Festsetzungen (Erweiterung)

00. Geltungsbereich

Grenze des Geltungsbereiches (Erweiterung)

01. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich §8(2) und §8(3)1-2 BauNVO.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.
Allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO
Gebäude für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,4
Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten dürfen, sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.
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 0,8.

WH 6,5 — Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der straßenseitigen Außenwand.
Überschreitungen der zulässigen Wandhöhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

FH 9,0 — Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 9,0 m
Die Firsthöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First.
Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der zulässigen Firsthöhe zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen

o — offene Bauweise

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

Abstandsflächen — Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen

04. Garagen/ Stellplätze/Nebengebäude

Garagen/ Nebengebäude — Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

Stellplätze — Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot.

Einfahrtsbereich

05. Grünflächen/ Grünordnung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen mit der Zweckbestimmung Allee

Tilia Cordata, Winterlinde, StU. 18-20 cm, Pflanzung 1-reihig, Pflanzabstand regemäßig, ca. 10 m. Die Baumstandorte werden vorgeschlagen.
Im Bereich der Sichtdreiecke und der Ein-/ Ausfahrten sind die Bäume sind auf eine Höhe von 2,5 m zu entasten.

Sonstige Baumpflanzungen — Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Festgesetzte Einzelbäume werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Gärten — Die nicht versiegelten Flächen, mind. jedoch 20 % der Fläche des Baugrundstücks (FBG), sind gärtnerisch anzulegen.

Pflegemaßnahmen — Die gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene oder stark geschädigte Bäume sind zu ersetzen.

ökologischer Ausgleich — Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld

Kontofläche — Fl.Nr. 549 / Gem. Tattenhausen, Kirchsteig, Teil

Abbuchungsfläche — 2.155 m²

Ausgleichsmaßnahme — gem. Maßnahmenkatalog zum Ökokonto

Zuordnung — Die Abbuchungsfläche/ Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Str. West – 1. Erweiterung" direkt zugeordnet.

06. Örtliche Bauvorschriften

Dachform — nur geneigte Dächer zulässig

Dachneigung — max. 28° zulässig, Firsthöhe jedoch </= max. Firsthöhe

Einfriedungen — nur auf bzw. innerhalb der Baugrenzen und bis 2 m Höhe und ohne Sockelmauer zulässig.

Hoftore/ Garagentore — nur mit 6 m Abstand zu Verkehrsflächen zulässig

Werbeanlagen — Freistehende Werbeanlagen und Sammelwerbeanlagen sind nur an der Einmündung der Stichstraße in die Marienberger Straße in die zulässig, sofern sie keine Sichtbehinderung auf den öffentlichen Verkehrsflächen verursachen.
Unzulässig ist bewegliche Lichtwerbung wie Blink- und Wechselleuchtwerbung, Skybeamer, Projektionen.

Hinweise

- Grenze des Geltungsbereiches (Bpl. „Gewerbegebiet Marienberger Straße West")
- bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
- geplante Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- geplantes Gebäude
- geplante Stellplätze
- geplante Mauern
- geplante Regenwassermulde
- symbolhafte Darstellung der Ortsrandeingrünung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier WF/ FH.
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Gesamtbreite
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg/ Bedarfsausfahrt
- Sichtdreieck der freizuhaltenden Anfahrsicht mit Schenkellängen, hier 70/5 (3) m
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- zu erhaltender Baum (Eiche)
- offener Entwässerungsgraben mit Böschung

Ökologisches Bauen — Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen.

barrierefreies Bauen — Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um älteren Menschen und Behinderten die Benutzung des Arbeitsplatzes 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.

Altlasten — Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Anlagen Versorgungsträger — Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Entwässerungspläne — Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegen.

Baumstandorte an Straßen — Bei Pflanzungen im Straßenbereich ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen -Ausgabe 1989- zu beachten.

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

Pflanzabstände Großsträucher — 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsfläche
0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (BayernGIS, erhalten am 03.05.2012). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Wandhöhe
Firsthöhe
Bauweise

Nutzungsschablone

Nordpfeil

Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt aufgrund

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 und die Darstellung des Inhalts- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

Ausfertigungsverfügung

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 30.04.2013 als Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Großkarolinenfeld, den 27. JUNI 2013

Fessler
1. Bürgermeister

Gemeinde Großkarolinenfeld

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss §2 (1) BauGB	am 08.05.2012
ortsübliche Bekanntmachung §2 (1) BauGB	am 25.05.2012
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom 04.06.2012 bis 03.07.2012
frühzeitige Beteiligung der der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	vom 04.06.2012 bis 03.07.2012
öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	vom 07.03.2013 bis 08.04.2013
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	vom 07.03.2013 bis 08.04.2013
Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB	am 30.04.2013
ortsübliche Bekanntmachung §10 (3) BauGB	am

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus des Gemeinde Großkarolinenfeld auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Großkarolinenfeld, den

Fessler
1. Bürgermeister

1.0 Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West- 1. Erweiterung"

mit integriertem Grünordnungsplan

Planfertigung

des Entwurfs vom 12.02.2013
in der modifizierten Fassung
vom 30.04.2013

Maßstab 1:1000
F&F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor