

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach §3(2) BauNVO, einschließlich Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach §3(3) 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

Grundfläche §19(2) BauNVO

Grundflächenzahl nach §19(2) BauNVO als Höchstmaß, hier: GRZ §19(2) BauNVO 0,28
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche 20 m² pro Erdgeschößwohnung zulässig. Jedoch nur bis zu einem Summenmaß von maximal 40 m².
Für Balkone/ Standgauben ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m² pro Wohnung zulässig.
Für Außentrepfen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 7 m² pro Gebäude zulässig.
Hinweise:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschöß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschöß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentrepfen, auskragende Geschöß) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl §19(4) BauNVO

Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier: GRZ §19(4) BauNVO 0,70
Hinweise:
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.

Wandhöhe

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier: W: 7,10 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
Hinweis:
Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.

Höhenlage der baulichen Anlage

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, hier: 468,75 NN.

Wohnungen

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Höchstmaß gem. Planeintrag, hier: 9 Wohnungen.

03. Bauweise/ Baugrenzen

o

offene Bebauung
Hinweis:
Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Baugrenze
Für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone/ Standgauben, Außentrepfen kann eine Überschreitung der Baugrenze zugelassen werden. Bei untergeordneten Bauteilen können Überschreitung zugelassen werden, wenn die Bauteile den Kriterien des Art. 6(4)1-4 BayBO entsprechen.
Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 3,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.
Bei Terrassenüberdachungen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 3,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 3,0 m betragen.
Bei Balkonen/ Standgauben ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.
Bei Außentrepfen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,5 m betragen.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Tiefgaragen (TGA)

Umgrenzung von Garagen: hier Tiefgarage
Tiefgaragen und deren Einfahrtbauwerke sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Garagen zulässig.

Garagen

Oberirdische Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind unzulässig.

oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen Garagen 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.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu den nachfolgend beschriebenen Grundflächen auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen von Garagen zulässig, nicht jedoch im Vortriebsbereich bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.
Fahrrad- und Müllhäuschen: max. 45 m² pro Wohngebäude
Gartenhäuschen: max. 10 m² pro Erdgeschößwohnung
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie für fernmeldetechnische Anlagen sind ohne Lage- und Größenbeschränkungen ausnahmsweise zulässig.

05. Verkehrslinien

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

06. Einzelbäume



zu pflanzender Baum mit Standort- und Artenfestsetzung gem. Grünordnung Einzelbaum II

07. Sonstige Festsetzungen

Gebäudeschutz Starkregen

Grenze des Geltungsbereiches
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschränke und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Kelleraushebung wie vor, ins Gelände einschneidende Gebäudeteile bis 25 cm über Gelände wasserdicht und ohne Öffnungen).

Grünordnung

Einzelbaum II

Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen mit Standort- und Artenfestsetzung
- Pflanzregel:
Pflanzstandorte gem. Planzeichnung
Die Pflanzabstände/-standorte können nur geringfügig verändert werden.
Die Verwendung verschiedener Arten ist unzulässig.
- Mindestanforderung:
Hochstamm:
II. Wuchsordnung (Endhöhe 10-20 m)
Stammumfang 14-16 cm
- Artenliste Laubbäume
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Sorbus aria
- Tilia cordata
- Feldahorn
- Hainbuche
- Mehlbeere
- Winter-Linde, Sorte

Hausgärten

In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume und Sträucher gem. nachfolgenden Anforderungen zu pflanzen.
- Pflanzregel:
1 Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche
Am Baugrundstück durch andere Regelungen festgesetzte Bäume werden auf die Pflanzregel „Hausgärten“ angerechnet.
- Mindestanforderungen Bäume
Laubbäume der III. Wuchsordnung, Hochstamm, Stammumfang Stammumfang 12-14 cm, Kronendurchmesser 100-125 cm, Endhöhe 6-10 m
Obstbaum, Hochstamm, Stammhöhe ≥ 180 cm, veredelt auf starkwachsender Unterlage oder Sämling

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
Nachweis Grünordnung

Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsverfahren sind die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis
Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (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
Lichttraumprofil Gehölze

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

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur geneigte Dächer zulässig.
Frist nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäude-Längsseite zulässig.
Dachneigung: 20°-28°
Dachneigung Pultdächer: max. 6°
Vor zurückgesetzten Dachgeschößen sind auch Terrassendächer über dem darunterliegenden Geschöß zulässig.
Bei Tiefgarageneinfahrtbauwerken und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und begrünte Flachdächer zulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind nur als Satteldachgaube, Schleppgaube oder Tonnengauge ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch nur in gleicher Bauweise je Gebäude. Die Breite einer Gauge darf max. 4,30 m betragen. Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Dachgauben pro Dachseite darf 50 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweis:
Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Zwerchhäuser/ Standgauben

Zwerchhäuser und Standgauben sind nur mit Satteldach, Schleppdach oder Tonnendach und ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch nur in gleicher Bauweise je Gebäude. Die Breite eines Zwerchhauses/ Standgaube darf max. 4,50 m betragen. Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen. Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Dachaufbauten pro Dachseite (Dachgauben, Zwerchhäuser, Standgiebel) darf 50 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.
Hinweis:
Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel“) und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche. Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche oberhalb der Gebäuderufe. Die Stützen gehen bis zum Boden durch.

