

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

WA
 Allgemeines Wohngebiet
 - zulässig sind:
 - Vorhaben nach §4(2) BauNVO
 - ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Vorhaben nach §4(3) BauNVO
 Hinweise:
 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 130
 Grundfläche nach §19(2) BauNVO als Höchstmaß, hier 130 m²
 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 20 m² zulässig.
 Für Balkone/ Standgauben ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m² zulässig.
 Für Außentreppe ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 7 m² zulässig.
 Hinweise:
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoss, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen, Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppe, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelanrechnung von sich überlagernden, anrechenbaren Grundflächen ist unzulässig.

Grundflächenzahl §19(4)
 Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier 0,60
 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.

WH 5.7
 Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier 5,7 m
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
 Hinweise:
 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 max. 50 cm über Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbandrand in Höhe der Grundstückseinfahrt.
 Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebsicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

2 Wo
 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier 2 Wohnungen.

03. Bauweise/ Baugrenzen

o
 offene Bebauung
 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.
 Baugrenze
 Die Baugrenzen dürfen für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Standgauben und Außentreppe überschritten werden.
 Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 4,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.
 Bei Balkonen/ Standgauben ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 2,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.
 Bei Außentreppe ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,5 m betragen.
 Hinweise:
 Für überdachte Terrassen, nicht untergeordnete Balkone und Standgauben gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
 Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
 Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. bei fehlender Abstandsflächenübernahme kann ggf. nicht bis an die Baugrenze gebaut werden.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
Garagen
 Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Oberirdische Stellplätze
 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Hinweis Stellplatzsatzung
 Das Baugebiet 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 auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig.
 Das Summenmaß der Grundflächen dieser Anlagen und Einrichtungen darf 10 m² nicht überschreiten.

05. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Grünordnung

Vorgärten
 Die nicht mit Garagen überbauten und mit Einfahrten bzw. Stellplätzen befestigten Vorgartenflächen zwischen dem Nelkenweg und der vorderen Baugrenze sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern gem. nachfolgenden Anforderungen zu bepflanzen. Unzulässig sind dort Arbeits- und Lagerflächen sowie Kies- oder Schotterflächen über 2 m² pro Grundstück
 - Pflanzregel:
 1 Baum bei anteiliger Straßenlänge < 20 m
 Schnitthöhe Hecken max. 2,00 m
 - Mindestanforderungen Bäume
 Laubbäum der II. Wuchsordnung, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Kronendurchmesser 100-125 cm

Hausgärten
 In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume gem. nachfolgenden Anforderungen zu pflanzen.
 - Pflanzregel:
 1 Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche
 Vorgeschriebene Bäume in Vorgärten werden auf die Pflanzregel angerechnet.

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 ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis Artenschutzmaßnahmen (Rodungen)
 Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
 Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Örtliche Bauvorschriften

Dächer
 nur geneigte Dächer zulässig.
 Dachneigung Satteldächer: 20°-28°
 Dachneigung Walmdächer, Zeltdächer: max. 20°
 Dachneigung Fulltdächer: max. 6°
 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte
 Dachgauben, Zwerchhäuser, Negativgauben sind unzulässig.
Standgauben
 Standgauben sind nur mit Satteldach und ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.
 Die Breite des Vorbaus darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.
 Die Tiefe des Vorbaus darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.
 Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
 Hinweise:
 Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche oberhalb der Gebäudetraufe. Die Stützen gehen bis zum Boden durch.

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 anzubringen. Sie dürfen nicht über den First ragen.
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 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden.
 Unzulässig sind:
 Mauern oder Auf wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweise

288/13
 bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

Bebauungsplan „Nelkenweg“
 Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nelkenweg“ in der Originalfassung von 1995 für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 288/13 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Schmutzwasser
 Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine private Rückhaltung z.B. über eine Zisterne wird empfohlen.

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, Keller in wasserdichter und auftriebsicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen.
 Auf die Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhenlage wird verwiesen.

Plangrundlage
 Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 13.07.2021). 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 Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
 Bei grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Maßstabsbalken

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 5. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB am 30.11.2021
 öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 20.12.2021- 24.01.2022
 Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 20.12.2021-24.01.2022
 Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB am 15.02.2022

Großkarolinenfeld, den **1. März 2022**

Festler-1. Bürgermeister **2. Bürgermeister**

ausgefertigt am **1. März 2022**

Festler-1. Bürgermeister **2. Bürgermeister**

ortsübliche Bekanntmachung am **4. März 2022**

Festler-1. Bürgermeister **2. Bürgermeister**

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Nelkenweg“ von 1995 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung 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

5. Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“

Bereich Fl. Nr. 288/13

Planfassung

des Entwurfs vom 06.10.2021 i.d.F.v. 15.02.2022

Maßstab 1:1000
 0,45 m²
 F&F

Gemeinde Großkarolinenfeld
 Eing. **24. Feb. 2022**
 Nr. 3/.....

Planung
 Dipl. Ing. Franz Fuchs
 Architekt und Stadtplaner
 Spinnereinsel 3a
 83059 Kolbermoor

