

## Festsetzungen

### 00. Geltungsbereich



Grenze des Geltungsbereiches

### 01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet  
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich § 4(2) und § 4(3) BauNVO.

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

GR 100

Grundfläche in m<sup>2</sup> als Höchstmaß, hier 100 m<sup>2</sup>. Gebäudelänge, die die Baugrenzen überschreiten, sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Für Terrassen ist eine Überschneidung der Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup>/Wo zulässig.  
Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschneidung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig; maximal jedoch bis zu einer Grundflächennutz von 0,45

Wandhöhe in m als Höchstmaß, hier 6,0 m

Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Geländeoberfläche und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.  
Geländezugspitze: Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.

### 03. Baugrenzen



Baugrenzen  
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 25(3) Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Tiervolkieren von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß handelt.  
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet. Die Tiefe der Außenwand beträgt, der gegenüberliegenden Nachbarbaugrenze die mind. 2 m von der Baugrenze der Baugrenze der Baugrenze zulässig.  
Terasse- und Balkonflächen sind bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.  
Erdschichtige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt Art. 6 (1) bis (6), (8) BayBO. In den Abstandsflächen eines Gebäudes, sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind Gebäude bzw. Gebäudeteile nach Art. 6 (7) BayBO.

### 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrünung von Flächen für Garagen

Garagen

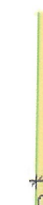
Stellplätze

Nebengebäude

Stellplätze sind auch außerhalb dieser Umgrünung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 10% der zulässigen Grundfläche/Baugrundstück (Hauptnutzung) sind auch außerhalb dieser Umgrünung und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

### 05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite, z.B. 4,5 m

Fußweg mit Gesamtbreite, hier 1,8 m

Straßenbegrenzungslinie

### 06. Grünflächen/ Grünordnung



Maßnahmen

Umgrünung für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grabenpflege und Entwicklung der Gewässerabschnitte entsprechend den Gewässerentwicklungsplänen.  
Feuchtbiosphäre  
Landlicht  
Leuchte und nasse Hochstaufenleuchten (planar bis montiert)  
Pflanzengas (Mallorn)

Die Arten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusimmen.  
Je angelaugene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbäum, Obstbaum (Hochstamm) oder Großstrauch zu pflanzen.  
Folgende Arten werden empfohlen:  
Ameleischer Larnackli  
Blut-Pflaume  
Felsenbirne  
Prunus cerasifera "Nigra"  
Cornus mas  
Kornelkirsche  
Crataegus prunifolia  
Magnolia stellata  
Malus "Charifaloe"  
Prunus "Accabade"  
Sorbus aucuparia  
gewöhnliche Eberesche

Hausgärten

auspflanzender Laubbäum mit Pflanz- und Standortbindung, hier Acer Platanoides (Spitzahorn), 30x, 30, 16-20 cm

Gehölzanzwachen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

## Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude



geplantes Gebäude (beispielhaft)



Wasserfläche



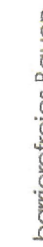
Gehölz (beispielhaft)



Mindestabstand der Bebauung von sicherheitsrelevanten Anlagen teilen der bestehenden Erdgasleitung „Inzenham West 3“, hier 1,20 m.



Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung die Vorkehrungen zu treffen, um Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Barrierefreiheit „barrierefreies Bauen“ der bayerischen Architektorkammer wird verwiesen.



Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung die Vorkehrungen zu treffen, um Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Barrierefreiheit „barrierefreies Bauen“ der bayerischen Architektorkammer wird verwiesen.

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

Bodenkennblätter, die bei der Verfüllung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 6 Denkmalrechtsschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unterzogen zu geben.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Die geplante Bebauung liegt im Gefährdungsumfeld der bestehenden Erdgasleitung „Inzenham West 3“. Bei einem Störfall ist im Umkreis von 120 m um die Bohrung von einer Gefährdung für Gebäude und Personen auszugehen. Art und Ausmaß der Gefährdung sind in der aktuellen Bevölkerungsinformation gem. § 11 Absatz 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) der RWE-DEA einzuhalten.

Die beiden zulässigen Gebäude an der Wendelsteinstraße liegen im unmittelbaren Fallbereich der Bäume westlich der Wendelsteinstraße.

Bei Ausschachtungen in der Nähe des städtischen Wassergrabens sind Schutzmaßnahmen gegen Überflutung der Baugrube zu treffen. Werden für Baubarbeiten wasserführende Maßnahmen notwendig, so ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Es ist mit Schichtflurwasser zu rechnen. Werden für Baubarbeiten wasserrechtliche Maßnahmen notwendig, so ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind in die entsprechenden gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten. Eine Verdrängung vom Niederschlagswasser ist auf Grund der Bodenverhältnisse (Beton) nicht möglich.

