

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
 zulässig sind:
 Vorhaben nach § 4(2) BauNVO
 Hinweis:
 allgemein zulässig sind:
 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO
 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,26
 Grundflächenzahl gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier 0,26
 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 1,5 m² pro Erdgeschosswohnung zulässig. Für Balkone/ Standgauben ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m² pro Obergeschosswohnung zulässig.
 Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
 Hinweise:
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoss, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Standgauben, auskragende Geschosse) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelanrechnung von sich überlagernden, anrechenbaren Grundflächen ist unzulässig. Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6,7
 Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier 6,7 m
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
 Hinweise:
 Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
 Dachgeschosse mit ausgebautem Dachraum sind zulässig, solange sie keine Vollgeschosse sind.
 Die Gesamthöhe aller Geschosse darf die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.
 Hinweise:
 Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse im Sinne des Art. 2(5) BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung.
 Dachgeschosse sind Vollgeschosse, wenn mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von ≥ 2,3 m haben (Schnittlinie FF8 DG/OK Dachdeckung).

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
 Dachgeschosse mit ausgebautem Dachraum sind zulässig, solange sie keine Vollgeschosse sind.
 Die Gesamthöhe aller Geschosse darf die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.
 Hinweise:
 Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse im Sinne des Art. 2(5) BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung.
 Dachgeschosse sind Vollgeschosse, wenn mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von ≥ 2,3 m haben (Schnittlinie FF8 DG/OK Dachdeckung).

Höhenlage der baulichen Anlage
 Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss max. 20 cm über Erschließungsstraße, gemessen am Straßenrand in Höhe der Grundstückseinfahrt.
 Gebäude sind bis 20 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen verhindert werden.
 In Wohngebäuden sind maximal 9 Wohnungen zulässig.

03. Bauweise/ Baugrenzen

offene Bebauung
 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO (Fassung 2021, gültig ab 01.02.2021).
 Baugrenze
 Hinweise:
 Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23(3) Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Tiefgaragen
 Garagen sind nur als Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.
 Oberirdische Stellplätze
 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Tiefgaragen zulässig.

Hinweis
 Stellplatzsatzung
 Das Baugelände liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998. Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen

Umgrenzung von überdachten Nebenanlagen für Fahrräder, Wertstoff- und Müllbehälter.
 Die Grundfläche ist auf 85 m² begrenzt.
 Die Wandhöhe ist auf 3 m begrenzt.

Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze mit einer Mindestfläche von 2,0 x 0,7 m /Stpl. vorzusehen.

Gartenhäuschen
 Gartenhäuschen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche ist auf 10 m² pro Erdgeschosswohnung begrenzt.

05. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Grünordnung

zu pflanzender Straßenbaum mit Arten- und Standortbindung.
 - Pflanzregel:
 straßenbegleitend gem. Plan
 Die Pflanzabstände können nur geringfügig verändert werden.
 - Artenliste:
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Sorbus aria
 Tilia cordata 'Greenspire'
 - Mindestanforderung:
 II. Wuchrung
 Stammumfang 14-16 cm
 Feldahorn
 Hainbuche
 Mehlbeere
 Winterlinde, Sorte