Negativgauben/ Dacheinschnitte

Negativgauben sind zulässig, jedoch nur einmal pro Dachseite und nicht in Kombination mit Dachgauben und Zwerchhäusern.
Hinweis:
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Anlagen zur Energiegewinnung

Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen Dachfläche. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in die Dachfläche bzw. bis max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzurorden. Sie dürfen nicht über den First ragen.

Geländeveränderungen/ Stützmauern

Veränderungen des natürlichen Geländevertiefes bei den Außenanlagen (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/− 30 cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände zulässig.

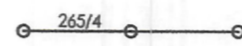
Fahrradabstellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze nachzuweisen. Je Fahrrad-Abstellplatz ist eine Mindestfläche von 2 m Länge und 0,7 m Breite vorzusehen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Fahrradabstellplätze sollen überwiegend über einen Wetterschutz verfügen oder in Gebäuden untergebracht sein. Hierbei sind die baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten.
Für Fahrradanhänger sind ebenfalls Abstellflächen in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

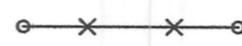
Einfriedungen- Hecken, Zäune

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen.
Hecken sind nur bis zu einer Schnitthöhe von 2,0 m zulässig. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden.

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer



aufzuhebende Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



geplantes Gebäude



geplantes Tiefgaragen-Einfahrtbauwerk



geplantes Nebengebäude (beispielhaft)



zulässige Stellplätze, beispielhaft



vorgeschlagener Gehölzstandort

Böden

abgetorfes Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche in hoher Mächtigkeit

Alltasten

Im Geltungsbereich sind keine Alltasten bekannt.

Anlagen Versorgungsträger

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

ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Solarenergie 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 Bewohnern und Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVfrei vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemäßigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW vom 17.12.2008) zu beachten.
Ist eine Versickerung am Grundstück aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich, ist Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

Oberflächenwasser/ Überflutungen

Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen,
1. Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten,
2. Oberkante Erdgeschöß-Fußboden im Rahmen der max. zulässigen Höhenlage mit Höhenversatz zum angrenzenden Gelände zu planen, solange die Barrierefreiheit von Ein- und Ausgängen über kleinflächige Gelände-Anböschungen oder über Rampen gewährleistet werden kann.
3. Oberflächenwasser in Gärten über eine Oberflächenmodellierung in unterirdische Röhren zu leiten, zwischenspeichernd und das Sickerwasser dann gedrosselt und über Rückstauklappen gesichert in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen/ Gartenbaumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Grundwasser/ Schichtenwasser

Im Planungsgebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich (Bauwerkserhaltung), ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Hochwasserschutzziel

Die Beachtung der Hochwasserschutzziele des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird empfohlen. Sie ist im Internet abrufbar (Stand Feb. 2022) unter folgender URL:
<https://www.tib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

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.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 30.03.2023) 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 Plangrundlagen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Bei grenzüberschreitenden Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Maßstabalken mit Maßangaben in Metern

Maßstabalken mit Maßangaben in Metern

Nordpfeil

Nordpfeil

Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld 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 (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 Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung

diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB	am 25.04.2023
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(1) BauGB	vom 19.05.2023 bis 19.06.2023
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	vom 19.05.2023 bis 19.06.2023

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 27.07.2023 bis 01.09.2023
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 27.07.2023 bis 01.09.2023

Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB	am 26.09.2023
--------------------------------------	---------------

Großkarolinenfeld, den 21. Okt. 2023

Fessler, 1. Bürgermeister

Großkarolinenfeld, den 31. Okt. 2023

Fessler, 1. Bürgermeister

Großkarolinenfeld, den 27. Nov. 2023

Fessler, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Ost“ von 2019 im Bereich der Fl. Nm. 265/4, /14, /16, /17 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungssatzung 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 §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

1. Änderung des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Ost“

Bereich Fl. Nm. 265/4, /14, /16, /17

Planfertigung

des Entwurfs vom 17.04.2023
i.d.F.v. 26.09.2023

Maßstab 1:1000
0,51 m²
CF

Gemeinde Großkarolinenfeld

Eng. 11. Okt. 2023

Nr. 3/.....

Planung

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbenmoor