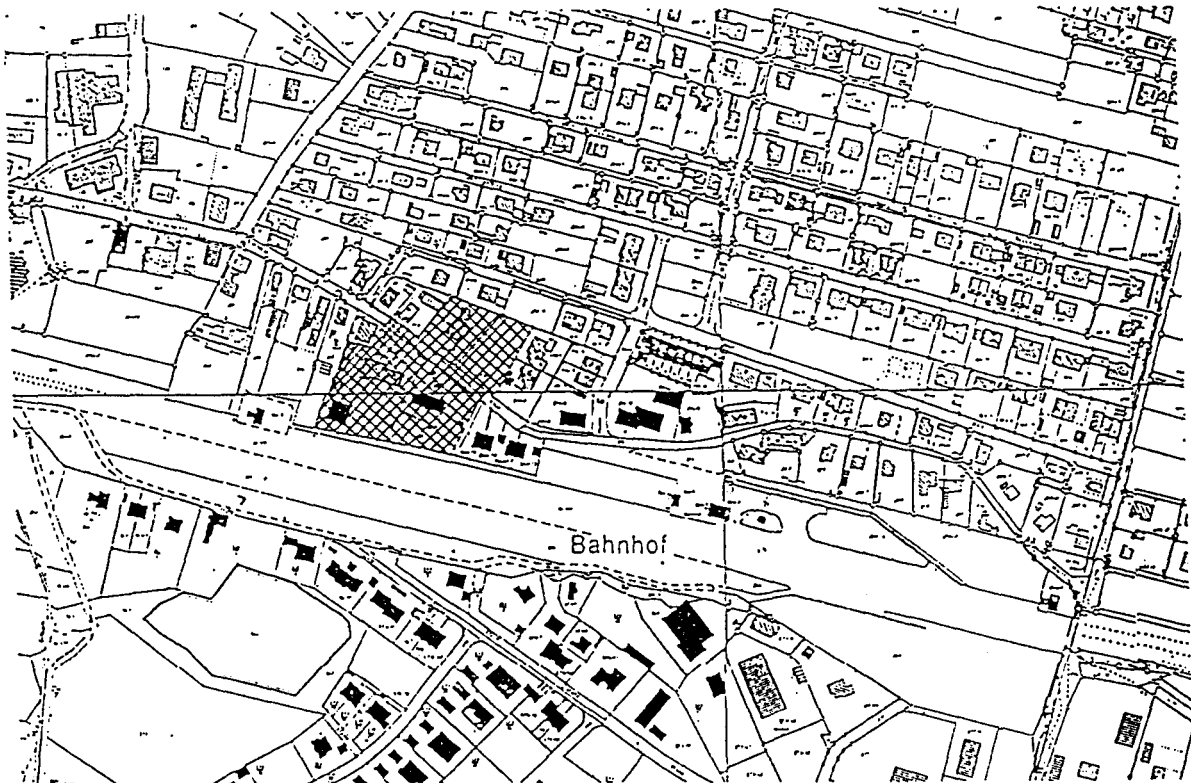


BEBAUUNGSPLAN
"BAHNHOFSTRASSE"

M 1/1000



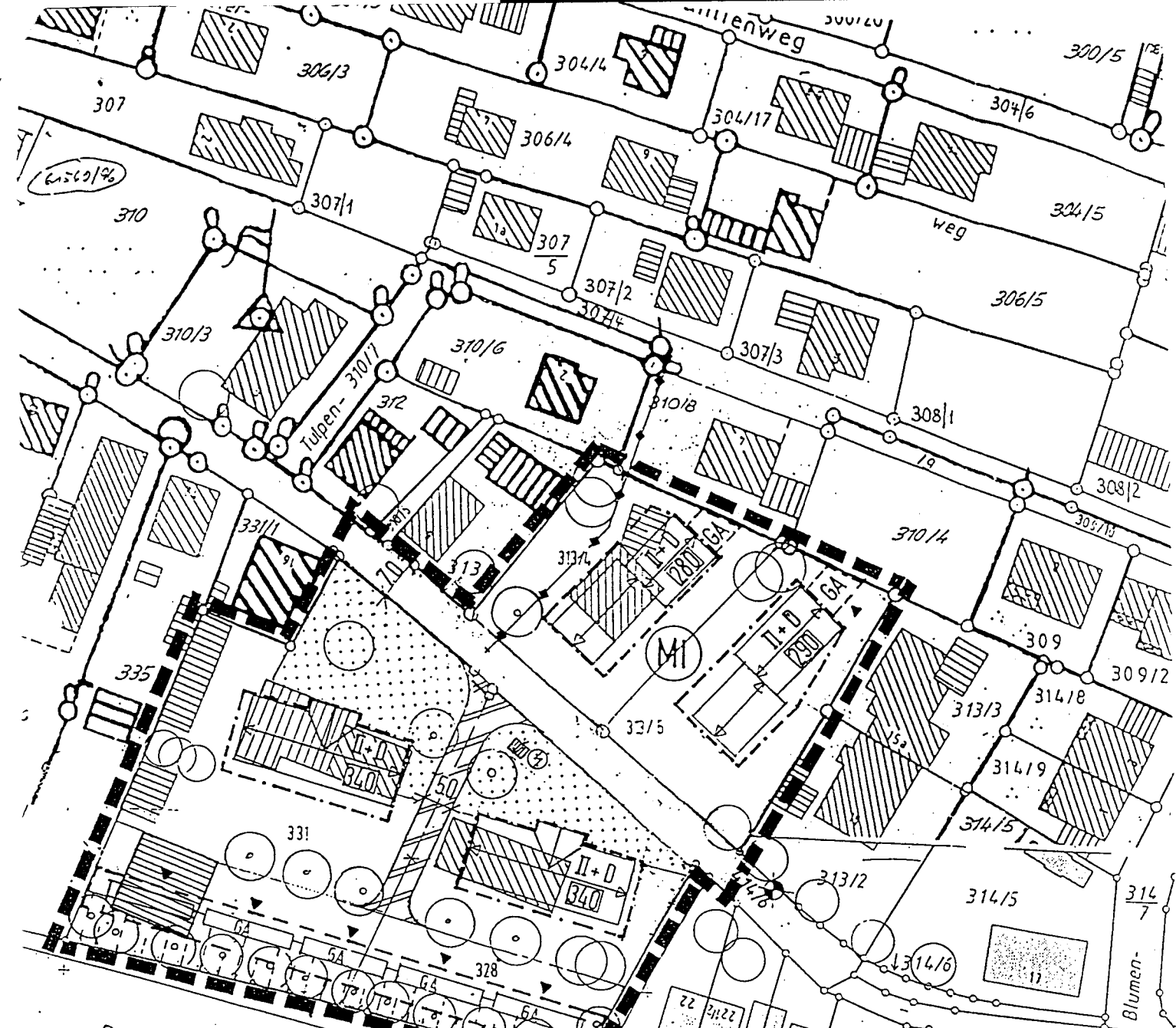
FERTIGUNGSDATEN: ENTWURF 05.03.1999 / 13.12.1999 / 25.01.2000 / 23.05.2000

PLANUNG:
LUDWIG LABONTE
DIPL. ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTR. 20
83026 ROSENHEIM
TEL. 08031/61639-0

GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD

DATUM

BÜRGERMEISTER



Bahnlinie München Hbf-Rosenheim

zu 566

Weiler Lagerhaus-
Am 54/72

324

577

zu 566

Die Gemeinde **Großkarolinenfeld** erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über
- die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

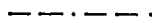


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

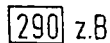
Art und Maß der baulichen Nutzung



Mischgebiet nach § 6 BauNVO



Baugrenze

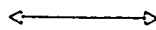


z.B.

maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil

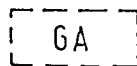
II + 0

zulässig. 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock von max. 0,70 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke) über dem 2. Vollgeschoß, Dachneigung 20° - 28°



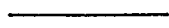
Firstrichtung

Garagen und Stellplätze

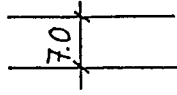


Garagen bzw. Tiefgaragenabfahrt

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe

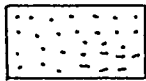


gemeinsamer privater Erschließungsweg mit Geh, Fahrt- und Leitungsrechten belastet



Garageneinfahrtsbereich

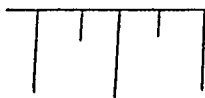
Grünordnung



offene Vorgartenbereiche, die nicht eingezäunt werden dürfen, Stellplätze unzulässig



Baum zu pflanzen



Aufschüttung als Lärmschutzwall, Höhe mind. 2,5 m über Höhenfixpunkt

Sonstiges



bestehende Trafostation

2.000 Festsetzung durch Text

2.100 Art der baulichen Nutzung

- 2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In den Erdgeschossen sind Wohnungen unzulässig.
- 2.111 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.200 Maß der baulichen Nutzung

- 2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - der maximalen Kniestockhöhe
- 2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden, bei Gebäuden mit Tiefgarage bis zu 100%.
- 2.230 In Ausnahmefällen (§ 16 Abs. 6 BauNVO) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Balkone (nicht Loggien) bis zu maximal 10% zugelassen werden.
- ### 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 2.330 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 2.340 Der Fertigfußboden Erdgeschoß Gebäude darf unbeschadet der Ziffer 2.530 maximal die OK des östlich gelegenen Kanaldeckels (Höhenfixpunkt lt. Planeintrag) erreichen.

2.350 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

2.400 Gestaltung

2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen; Dachneigung 20° – 28°.

2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Gauben können nur mit einem Ortgangabstand von beidseits 4 m errichtet werden. Gauben sind erst zulässig ab einer Dachneigung von 27°. Als Dachformen sind für die Gauben nur Satteldachformen zulässig. Pro Dachseite sind maximal 3 Dachgauben mit einer Gesamtbreite von je 2,60 m pro Dachgaube, insgesamt jedoch maximal 1/3 der Hauslänge zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind ab 25° Dachneigung zulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1 qm zulässig.

2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

2.440 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

2.450 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind nur im Bereich Bahndamm als Lärmschutzwall zulässig.

2.460 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

2.500 Garagen und Stellplätze

2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude). Pultdach nur in Verbindung mit dem Lärmschutzwall möglich (siehe Plandarstellung).

2.520 Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

- 2.530 Bei den Garagen der Flur-Nr. 328 und 331 ist die Höhenfestlegung (s. auch Punkt 2.340) so zu wählen, daß der geforderte Lärmschutzwall mit den Garagen als eine Einheit gestaltet werden kann (teilüberdeckt).
- 2.540 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.550 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998, soweit dieser Bebauungsplan nichts Abweichendes enthält.
- 2.560 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
 -
- 2.570 Tiefgaragen sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig, müssen jedoch eine entsprechende Mindestüberdeckung für die Anlage von Grünflächen aufweisen.
- 2.600 **Einfriedungen**
- 2.610 Im Bereich der öffentlichen Straße sind nur Einfriedungen als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).
- Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.
- 2.700 **Grünordnung**
- 2.710 Nicht zulässig sind Koniferen- und Thujenhecken, sowie Pflanzung von buntlaubigen, sowie säulen- und pyramidenförmig wachsenden Ziergehölzen (z.B. Thujen und Scheinzypressen).
- 2.720 In den privaten Grünflächen werden veränderbare Pflanzvorschläge gemacht. es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden, vorwiegend jedoch lokale Obstsorten.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen.

2.730 Für die Pflanzung werden folgende Arten empfohlen:

Straucharten:

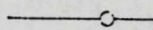
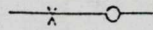
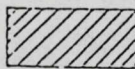
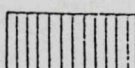



Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn, Schlehe	-	Prunus spinosa
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Hundsrose	-	Rosa canina
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

Baumarten:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Weißbirke	-	Betula pendula
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Zitterpappel	-	Populus tremula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Silberweide	-	Salix alba

2.740 Die Bäume müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude gepflanzt werden.

3.000 Hinweise


-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 313/4 zB Flurnummer
-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  bestehender Kanal
-  Pflanzvorschlag
-  Höhenfixpunkt

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Großkarolinenfeld, den 18.07.2000


