



Gemeinde Großkarolinenfeld

ORIGINAL



Gemeinde Großkarolinenfeld  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
„**BAHNHOFSTRASSE NORD**“

Für das Grundstück Flur-Nr. 309/7, Bahnhofstraße 31

Aufgrund §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB,  
BauNVO 1990, Art 81 Abs. 1 BayBo  
und Art. 23 GO

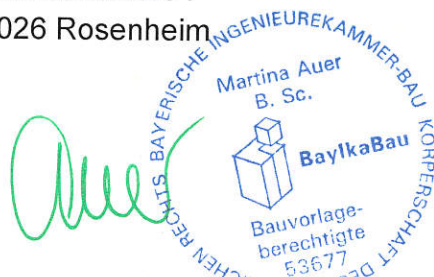
---

Grundstück: FI.-Nr. 309/7  
Gemarkung Großkarolinenfeld  
Bahnhofstraße 31  
83109 Großkarolinenfeld

Antragsteller  
u. Grundstückseigentümer: Auer GmbH & Co. Bau KG  
Gärtnerstraße 34  
83026 Rosenheim

Verfasser: Auer GmbH & Co. Bau KG  
Martina Auer  
Gärtnerstraße 34  
83026 Rosenheim

Rosenheim, 10.10.2017

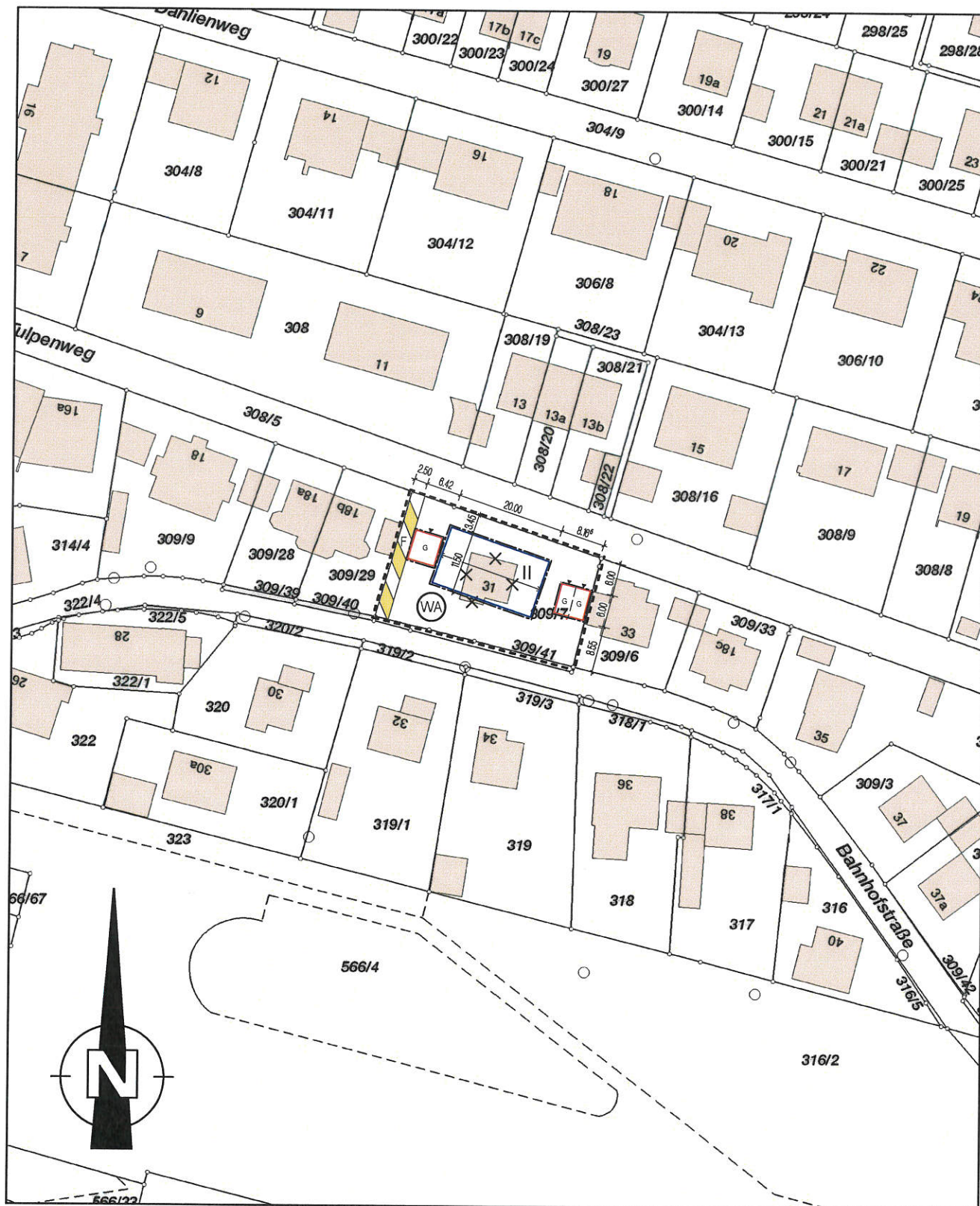


Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nord“  
für das Grundstück FI-Nr. 309/7, Gemarkung Großkarolinenfeld,  
Bahnhofstraße 31, 83109 Großkarolinenfeld

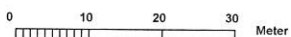
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Nord"  
für das Grundstück FI-Nr. 309/7, Gemarkung Großkarolinenfeld  
Bahnhofstraße 31, 83109 Großkarolinenfeld



# PLANZEICHNUNG M 1:1000











Maßstab 1:1.000





## A) Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
	Baugrenze
	max. zwei Vollgeschosse
	Flächen für Garagen und Nebengebäude
	Garagen- u. Stellplatzzufahrt
	Satteldach m. mittigem First, Dachneigung 22°-26°
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg mit Gesamtbreite 2,50 m

## B) Festsetzung durch Text

1. Die Dacheindeckung kann neben roten oder rotbraunen Dachziegeln auch mit anthrazitfarbenen Dachziegeln erfolgen.
2. Dachgauben sind auf dem südlichen Dach zulässig. Sie sind als Satteldachgauben mit Dachneigung zwischen 22°-26° auszuführen. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 4,00 m.
3. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze für KFZ herzustellen. Die Lage der Garagen ist in der Planzeichnung dargestellt. Vor Garagen ist ein Stauraum von 6,00 m einzuhalten.
4. Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3 bzw. GFZ 0,6  
Für Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zum 90 vom Hundert zulässig.
5. Auf je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen (z.B. Obstbaum, Ahorn, Linde – nicht unter einer Endhöhe von 2,00-5,00 m und einer Stammstärke von 12-16 cm). Die übrigen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen.
6. Ansonsten gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nord“.



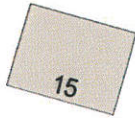
### C) Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenze

309/28

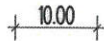
Flurnummer, z.B. 309/28



bestehendes Gebäude m. Hausnummer



abzubrechendes Gebäude



Maßangabe in Meter

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln), ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt laut Beschluss des

Bau- und Umweltausschusses vom 05. Dez. 2017

Großkarolinenfeld, 20. Dez. 2017

Fessler, 1. Bürgermeister





## Städtebauliche Begründung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Bebauung von Flurnummer 309/7 der Gemarkung Großkarolinenfeld, Bahnhofstraße 31, 83109 Großkarolinenfeld mit einem Dreispänner mit Garagen und Stellplätzen anstatt des derzeit vorhandenen Einfamilienhauses.

Im Zuge des Verkaufs des Grundstücks an den Antragsteller wurde vom Antragsteller eine Fläche von ca. 60 qm an der westlichen Grundstücksgrenze an die Gemeinde Großkarolinenfeld verkauft. Die Gemeinde plant dort, wie in der 15. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nord“ festgesetzt, einen Gehweg, der Bahnhofstraße und Tulpenweg verbindet, herzustellen. Die Grundstücksgröße von Flurnummer 309/7 verringert sich damit auf ca. 770 qm. Auf diese verringerte Grundstücksgröße wird Bezug genommen.

Der gültige Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich die Flurnummer 309/7 liegt, weist eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 auf. Diese soll im Zuge der Änderung auch nach Verkauf der Teilfläche an die Gemeinde Großkarolinenfeld unberührt bleiben. Sie soll im Zuge einer quartiersverträglichen Nachverdichtung mit einem Baufenster mit einer Grundfläche von 230 qm ausgeschöpft werden. Weiter sollen auf dem Flurstück Garagen sowie Stellplätze errichtet werden.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Firstrichtung stellt sich einheitlich in Ost-Westrichtung dar. Dachgauben sind teilweise vorhanden.

Es ist geplant, auf Flurnummer 309/7 einen Dreispänner mit den Abmessungen 20,00 m x 11,50 m, zwei Vollgeschossen sowie Dachgauben auf dem Süddach zu errichten. Weiter werden drei Garagen mit Pultdach errichtet.

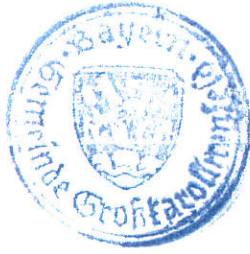
Die Erschließung des Grundstücks erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze über den Tulpenweg sowie im Südosten des Grundstücks über die Bahnhofstraße.

Großkarolinenfeld,

20. Dez. 2017

Fessler, 1. Bürgermeister





### Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 17.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Nord“ für das Grundstück Fl.Nr. 309/7 der Gemarkung Großkarolinenfeld im vereinfachten Verfahren zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 29.11.2017 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2017 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 29.11.2017 beteiligt.
4. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 05.12.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großkarolinenfeld, den 19.02.2018

Fessler  
1. Bürgermeister

