



Gemeinde Großkarolinenfeld

Landkreis Rosenheim



___ Änderung des Bebauungsplanes
" BAHNHOFSTRASSE "
im vereinfachten Verfahren
für das Grundstück Flur Nr. 313/5

Original

___ . Ausfertigung

Planfassung zum Entwurf von 27.05.2020

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 Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweiligen Fassung diese Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 313/5 der Gemeinde Großkarolinenfeld.

Fassung vom: 27.05.2020
Zeichnungsmaßstab: 1: 1000

Antragsteller:
DRÖSEL Wohn- und Gewerbebau GmbH
Oberastr. 34
D - 83026 Rosenheim



Unterschrift

Grundstückseigentümer:
Manfred Dullinger-Braun
Bahnhofstraße 11
83109 Großkarolinenfeld

Unterschrift

Entwurfsverfasser:
DRÖSEL Wohn- und Gewerbebau GmbH
Oberastr. 34
D - 83026 Rosenheim

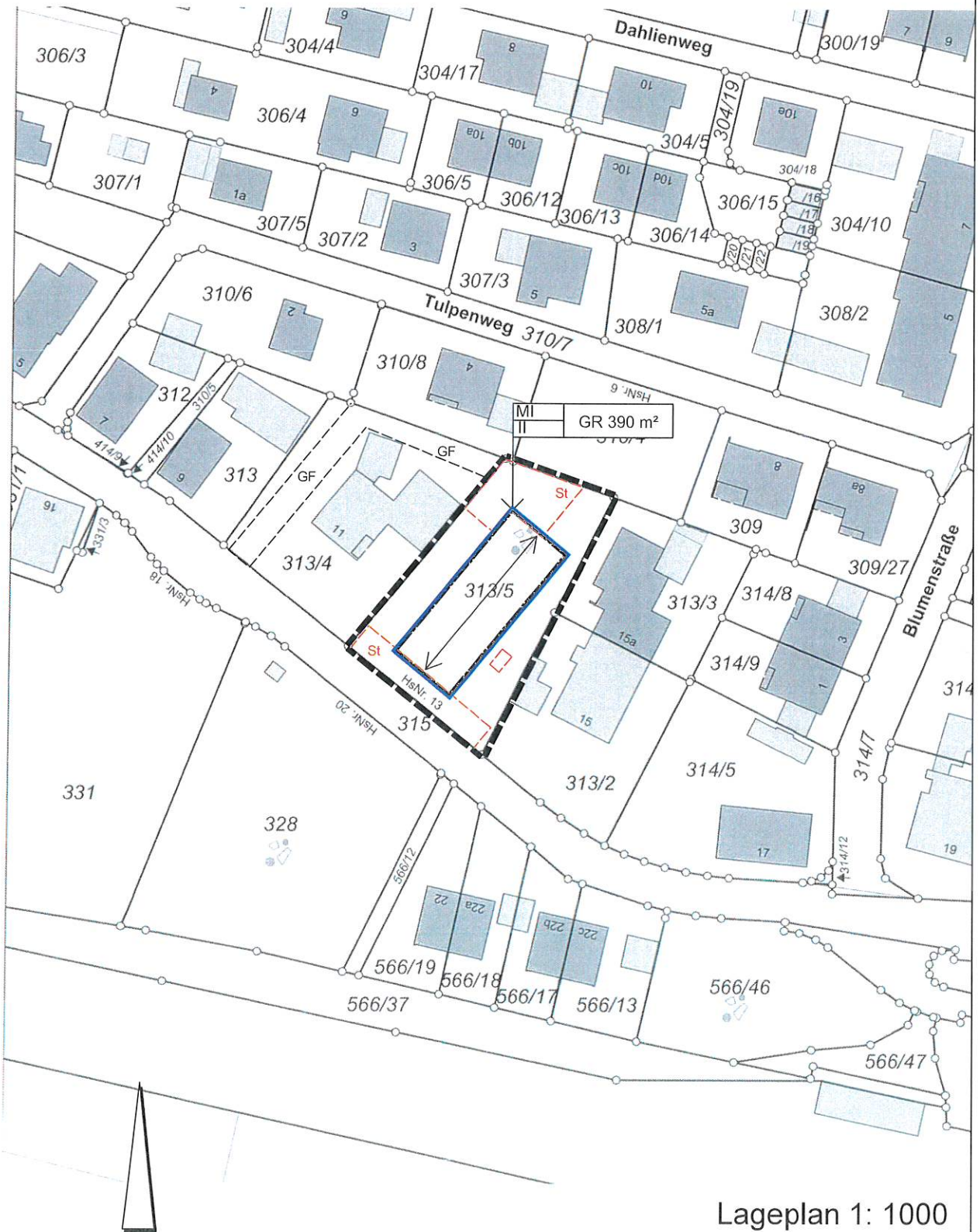


Unterschrift

Gemeinde Großkarolinenfeld

Landkreis Rosenheim

— Änderung des Bebauungsplanes "BAHNHOFSTRASSE"
im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Flur Nr. 313/5



Lageplan 1: 1000

Gemeinde Großkarolinenfeld

Landkreis Rosenheim

___ Änderung des Bebauungsplanes "BAHNHOFSTRASSE "
im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Flur Nr. 313/5



A) Festsetzungen durch Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung

==== Baugrenze
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

----- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig.

MI Mischgebiet

II 2 Vollgeschosse

←→ Firstrichtung des Hauptdaches

B) Festsetzungen durch Text

1. Grundflächen in Quadratmeter gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 390 m².
Durch Balkone und Terrasse kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu maximal 10 % zugelassen werden.
Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis 80 vom Hundert zulässig.
2. Negativgauben/Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch darf 50 % der Fassadenlänge nicht überschritten werden. In Kombination mit den Dachgauben sind die Negativgauben nicht zulässig. Die Breite einer Negativgaube darf 4,50 m nicht übersteigen.
Negativgauben sind, in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen die nicht überdacht sind.
3. Garagen und Stellplätze
Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998 werden folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf festgesetzt:
-Gebäude mit Altenwohnungen 0,5 Stellplatz je Wohnung
-Arztpraxen 1 Stellplatz je 25 m² Hauptnutzfläche
-Catering 3 Stellplätze je 5 Beschäftigte
4. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind nach Bayerische Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" weiter.

Großkarolinenfeld, den

Fessler

1. Bürgermeister

Gemeinde Großkarolinenfeld

Landkreis Rosenheim

__ Änderung des Bebauungsplanes " BAHNHOFSTRASSE "
im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Flur Nr. 313/5



C) Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenze
313/5	Flurnummer
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	geplantes Gebäude (beispielhaft dargestellt)
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Fläche.

Ausgefertigt laut Beschluss des
Gemeinderates vom 11.08.2020
Großkarolinenfeld, den 11.09.2020

Fessler,
1. Bürgermeister



Gemeinde Großkarolinenfeld

Landkreis Rosenheim

__ Änderung des Bebauungsplanes "BAHNHOFSTRASSE "
im vereinfachten Verfahren für das Grundstück Flur Nr. 313/5



Begründung

Die Gemeinde Grosskarolinenfeld erlässt die Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" mit folgender Begründung.

Aufgrund des Bedarfs für zusätzliche Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen) erfolgt durch eine quartiersverträgliche Nachverdichtung eine Anpassung an zeitgemäße Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei nunmehr nach der Bau NVO 2017 ermittelt und nicht mehr nach dem Zeitpunkt des Bebauungsplanes gültigen Fassung von 1990.

Es entsteht eine Wohnanlage für Senioren mit Arztpraxis im Erdgeschoss und ausreichenden Stellplätzen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Bahnhofstraße bzw. über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 313/4 .

Durch die zentrumsnahe Lage werden geänderte Richtzahlen, insbesondere im Bereich des betreuten Wohnens festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Großkarolinenfeld, den

11. Sep. 2020

Fessler
1. Bürgermeister



DROSEL
Wir bauen hier Zuhause





Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 14.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ für das Grundstück Fl.Nr. 313/5 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 26.11.2019 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 26.11.2020 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 Fassung vom 27.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2020 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.08.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großkarolinenfeld, den 23.11.2020


Eessler,
1. Bürgermeister