Im Rahmen der Geländegestaltung bei der Ausführung von Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser nicht auf dritte Privatgrundstücke abgeleitet werden darf.

mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen

mind. 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksabgrenzen

mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verantwortlichen zu ergreifen.

2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen

0,30 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksabgrenzen

4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen

2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (BayernGIS, erhalten am: 25.08.2008). Für Unrichtigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Nordpfeil

## Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt aufgrund

der §§ 2(1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (GVBl. S. 2585) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts-Planzeichens (Verordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 38; Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.12.2008 (GVBl. 2008 S.2, BayRS 791-H10)

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.



## 5. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld  
Bebauungsplan  
„Kranzhornstraße Süd“  
mit integrierter Grünordnungsplan

Planfassung  
des Entwurfs  
vom 01.02.2011  
in der erp. Fassung  
vom 15.04.2011  
Maßstab 1:1000  
0,41 am  
F&F

Gemeinde  
Großkarolinenfeld  
Eing. 13. Mai 2011  
Nr. 12/



Planung  
Dipl.-Ing. Irene Fuchs  
Architekt & Stadtplaner  
Gärthnerstraße 5  
83059 Kolbermoor



Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Großkarolinenfeld auf.  
Kedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten.  
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Großkarolinenfeld, den **14. Juli 2011**  
Festsetzt  
1. Bürgermeister

am **27. Mai 2011**

am 14.10.2008  
am 19.11.2008  
vom 27.11.2008 bis 29.12.2008  
vom 27.11.2008 bis 29.12.2008  
vom 02.11.2010 bis 01.12.2010  
vom 02.11.2010 bis 01.12.2010  
vom 10.02.2011 bis 09.03.2011  
vom 10.02.2011 bis 09.03.2011  
am 03.05.2011  
am **27. Mai 2011**



Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 03.05.2011 mit 6/5 Stimmzahl beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.  
Großkarolinenfeld, den **25. Mai 2011**  
Festsetzt  
1. Bürgermeister

## Ausfertigungsverfügung

der §§ 2(1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (GVBl. S. 2585) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts-Planzeichens (Verordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 38; Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.12.2008 (GVBl. 2008 S.2, BayRS 791-H10)

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

diesem Bebauungsplan die Satzung.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB am 14.10.2008  
ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB am 19.11.2008  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB vom 27.11.2008 bis 29.12.2008  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB § 4 (1) BauGB vom 27.11.2008 bis 29.12.2008  
öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB vom 02.11.2010 bis 01.12.2010  
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB vom 02.11.2010 bis 01.12.2010  
erneute öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB vom 10.02.2011 bis 09.03.2011  
öffentliche Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB vom 10.02.2011 bis 09.03.2011  
Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB am 03.05.2011  
ortsübliche Bekanntmachung § 10 (3) BauGB am **27. Mai 2011**  
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Großkarolinenfeld auf.  
Kedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft erhalten.  
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Großkarolinenfeld, den **14. Juli 2011**  
Festsetzt  
1. Bürgermeister

## 07. Flächen für die Landwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrünung von Flächen für die Landwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Regenwasserdrainagebecken

mit Geh- und Fahrstreifen zu belastende Fläche

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 35 cm über Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.

Grensgaragen sind prallgleich auszubilden.

Dachneigung: 15-30°  
Dachdeckung: Dachziegel/Dachziegel mit r-ter/traubraun/graubraun/rotbraun/weiß  
Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und begrünte (!) Flachdächer zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Carports ist auf 3 m begrenzt.

Entfernungen sind nur sockellos und bis zu einer Höhe von 110 cm zulässig.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig

2 Stip./WE, ansonsten nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998

## 08. Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Landwirtschaft

mit Geh- und Fahrstreifen zu belastende Fläche

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 35 cm über Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.

Grensgaragen sind prallgleich auszubilden.

Dachneigung: 15-30°  
Dachdeckung: Dachziegel/Dachziegel mit r-ter/traubraun/graubraun/rotbraun/weiß  
Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und begrünte (!) Flachdächer zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Carports ist auf 3 m begrenzt.

Entfernungen sind nur sockellos und bis zu einer Höhe von 110 cm zulässig.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig

2 Stip./WE, ansonsten nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998

## 09. Örtliche Bauvorschriften



Örtliche Bauvorschriften

Höhenlage der baulichen Anlage

Anliehendergebäude

Dächer

Garagenhöhe

Entfernungen

Stützmauern

Stellplatzbedarf