Hausgärten
 In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume zu pflanzen.
 - Pflanzregel:
 1 Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche (ohne Ausgleichsflächen)
 Bäume mit festgesetzter Arten- und Standortbindung werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Dachbegrünung
 Flachdächer von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mind. 40 cm hoch sein.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege
 Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Pflanzzeit
 Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Hinweis
 Artenschutzmaßnahmen (Rodungen)
 Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
 Vor der Rodung sind die zu fallenden Bäume auf Höhenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis
 Nachweis Grünordnung
 Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis
 Pflanzabstände Bäume (h > 2m)
 mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
 mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Hinweis
 Pflanzabstände Sträucher (h <= 2m)
 mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Hinweis
 Lichtraumprofil Gehölze
 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beschließt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanVzV 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 jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 04.05.2021
 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB vom 04.06.2021 - 05.07.2021
 frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB vom 04.06.2021 - 05.07.2021
 öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 23.08.2021 - 24.09.2021
 Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 23.08.2021 - 24.09.2021
 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 05.10.2021
 Großkarolinenfeld, den 10. Nov. 2021
 Fessler, 1. Bürgermeister
 ausgefertigt gem. Beschluss des Bauausschusses vom 05.10.2021
 Großkarolinenfeld, den 10. Nov. 2021
 Fessler, 1. Bürgermeister
 ortsübliche Bekanntmachung
 Großkarolinenfeld, den 10. Dez. 21 21
 Fessler, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Aiblinger Str.“ von 1967 im Änderungsbereich mit allen Änderungen unwirksam und 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 21 4 und 21 5 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer
 nur Satteldächer zulässig, Dachneigung 24°- 30°
 Bei untergeordneten Anbauten, Garagen und Nebenanlagen sind auch Pultdächer, Zeltdächer, geringere Dachneigungen und begrünte Flachdächer zulässig.

Dachgauben/ Standgauben
 Dachgauben/ Standgauben sind nur als Satteldachgaube, Schleppgaube oder Tonnenhaube ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch nur in gleicher Bauweise pro Gebäude.
 Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.
 Die Breite von Dachgauben darf max. 1,50 m betragen. Die Breite von Standgauben darf max. 4,0 m betragen. Die Tiefe des Vorbaus von Standgauben darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.
 Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
 Hinweise:
 Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
 Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten im Dachgeschoss mit vor die Hausfassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Anlagen zur Energiegewinnung
 Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlagen auf Dächern zulässig.
 - Anlagen auf geneigten Dächern
 Flächenanteil max. 90 % der Dachfläche
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind nur in zusammenhängenden rechteckigen Feldern bündig in der Dachfläche oder in einem Abstand von max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig. Sie dürfen nicht über den First ragen. Gestufte Ränder sind unzulässig.
 - Flachdachanlagen
 Flächenanteil max. 90 % der Dachfläche
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind nur in gleichmäßig aufgeständerten Reihen bis max. 1,5 m Höhe über Dachhaut zulässig. Der Abstand zum Dachrand muss mind. 0,5 m betragen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden. Unzulässig sind:
 Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).



Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer
- aufzulassende Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- abzubrechendes Gebäude
- geplantes Gebäude
- zulässige Stellplätze, beispielhaft
- zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft
- Bebauungsplan „Aiblinger Straße“**
 Der Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ i.d.F. von 1966 wird mit allen bisherigen Änderungen im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
- Schmutzwasser**
 Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.
- Niederschlagswasser**
 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine private Rückhaltung z.B. über eine Zisterne wird empfohlen.
- Oberflächenwasser/ Überflutungen**
 Bei Starkregen oder Daueregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten. Vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wird die Höhenlage von Oberkante Rohfußboden der Gebäude mit mind. 25 cm über Geländeoberkante gerundet. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen der Tiefgarage verhindert werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
- Plangrundlage**
 Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 25.02.2021). Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß-Krüger-Koordinatensystem auf das UTM-Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Bei grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.
- Maßstabsbalken
- Nordpfeil

Original



Gemeinde Großkarolinenfeld

11. Änderung des Bebauungsplanes „Aiblinger Str.“

Bereich Fl.Nr. 933/8 und 933/9

Planfassung

des Entwurfs vom 04.05.2021 i.d.F.v. 20.07.2021

Maßstab 1:1000
 0,45 m²
 F&F



Antragsteller
 Martin Szeredy
 Kolbemoorer Str. 34
 83109 Großkarolinenfeld

Planung
 Dipl. Ing. Franz Fuchs
 Architekt und Stadtplaner
 Spinnerreinsl 3a
 83059 Kolbemoor

