

Festsetzungen

00. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich §4(2) und §4(3) BAUNVO.
nicht zulässig sind:
Schank- und Speisewirtschaften
Allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Caragen 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 mit Flächenangabe

Grundfläche als Höchstmaß
Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BAUNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um nicht ab 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55.

WH mit Höhenangabe

Wandhöhe in m als Höchstmaß
Die Wandhöhe ist das Maß der Schmittlinie zwischen Geländeoberfläche und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen



Baugrenze
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BAUNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt (Ecker/Wintergärten).
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudelänge beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.
Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m² und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

04. Caragen/ Stellplätze/ Nebengebäude



Umgrenzung von Flächen für Caragen und Carports
Sonstige Nebengebäude bis maximal 15 m² Grundfläche und offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ga

Garage oder Carport

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude



Nordteil

Pflanzabstände Bäume

2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen

Pflanzabstände Großsträucher

0.50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

ökologisches Bauen

Passive (bauliche) und aktive Solarmennergienutzung (themische 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 Gebäudes zu erleichtern. Auf die Beratungsgremien, „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.

Anlagen Versorgungsträger

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund zu zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Dachentwässerung/ Hofentwässerung

Regenwasser von Dächern und befestigten Hofflächen ist in die gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten.

Entwässerungspläne

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Sicherungsbürgschaft

Das Landratsamt behält sich gem. Art. 72 (3) BayoB vor, zur Sicherung gründerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Freistellungs-/ Baugenehmigungsverfahren eine Sicherheitsleistung zu verlangen.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (Stand 05.04.2004). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverfahren/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt aufgrund

der §§ 21(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-Planzeichenverzeichnisses 1990 (PlanzV 90) des Art. 91 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.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss §2 (1) BauGB

am 31.01.2006

ortsübliche Bekanntmachung §2 (1) BauGB

am 20.02.2006

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB

vom 09.06.2006 bis 10.07.2006

frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB § 4 (1) BauGB

vom 09.06.2006 bis 10.07.2006

öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

vom 08.08.2006 bis 07.09.2006

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB

vom 08.08.2006 bis 07.09.2006

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB

am 10.10.2006

ortsübliche Bekanntmachung § 10 (3) BauGB

am 31.10.2006

Mit der Bekanntmachung wird die Änderung wirksam Gleichzeitigkeit der Bekanntmachung „Neikenweg“ in der Fassung vom 20.03.1995 für den Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 285/6 T, 286 T außer Kraft.
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 21.4, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Großkarolinenfeld, den 18.10.2006



Festsetz

1. Bürgermeister



05. Grünflächen/ Grünordnung

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen

Ausgefallene oder stark geschädigte Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen

06. Örtliche Bauvorschriften

Höhenlage der baulichen Anlage

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

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.
Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 7(4) BayBO gelten auch für grenznahe Caragen und sonstige Nebengebäude bis 100 cm Grenzabstand.

Dächer

Dachneigung: 22-27 °
Dachdeckung: Dachziegel/Dachsteine mit roter/rotbrauner/anthrazitfarbiger Oberfläche

Aneinander gebaute Caragen sind profilgleich auszubilden.

Stellplätze

Stellplatzbedarf: 2 Stpl./WE, ansonsten nach den Richtzahlen gem. Stellplatzsatzung vom 17.12.1998

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

Ausfertigungsverfügung

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 20.10.2006, 18.00 Uhr, beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Großkarolinenfeld, den 31.10.2006



Festsetz

1. Bürgermeister

3. Ausfertigung Gemeinde Großkarolinenfeld

Änderung des
Bebauungsplanes
„Neikenweg“

Fl. Nr. 285/6 T

Fl. Nr. 286 T

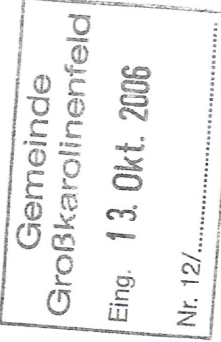
Planfassung

Maßstab 1:1000

24.07.2006

0.35 m²

F&F



Planung

Dipl.-Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnersstraße 5
D-83059 Kolbermoor

