

\_\_\_ . Ausfertigung

Original

**GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD**  
**Landkreis Rosenheim**



Gemeinde Großkarolinenfeld	
Eing.	15. SEP. 2020
Nr. 13/	.....

**17. Änderung des Bebauungsplans**  
**"Bahnhofstraße - Nord"**  
**im vereinfachten Verfahren**  
**für das Grundstück Fl.-Nr. 298/15**  
**Gemarkung Großkarolinenfeld**  
**Rosenweg 18**

Die Gemeinde Großkarolinenfeld, Landkreis Rosenheim, erlässt 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 (PlanzV 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) in der jeweiligen Fassung diese Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 298/15, Gemarkung Großkarolinenfeld.

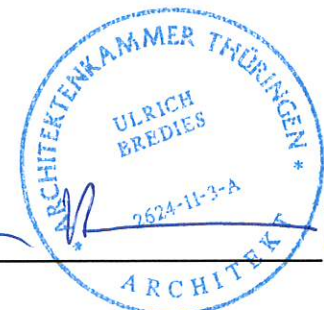
Entwurf: 12.05.2020

Maßstab = 1:1.000

Antragsteller und Grundeigentümer:  
Siegfried Martens  
Rosenweg 18  
83109 Großkarolinenfeld

Entwurfsverfasser  
DRÖSEL Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Oberaustraße 34  
83026 Rosenheim

**DRÖSEL**  
Wir bauen Ihr Zuhause





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim

Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.11.2019

Flurstück: 298/15  
Gemarkung: Großkarolinenfeld

Gemeinde: Großkarolinenfeld  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern



5308874

32730804



32730624

5308654

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter





Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.



*Handwritten signature*

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenzen
GRZ 0,3	Maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlage (ohne Terrassen und Balkone, für diese sind zusätzlich max. 10% der zulässigen Grundflächen zulässig) Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50% zulässig.
GFZ 0,6	Maximal zulässige Geschossfläche
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Vorgesehene Firstrichtung
	Umgrenzung von Flächen für Garagen Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld in der Fassung vom 17.12.1998 herzustellen. Diese sind einschließlich ihrer Zufahrten sowie der Garagenzufahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Untergeordnete Bauteile sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z.B. Holzschuppen und Gartenhäuschen sind bis zu einer Größe von max. 10 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Dachgauben sind zulässig. Dabei darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes bei maximal 4,0 m Ansichtsbreite in Anspruch genommen werden. Glasfirste sind ebenfalls zulässig. Dabei darf die maximale Länge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand betragen.
5. Für Balkone und Terrassen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis maximal 10% zulässig.
6. Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
7. Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bahnhofstraße - Nord".

Großkarolinenfeld, den .....

Fessler

1. Bürgermeister

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer



Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer



Bestehende Garage



Beispielhafte Darstellung des Baukörpers innerhalb der Baugrenzen

## D. HINWEISE DURCH TEXT

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz der Vögel) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgefertigt lt. Beschluss  
des Bauausschusses vom 11.08.2020

Großkarolinenfeld, den 22.09.2020

Fessler,  
1. Bürgermeister



## BEGRÜNDUNG

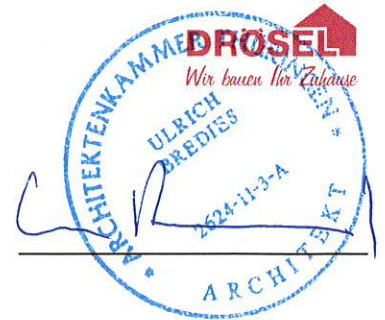
Ziel der Änderung ist der Anbau einer Wohneinheit an das bestehende Wohnhaus auf Fl.-Nr. 298/15 der Gemarkung Großkarolinenfeld.

Aus diesem Grund sind die Baugrenzen Richtung Osten zu verlängern, wobei die in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzten Höchstwerte für GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 unverändert bleiben. Während das ursprünglich festgesetzte Baufeld kleiner als die festgesetzte Höchstgrenze für die GRZ war, ist im neuen Baufeld ein gewisser Spielraum für die Größe und Platzierung der Baukörper möglich.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich nunmehr nach der BauNVO 2017 ermittelt und nicht mehr nach der zum Zeitpunkt des Bebauungsplanerlasses gültigen Fassung von 1968. Dies wirkt sich vor allem bei der GRZ dahingehend aus, dass die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen sind, während bei der Ermittlung der GFZ die Geschossflächen nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln sind und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen nicht mehr angerechnet werden.

Großkarolinenfeld, den 20.09.2020

Fessler  
1. Bürgermeister



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Nord" für das Grundstück Fl.-Nr. 298/15 der Gemarkung Großkarolinenfeld im vereinfachten Verfahren zu ändern. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großkarolinenfeld, den .....

Fessler  
1. Bürgermeister



### Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 14.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Nord“ für das Grundstück Fl.Nr. 298/15 der Gemarkung Großkarolinenfeld im vereinfachten Verfahren zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 07.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 19.03.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 19.03.2020 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der fortgeschriebenen Fassung vom 12.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2020 bis 06.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der fortgeschriebenen Fassung vom 12.05.2020 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 04.06.2020 bis 06.07.2020 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.08.2020 den Bebauungsplan in der fortgeschriebenen Fassung vom 12.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
8. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großkarolinenfeld, den 01.12.2020

  
Fessler,  
1. Bürgermeister