SCHRAMM
1. Bürgermeister

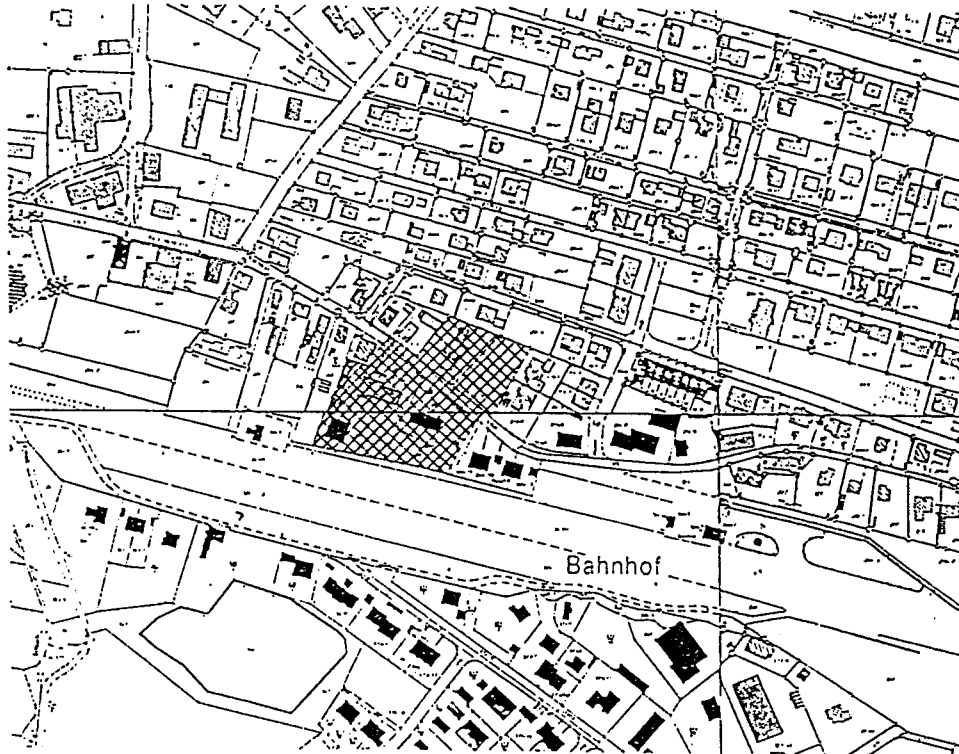
(Siegel)



Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1:1000 gefertigt. Stand: November 1997

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Begründung
zum
Bebauungsplan „Bahnhofstrasse“
Gemeinde Großkarolinenfeld



Planung:

Architekturbüro
Ludwig Labonte
Dipl.Ing. Architekt
Hochplattenstr. 20
83026 Rosenheim
Tel. 08031/61639-0

Stand: Entwurf 05.03.1999
25.01.2000
23.05.2000

GLIEDERUNG

1. Ziel und Vorentwurf des Bebauungsplanes
2. Vorgaben anderer Planungen
3. Lage und Geltungsbereich
4. Flächenbilanz

1. Ziel des Bebauungsplanes

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgelegt.

Um den aus dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde vorgegebenen und empfohlenen Strukturen gerecht zu werden, wurden die Baugrenzen der beiden südlichen Grundstücke in etwa bei den bestehenden Hauskanten belassen. Hierdurch soll erreicht werden, daß die nördlichen Grünflächen als offene Bereiche den Gesamtstraßenraum besser betonen. Hierbei ist die Einzäunung untersagt, sowie Stellplätze unzulässig.

Im Rahmen des Verfahrens wurde vom Architekten das Gelände auch nivelliert und entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes auch Höhenfestsetzungen in den Bebauungsplan mit eingearbeitet. Der Bebauungsplan enthält ebenfalls Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachgauben. Durch die so gewählten Festsetzungen sollte vermieden werden, daß auf den jeweiligen Dächern eine Vielzahl kleinerer Gauben errichtet wird.

Bei den beiden südlichen Grundstücken wurden zur Bahn hin die Garagengebäude festgesetzt. Diese sollen als kleiner Lärmschutz dienen. Vorgeschlagen ist, die Garagen auf dem jetzigen Grundstücksniveau (ca. 1,0 m unter Bahngelände) so einzubauen, daß im südlichen Bereich die Garagen überdeckt werden könnten und im Zusammenhang mit dem bis zur Grenze angelegten Erdwall, der mit Baumpflanzung zu versehen ist, ein entsprechender Lärmschutz erreicht wird.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen; die Ausarbeitung dieses Planes wurde dem Architekturbüro Ludwig Labonte in Rosenheim übertragen.

