## Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet
Zulässig sind:
Vorhaben nach §8(2)1-2 BauNVO
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach § 8(2)3 und § 8(2)4 BauNVO
Vorhaben nach § 8(3)1 und § 8(3)2 BauNVO
- Unzulässig sind:
Vorhaben nach § 8(3)3 BauNVO

### 02. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Grundflächenzahl nach §19(2) BauNVO für Gebäude als Höchstmaß, hier 0,6
Durch bauliche Außenanlagen der Hauptnutzung im Sinne des § 19(2) BauNVO und durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von insg. 0,8 zulässig.

Gebäudehöhe (GH) — Gebäudehöhe GH gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. GH 9,0 m
Die Gebäudehöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First (geneigte Dächer) bzw. Oberkante Attika (Flachdächer).

Schornsteine/ Silos/ Hochbehälter — Schornsteine, Silos und Hochbehälter sind abweichend von der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer maximalen Höhe von 12 m zulässig.

Höhenlage von Gebäuden — Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, z.B. 467,40 NN.
(Die Höhenlagen werden nach Vorliegen einer Erschließungsplanung im Zuge des Entwurfes aktualisiert)

+++++++++ — Abgrenzung unterschiedlicher Baufläche und maximal zulässigen Höhenlagen von Gebäuden

### 03. Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze

abweichende Bauweise — Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten. Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

### 04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Garagen — Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze — Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen A1 und in der Fläche von Sichtdreiecken.

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 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen A1 und in der Fläche von Sichtdreiecken.

### 05. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 8,0 m

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 06. Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostation

### 07. Grünflächen/ Einzelbäume

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gebietsrandbegrünung

Begrünungsmaßnahmen — Entwicklung einer Begrünung/ Eingrünung durch das Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern gem. Grünordnung

zu pflanzender Straßenbaum gem. Grünordnung

zu pflanzender Baum gem. Grünordnung

### 08. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen)

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen auf der internen Fläche A1)

Ausgleichsmaßnahmen — Entwicklung einer Begrünung/ Eingrünung durch das Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern gem. Grünordnung

Ausgleichsumfang — 30.602 Wertepunkte von insg. 58.113 Wertpunkten ( ≙ 4.226 m2 Ausgleichsfläche)

Zuordnung — Die Ausgleichsflächen/ Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan „BPL Gewerbegebiet Marienberger Str. West- 3. Erweiterung" direkt zugeordnet.

Hinweis Ausgleich 2 — Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld Ökokontofläche „Kirchsteig" auf Fl. Nr. 549/0, 2, Gem. Tattenhausen

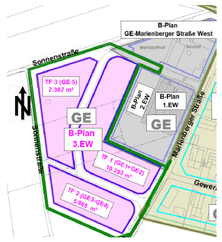
Hinweis Ausgleichsumfang 2 — 15.312 Wertepunkte von insg. 58.113 Wertpunkten ( ≙ 2552 m2 Ökokontofläche = Abbuchungsfläche)

Hinweis Ausgleich 3 — Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld Ökokontofläche „Häuslbach" auf Fl. Nrn. 953/1 und 292/, Gem. Tattenhausen

Hinweis Ausgleichsumfang 3 — 12.199 Wertepunkte von insg. 58.113 Wertpunkten ( ≙ 2.526 m2 Ökokontofläche = Abbuchungsfläche)

### 09. Emmissionskontingente

TF 1, TF 2, TF 3 — Kontingentierte Teilflächen




Emissionskontingente — Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente LEK in den Abstrahlrichtungen weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

| Parzelle | Emissionsbezugsfläche $S_{ref}$ [m²] | Emissionskontingent $L_{EK}$ dB(A)/m² | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Abstrahlrichtung Wohngebiet (West / Süd) | | Abstrahlrichtung GE-Marienberger Straße (Ost) | |
| | | Tag 06-22 Uhr | Nacht 22-06 Uhr | Tag 06-22 Uhr | Nacht 22-06 Uhr |
| TF 1 | 10.293 | 62 | 47 | 66 | 51 |
| TF 2 | 5.865 | 60 | 45 | 67 | 52 |
| TF 3 | 7.367 | 60 | 45 | 65 | 50 |

$S_{ref}$: überbaubare Grundstücksgrenze

Nachweis innerhalb Geltungsbereich — An den nächstgelegenen Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberger Str. West" mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

Nachtweis außerhalb Geltungsbereich — Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanes des „Gewerbegebiet Marienberger Str. West" zu erfolgen.

Hinweis Nachweise — Die Nachweise sind mit dem Bauantrag vorzulegen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Hinweis Berechnung — Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen. d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Hinweis DIN 4109 — Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinen zuständigen Architekten in der baurechtlich eingeführten Fassung umzusetzen und zu beachten.

Hinweis Betriebswohnungen/ Büros — In Hinblick auf die ggf. zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Gewerbe wird empfohlen, Betriebswohnungen und Büros mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) auszustatten.

Hinweis Schalltechnische Untersuchung — Die schalltechnische Untersuchung Bericht der Hentschel Consult Ing.-GmbH vom November 2023 ist Grundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Emissionskontingenten und ist zu beachten.

