



### A. ZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1. (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - 1.2. (MD1) / (MD2) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1. (150) maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 140 qm
  - 2.2. ——— zwingende Firstrichtung
- 3. Baugrenzen
  - 3.1. - - - - - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen
  - 4.1. [Symbol] Sichtdreiecke
  - 4.2. [Symbol] öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - 4.3. [Symbol] private Erschließungsstraße
  - 4.4. [Symbol] öffentlicher Fußweg
  - 4.5. [Symbol] Anfahrtsrampe für Tiefgarage
- 5. Grünflächen
  - 5.1. [Symbol] private Grünfläche mit besonderen Gestaltungsaufgaben  
unzulässig ist die Anlage von Lagerflächen und die Anpflanzung von fremdländischen Bäumen und Sträuchern
- 6. Grünordnung
  - 6.1. [Symbol] zu pflanzende Bäume mit Artenangabe  
Die Pflanzung ist vorgeschrieben bei Erweiterung der Bauflächen oder bei der Erstellung von Ersatzbauten.
  - 6.2. [Symbol] zu pflanzende Obstbäume
  - 6.3. [Symbol] bestehende, zu erhaltende oder bei Abgang zu ersetzende Bäume
- 7. Sonstige Planzeichen
  - 7.1. [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
  - 7.2. [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - 7.3. [Symbol] Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

#### 2. FÜR DIE HINWEISE

- 1. [Symbol] bestehende Grundstücksgrenze
- 2. [Symbol] aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3. [Symbol] geplante Grundstücksgrenze
- 4. [Symbol] Flurnummer, z.B. 463
- 5. [Symbol] bestehende Hauptgebäude
- 6. [Symbol] bestehende Nebengebäude
- 7. [Symbol] Bebauungsvorschlag
- 8. [Symbol] vorgeschlagener Garagenstandort
- 9. [Symbol] bestehende Bäume
- 10. [Symbol] zu beseitigende Gebäude

### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudeform / Gebäudehöhe  
Rechteckige Grundrißform.  
Längen- / Breitenverhältnis mind. 1,3 : 1,0.  
Firstrichtung parallel zur Längsseite.  
Traufseitige Wandhöhe im WA max. 6,00 m, im MD 1 max. 6,5 m, im MD2 max. 5,5 m, gemessen ab OK natürliches Gelände.
2. Stellplätze  
Pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze.  
Offene Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen ausführen.
3. Garagen  
Es wird festgesetzt, daß Garagen ausnahmsweise auch einen Grenzabstand von weniger als 3 m haben dürfen, wenn Gründe der Ortsgestaltung nicht entgegenstehen.
4. Dachgestaltung  
Gleichschenklige Satteldächer mit 24° bis 30°.  
Bei Ergänzungen, der Form, Neigung und Farbe des bestehenden Dachs anpassen. Kleinteilige, rote oder rotbraune Dachdeckung.  
Dachflächenfenster mit einer Gesamtbreite von max. 15 % der Dachlänge, max. 1,00 qm Einzelgröße; mehrere Fenster höhen- gleich. Maximal ein Zwerchgiebel pro 20 m traufseitiger Gebäude- länge, zulässig ab 25° Dachneigung.  
Auf 10 m Länge ausgebautes Dachgeschoß sind max. zwei Dachgauben zulässig. Die Lage der Gauben ist auf den mittleren Bereich der Dachfläche zu beschränken. Mindestabstand 3 m zur Giebelwand. Die Dachgaubenbreite darf max. 1,40 m betragen. Dachgauben sind erst ab 28° Dachneigung zulässig.  
Dachüberstände an den Giebelseiten mind. 1,00 m bis max. 1,80 m. Dachüberstände an den Traufseiten mind. 0,80 m. Dach- überstände an den Garagen giebelseitig 0,50 bis 1,00 m, trauf- seitig mind. 0,30 m.
5. Fassade  
Ortstypische und in die Umgebung harmonisch einfügende Bauweise. Putzflächen mit ruhiger und weißer bis leicht getönter Oberfläche. Holzverkleidungen sind in natur bis hellbraun oder hellgrau gehaltenen Farbtönen auszuführen.
6. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
7. Einfriedungen  
Keine Sockel, die über Gelände reichen. Ausschließlich Holz- staketenzäune, max. Höhe 0,90 m über OK-Gelände.
8. Hecken  
Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.
9. Pflanzung  
Die im Planteil festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind mit den nachstehenden Arten und der Pflanzqualität H. 3xv. StU 18-20 cm zu verwirklichen.  
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudo-platanus, Bergahorn; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Vogelkirsche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; Juglans regia, Nußbaum; Obstbaumhochstamm.

### C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lage- plänen, M. 1 : 1 000, gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
2. Abkürzungen  
BauNVO Baunutzungsverordnung  
BayBO Bayerische Bauordnung  
BauGB Baugesetzbuch  
OK Oberkante  
Fl.Nr. Flurnummer
3. Baum- und Strauchbestände sowie sonstige eigenkartierte Objekte sind nicht eingemessen und können lagemäßig abweichend dargestellt sein.
4. Kabelverteilerschränke für Stromversorgung sind in den Privat- grundstücken zu errichten und so in den Gartenzaun zu integrieren, daß sie von außen zugänglich sind.
5. Nach Auskunft der Gemeinde Großkarolinenfeld sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten.
6. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei weisen eine sehr hohe Flächenbelastung auf, die Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur erforderlich machen. Es ist eine Behandlung des Niederschlagswassers von diesen Dachflächen erforderlich.

83109 Großkarolinenfeld 18. 10. 99

### D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß  
Der Gemeinderat Großkarolinenfeld hat in der Sitzung vom 27.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.11.1998... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Großkarolinenfeld, 29.11.1999  
1. Bürgermeister G. Schramm
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.03.1999 bis 22.03.99 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.  
Großkarolinenfeld, 29.11.1999  
1. Bürgermeister G. Schramm



SCHRAMM  
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.1999 bis 23.03.1999... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 20.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Großkarolinenfeld, 29.11.1999  
1. Bürgermeister G. Schramm
4. Satzung  
Der Gemeinderat Großkarolinenfeld hat am 05.10.1999 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.07.1999 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Großkarolinenfeld, 29.11.1999  
1. Bürgermeister G. Schramm
5. Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Großkarolinenfeld öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 25.10.1999 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und die Auslegung sind am 25.10.99 ortsüblich durch Schlagsatz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.  
Großkarolinenfeld, 29.11.1999  
1. Bürgermeister G. Schramm



2. Ausfertigung 10

**GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD**  
**LANDKREIS ROSENHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**" MAX-JOSEF-STRASSE - OST "**

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des BauGB, der Art. 91, 5, 6, 9 und 10 der BayBO, des Art. 3 BayNatSchG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

**SATZUNG.**

Maßstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:  
Vorentwurf: 12.01.1999  
Entwurf: 27.04.1999  
geändert: 08.07.1999

Planung: [Signature]  
Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695