2. Vorgaben anderer Planungen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Großkarolinenfeld besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

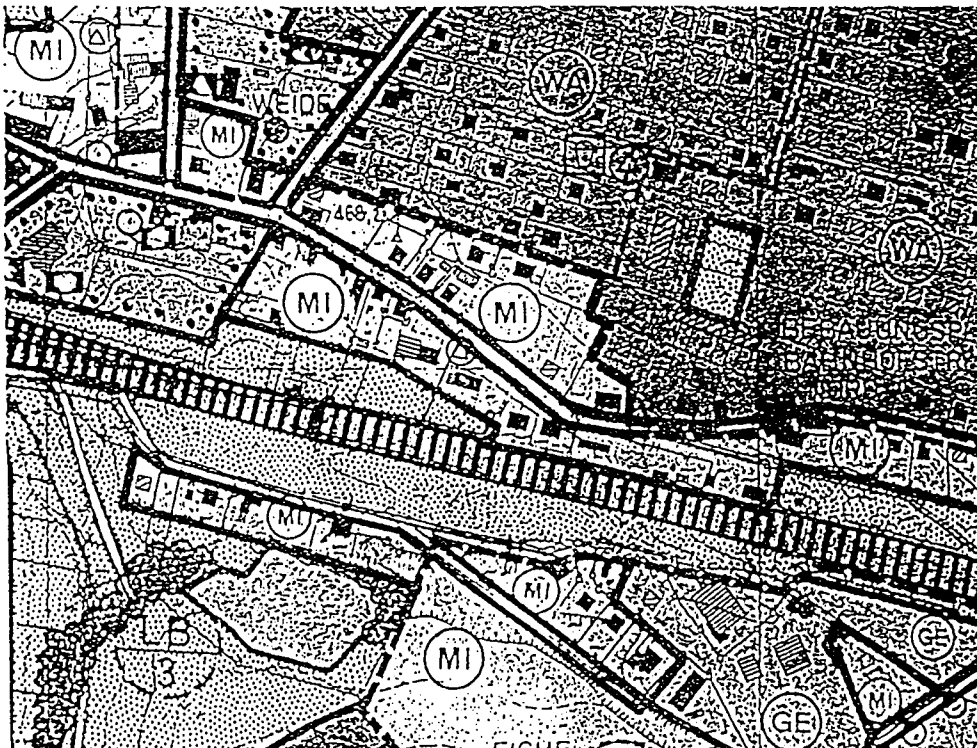
Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischbaufläche dargestellt.

Ortsentwicklungskonzept (Auszug aus diesem Bereich)

Dörfliche Ortsmitte 14

Die Bahnhofstraße soll ihren dörflichen Charakter mit den landwirtschaftlichen Gebäuden, ihren vorgelagerten Freiflächen und dem auf geringe Verkehrsmengen ausgelegten Straßenprofil beibehalten. Trotzdem die wenigen Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs entlang der Bahnhofstraße fügen sich gut ein. Angestrebt werden sollte eine „dörfliche Ortsmitte“, mit deutlich anderem Charakter als die eigentliche Ortsmitte, jedoch mit der Möglichkeit, auf den noch freien Grundstücken die Mischung Wohnen und Gewerbe fortzusetzen.

Flächennutzungsplan: M = 1:5000



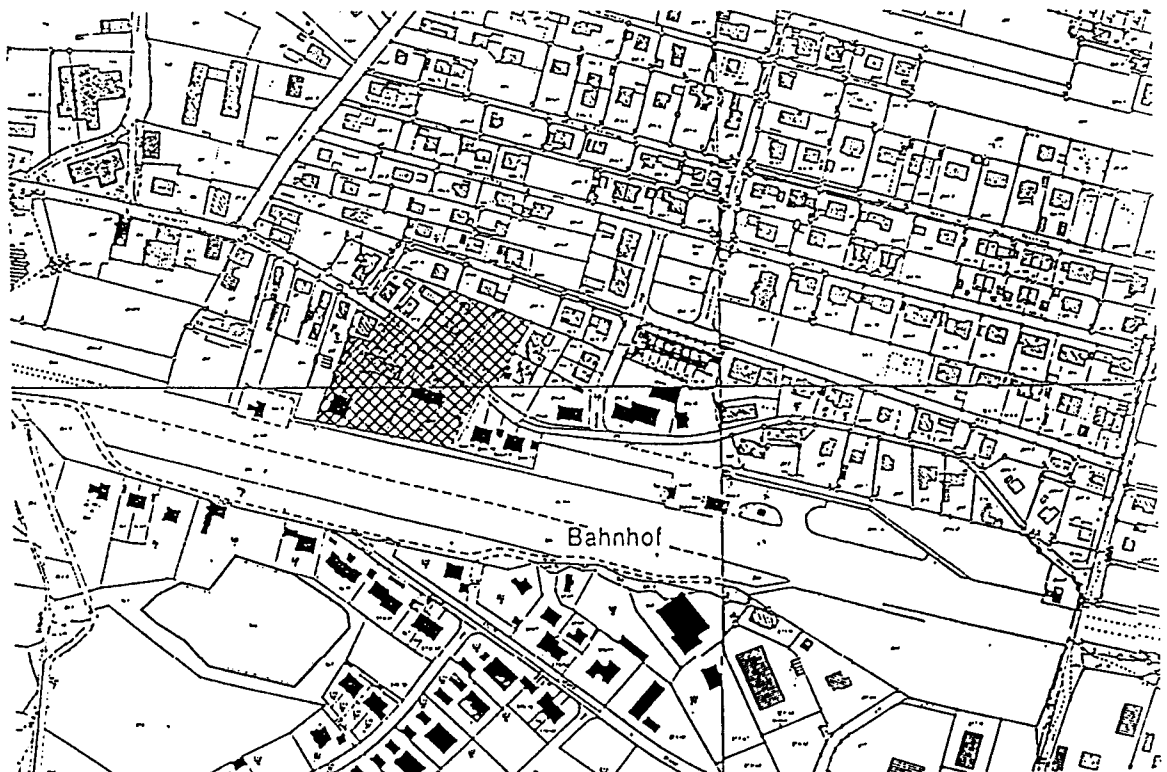
3. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt nördlich der Bahnlinie Rosenheim-München,
westlich vom Bahnhof Großkarolinenfeld

Geltungsbereich	-	Abgrenzung
im Süden	-	Bahnlinie Rosenheim-München
im Osten	-	Wohnbebauung/Bahnhof
im Norden	-	Wohnbebauung
im Westen	-	Wohnen bzw. Mischbebauung

Das Gelände ist relativ eben;

Lageplan:



4. Flächenbilanz

Das gesamte Planungsgebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

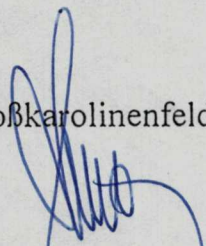
Planungsgebiet - Bruttobauland ca. 8.550,0 m² = 100,0 %

davon entfallen auf:

- Strasse ca. 950,0 m² = 11,1%

- Nettobauland ca. 7.600,0 m² = 88,9 %

Großkarolinenfeld, 18.07.2000



1. Bürgermeister

Rosenheim,

Architekt

- 5.000 Verfahrensvermerke
- 5.100 Aufstellungsbeschluß am 15.07.1997
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung
 § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.05. bis 28.06.1999
- 5.300 Öffentliche Auslegung
 § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.03. bis 10.04.2000
- 5.400 Beteiligung der Träger öffent-
 licher Belange
 § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.03. bis 10.04.2000
- 5.500 Satzungsbeschluß am 04.07.2000
 § 10 Abs. 1 BauGB
- 5.600 Das Landratsamt Rosenheim
 hat mit dem Schreiben Nr. vom
 den Bebauungsplan genehmigt.
- 5.700 Bekanntmachung am 25.07.2000
 § 10 Abs. 3 BauGB

22.08.2002

Datum 2. Bürgermeister Reiter



Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

22.08.2002

Datum 2. Bürgermeister Reiter

