom 28.11.2017
 Maßstab 1:1000
 0,45 m²
 F&F

Planung
 Fuchs Architekten
 Dipl. Ing. Franz Fuchs
 Architekt und Stadtplaner
 Spinnerleinsel 3A
 83059 Kolbermoor