

**Festsetzungen**

**01. Geltungsbereich**

Grenze des Geltungsbereiches

**02. Art der baulichen Nutzung**

WA

Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind:  
Vorhaben nach §4(2) BauNVO

Hinweis: allgemein zulässig sind Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO Räume für freie Bäume im Sinne des §13 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

**03. Maß der baulichen Nutzung**

GR 85

Grundfläche in qm als Höchstmaß, z.B. 85 m<sup>2</sup>  
Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>/Wo zulässig.  
Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6

Hinweis: Wintergärten und Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten dürfen, sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

WH 5,9

Wandhöhe in m als Höchstmaß, hier 5,90 m

Hinweis: Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der jeweiligen traufseitigen Außenwand.

**Höhenlage der baulichen Anlage**

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 20 cm über Oberkante Verkehrsfläche, gemessen am Rand der Verkehrsfläche in Höhe des Hauszugangs.

**Anzahl der Wohnungen**

Pro Wohngebäude ist 1 Wohnung zulässig.  
Hinweis: Doppelhäuser gelten als 2 Wohngebäude.

**04. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen**

Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.  
Terrassen und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.  
Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.  
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudefront deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet und zur Grenze ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird.



Abstandsflächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung mit Gebäuden und Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Personen frei zu halten sind.

Vor den Außenwänden von Gebäuden gelten die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).  
Hinweis: Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften) gelten auch bei Realteilung als ein Gebäude.  
Wintergärten und Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen 2 Doppelhaushälften brauchen keine Abstandsflächen einhalten.

**05. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Ga

Garagen

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt max. 5% der zulässigen Grundfläche/Baugrundstück (Hauptnutzung ohne Terrasse) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen und in der Vorgartenzone bis 3 m ab Straßenbegrenzungslinie.

**06. Verkehrsflächen**



Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in m, hier 6,0 m

Straßenbegrenzungslinie

**07. Grünflächen/ Grünordnung**



zu pflanzender Laubbäume, vorzugsweise gem. nachstehender Liste Bäume  
Mindestanforderung: H 3xv StU 14-16 mB

Bäume

Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde

Hausgärten

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.  
Hinweis: Festgesetzte Einzelbäume werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugsfähigkeit der Gebäude durchzuführen.

Pflegemaßnahmen

regelmäßiger Pflegeschritt

Gehölzerhalt

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.  
Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

Ersatzmaßnahmen

**08. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ausgleichsnachweis

auf externer Fläche, Fl.Nr. 1165 der Gem. Marienberg

Ausgleichsfläche (anteilig)

2.078 m<sup>2</sup>

Ausgleichsmaßnahmen

gem. in Aufstellung befindlichem Entwicklungskonzept  
Die Ausgleichsfläche/ Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan „Großkarolinienfeld Nord“-Bereich Fl.Nr. 277 direkt zugeordnet.

**09. Örtliche Bauvorschriften**

Dächer

nur geneigte Dächer zulässig  
Dachneigung: 15-30 °  
Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 27° (Hauptdach) zulässig.  
Die Breite der Gaube darf 1,50 m nicht übersteigen. Der Abstand zum Organg und untereinander muss mindestens 3 m betragen.

Zwerggiebel/ Standgiebel

Zwerggiebel/ Standgiebel sind nur in Verbindung mit dem 2. Vollgeschoss und ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.  
Die Breite des Zwerggiebels darf 1/3 der Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Tiefe des Vorbau (Außenkante Wand/ Balkon) darf max. 1,5 m zum Hauptgebäude betragen.

Doppelhäuser

Doppelhaushälften müssen "in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise" zusammengebaut sein.

Garagenanlagen

Aneinandergebaute Garagen sind profilgleich auszuführen, nur mit 6 m Abstand zu Verkehrsflächen zulässig

Hoftore/ Garagentore

Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig mit einem Anteil bis 100% der jeweiligen Dachfläche.

Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur sockellos und bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig

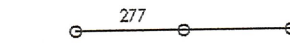
Stellplätze

gem. „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Großkarolinienfeld vom 17.12.1998

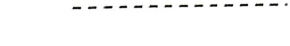
**Hinweise**



Grenze des Bebauungsplanes „Großkarolinienfeld Nord“ bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



zulässiges Gebäude, beispielhaft



zulässige Stellplätze, beispielhaft

ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.

barrierefreies Bauen

Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

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.

Alllasten

Im Geltungsbereich sind keine Alllasten bekannt.

Anlagen Versorgungsträger

Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Böden

Erwartet wird Seeton hoher Mächtigkeit.

Grundwasser

Erwartet werden wasserführende Schichten im Seeton

Schmutz-/ Niederschlagswasser

Schmutzwasser/Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Entwässerungspläne

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vor zu legen.

Landwirtschaft

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden.

Pflanzenabstände Bäume (h > 2m)

mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
mind. 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen, mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationsleitungen. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Pflanzenabstände Sträucher (h <= 2m)

2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Lichtprofil Gehölze

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

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 30.01.2013).  
Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Nordpfeil



**Präambel**

Die Gemeinde Großkarolinienfeld 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 (PlanVZ 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 -  
diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Ausfertigungsverfügung**

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 25.02.2014 als Satzung beschlossen worden.  
Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Großkarolinienfeld, den 10. März 2014

Festler  
1. Bürgermeister



**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss §2 (1) BauGB	am 30.04.2013
ortsübliche Bekanntmachung §2 (1) BauGB	am 21.06.2013
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom 01.07.2013 bis 31.07.2013
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	vom 01.07.2013 bis 31.07.2013
öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	vom 30.12.2013 bis 29.01.2014
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	vom 30.12.2013 bis 29.01.2014
Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB	am 25.02.2014
ortsübliche Bekanntmachung §10 (3) BauGB	am 12.03.14

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam. Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Großkarolinienfeld Nord“ im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 277 unwirksam und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Asterweg“ ersetzt.  
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Großkarolinienfeld auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.  
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Großkarolinienfeld, den 23. Juni 2014

Festler  
1. Bürgermeister



**ORIGINAL**  
Gemeinde Großkarolinienfeld



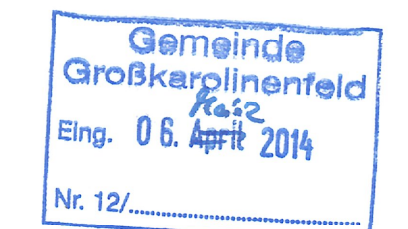
**Bebauungsplan „Asterweg“**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**Änderung d. Bebauungsplanes**  
„Großkarolinienfeld Nord“  
im Bereich der Fl. Nr. 277

**Planfertigung**

vom 08.11.2013  
in der fortgeschriebenen Fassung  
vom 25.02.2014

Maßstab 1:1000  
0,45 m<sup>2</sup>  
F&F



Planung  
Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Gärtnersstraße 5  
83059 Kolbermoor