### 10. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

## Grünordnung

Straßenbäume S II
- Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 18- 20 cm, 3xv m.B.
- Artenliste Laubbäume Straßenbäume S II. Wuchsordnung
Tilia cordata 'Greenspire' — Winterlinde, Sorte

Einzelbäume I/II
- Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 18- 20 cm, 3xv m.B.
Artenliste Laubbäume I./II. Wuchsordnung

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Fläche A1 (Gebietseingrünung/ Ausgleichsfläche) — Bildung einer 3-4- reihigen mesophilen Hecke mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste auf 70% der Fläche A1 und Ansaat einer mageren autochthonen Wiesenmischung auf den restlichen 30% der Fläche.
- Anforderung Laubbäume gem. Pflanzliste Einzelbäume, Pflanzdichte: Anzahl nach Planzeichnung. Die Baumstandorte können bis zu 5 m gegenüber der Planzeichnung geändert werden.
- Anforderung Sträucher gem. Pflanzliste Sträucher
Anpflanzung in Gruppen von 10-12 Sträuchern
- Anforderung Wiese
Saatgut der Herkunftsregion 17- „Südliches Alpenvorland"

Flächenbegrünungen — Flächen im Plangebiet, soweit sie nicht als Bauflächen oder für Stellplätze, Zufahrten etc. gem. §19 (4) BauGB genutzt werden, sind als naturnahe Pflanz-, Wiesen- oder Gehölzflächen auszubilden und mit einzelnen Bäumen gem. nachfolgenden Anforderungen zu bepflanzen.
Wiesenflächen sind als artenreiches Extensivgrünland durch Einsaat einer Wiesenmischung anzulegen.
- Anforderung an das Saatgut:
Herkunftsregion 17-„Südliches Alpenvorland"
- Pflege:
  - 1-2 schürige Mahd (erster Schnitt ab dem 15.06.) mit Abräumen des Mähguts
  - Düngemittel- oder Pestizideinsatz
  - Neophyten müssen vor Samenreife entfernt werden
- Pflanzregel Bäume:
mind. 1 Laubbaum der II. Wuchsordnung pro voller 500 m2 Grundstücksfläche
- Mindestanforderungen Gehölze
Laubbaum II. Wuchsordnung:
Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Bestandsbäume und Bäume aufgrund anderer Begrünungsanforderungen innerhalb des freien Baugrundstückes werden auf die Pflanzregel der Flächenbegrünungen angerechnet. Pflanzvorschriften auf festgesetzten Grünflächen werden hingegen nicht angerechnet.

Dachbegrünung — Flachdächer und flach geneigte Dächern bis 5° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung/ Magerrasen zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist.
Flächen unter Photovoltaikanlagen sind flächendeckend mit Sedum oder Magerrasen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzregel:
Begrünungsanteil mindestens 80% der freien Dachfläche
- Mindestanforderung:
Schichtstärke Gebäudedächer: mindestens 10 cm
(ohne Dachisolierung), ca. 100 kg/qm in gesättigtem Zustand.
- Anforderung an das Saatgut Magerrasen:
Herkunftsregion 17-„Südliches Alpenvorland"

Wandbegrünung — Wände von Garagen sowie Mauern und Wände an Grundstücksgrenzen sind mindestens an einer Gebäudeseite/ Wandseite mit Pflanzen gem. Artenliste Kletterpflanzen zu begrünen. Abweichend davon ist auch die Pflanzung von Spalierobst zulässig.
- Pflanzregel:
mindestens 1 Kletterpflanze pro 4 lfm Wand
Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen.
- Artenliste Kletterpflanzen

| | |
|---|---|
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| Clematis in Arten | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Lonicera in Arten | Geißblatt |
| Parthenocissus in Arten | Wilder Wein |
| Rosa in kletternden Arten | Kletterrosen |

Stellplatzbegrünung — Stellplatzanlagen für mehr als 6 Pkw sind mit mittelgroßen Bäumen gem. Artenliste zu gliedern.
- Pflanzregel:
1 Baum nach maximal 6 Stellplätzen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben.
- Mindestanforderung Stellplatzbäume: Hochstamm, Stammumfang 18- 20 cm, 3xv m.B.
- Artenliste Stellplatzbäume II. Wuchsordnung:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |

Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m2 großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m3 mit Substrat herzustellen.

Begrünungsmaßnahmen Pflanzzeit — Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Begrünungsmaßnahmen Ersatz — Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind durch Neupflanzungen entsprechend den festgesetzten Güteanforderungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Stellplätze, Betriebshöfe, Wege — Stellplätze, Betriebshöfe, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen, soweit eine Grundwasserschädigung durch den Betrieb ausgeschlossen ist.

Außenbeleuchtungen — Beleuchtungen an Fassaden und Außenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten:
- nur gerichtete Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten.
- Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten", die nachweislich kein Licht nach oben oder über die Horizontale abstrahlen.
- Notwendige reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah anzubringen (max. 1 m über dem Boden) und mit Bewegungsmeldern auszustatten.
- Leuchten sind mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten auszustatten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED- Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmen Natriumdampf-Hochdrucklampen Lampen (NAV)
- Alle nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen (z.B. Werbung) sind spätestens um 23 Uhr abzuschalten.

Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren sind geplante Beleuchtungsmaßnahmen darzustellen.

Nachweis Grünordnung — Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" — Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Hinweis Baumschutzmaßnahmen — Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.

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 — Zulässig sind begrünte Flachdächer und geneigte Dächer von 5° bis 25° Dachneigung, begrenzt bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe GH.

Dachaufbauten — Dachaufbauten für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind bis zu einer Dachfläche von 30% und einer Anlagenhöhe bis 2,5 m auf den Dächern zulässig.
Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind bis zu einer Dachfläche von 95% und einer Höhe bis 1,5 m auf den Dächern zulässig. Sie müssen von Traufe, Ortgang und First rückversetzt sein.

Großflächenverglasungen — Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen so zu gestalten oder zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben:
- Verwendung halbtransparenter Glasflächen,
- Verwendung von Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas,
- Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche (z.B. durch Rollo, Vorhang, Dekor, Schiebeelemente),
- Vermeidung von für Vögel attraktive Grünflächen im Bereich möglicher Gefahrenstellen, Pflanzen nur hinter halbtransparenten Flächen
- Reduktion der Durchsicht z. B. durch Kunst am Bau
- Fassadenbegrünung, Gartenskulpturen (nicht transparent).

Geländeveränderungen — Geländeveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind nur bis maximal 1,0 m zur natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Davon abweichende Geländeveränderungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf zur freien Landschaft erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- Hinweis:
Die Geländeprofilierung ist in den Bauzeichnungen anhand von Profilschnitten oder in dreidimensionaler Weise darzustellen.

Zäune, Einfriedungen — Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,0 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszubilden.
Ausnahmsweise zulässig sind:
Einfriedungen in Form von Mauern und Wänden wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, wenn
- eine Erforderlichkeit aus Schallschutz- oder Sicherheitsgründen nachgewiesen wird,
- die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird,
- die Wand von der Verkehrsfläche um mind. 25 cm zurückgesetzt wird,
- die Wand straßenseitig entsprechend Grünordnung begrünt wird,
- durch Einzelöffnungen das naturschutzfachliche Ziel der Durchlässigkeit für Igel und wirbellose Kleintiere erreicht wird.

Werbeanlagen — Gebäudegebundene Werbeanlagen sind bis zu 10% der relevanten Ansichtsfassade, nur zusammenhängend und nur 1* pro Gebäude zulässig.
Zusätzlich zulässig sind Anlagen, soweit sie dem Art. 57 BayBO entsprechen.
Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtgröße von 4,5 m2 und nur 1* pro Betrieb zulässig.
Unzulässig sind:
Fremdwerbungen, mobile Werbungen, bewegliche Lichtwerbung wie Lauf-, Blink- und Wechselleuchtwerbung, sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer, Projektionen.

## Hinweise

BPL "Gewerbegebiet Marienberger Str. West" (2009) — angrenzender Bebauungsplan mit Bezeichnung und Geltungsbereich

bestehende Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenzen

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

bestehende Gehölze oder festgesetzte Gehölze in angrenzenden Bebauungsplänen

vorgeschlagene Gehölzstandorte

85 m / 85 m / 3 m — Sichtfeld nach RAL (Anfahrsicht 85 m /5 m)

bestehender gemeindlicher Schmutzwasserkanal

bestehender gemeindlicher Regenwasserkanal

Regenwassermulde — bestehende Regenwassermulde

H=5 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über Normalnull

Böden — abgetorftes Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche in hoher Mächtigkeit

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.

Altlasten — Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

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

ökologisches Bauen — Es wird empfohlen, Sonnenenergie 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 Nutzern und Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Beratungstelle „Barrierefreies Bauen" der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Niederschlagswasser — Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine private Regenwassernutzung (Grauwassersysteme) 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,
1. Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten.
2. Oberkante Erdgeschoß- 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 und keine Befahrbarkeit von Gebäuden erforderlich ist.
3. Oberflächenwasser von freianlagen über eine Oberflächenmodellierung in unterirdische Rigolen zu leiten, zwischenzuspeichern 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 Baumaßnahmen/ Gartenbaumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen 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 (Bauwasserhaltung), ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (UTM 32), 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 Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Bei grenzrichtigen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

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

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB — vom bis

frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB — vom bis

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — vom bis

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — vom bis

Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB — am

Großkarolinenfeld, den .....

..... (Siegel)
Fessler, 1. Bürgermeister

ausgefertigt — am

Großkarolinenfeld, den .....

..... (Siegel)
Fessler, 1. Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung — am

Großkarolinenfeld, den .....

..... (Siegel)
Fessler, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung mit Erweiterung in Kraft.
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.

**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West - 3. Erweiterung"**

Bereich Fl. Nrn.
190/T, 191/T, 191/1T, 192/T, 193/T, 216/4T

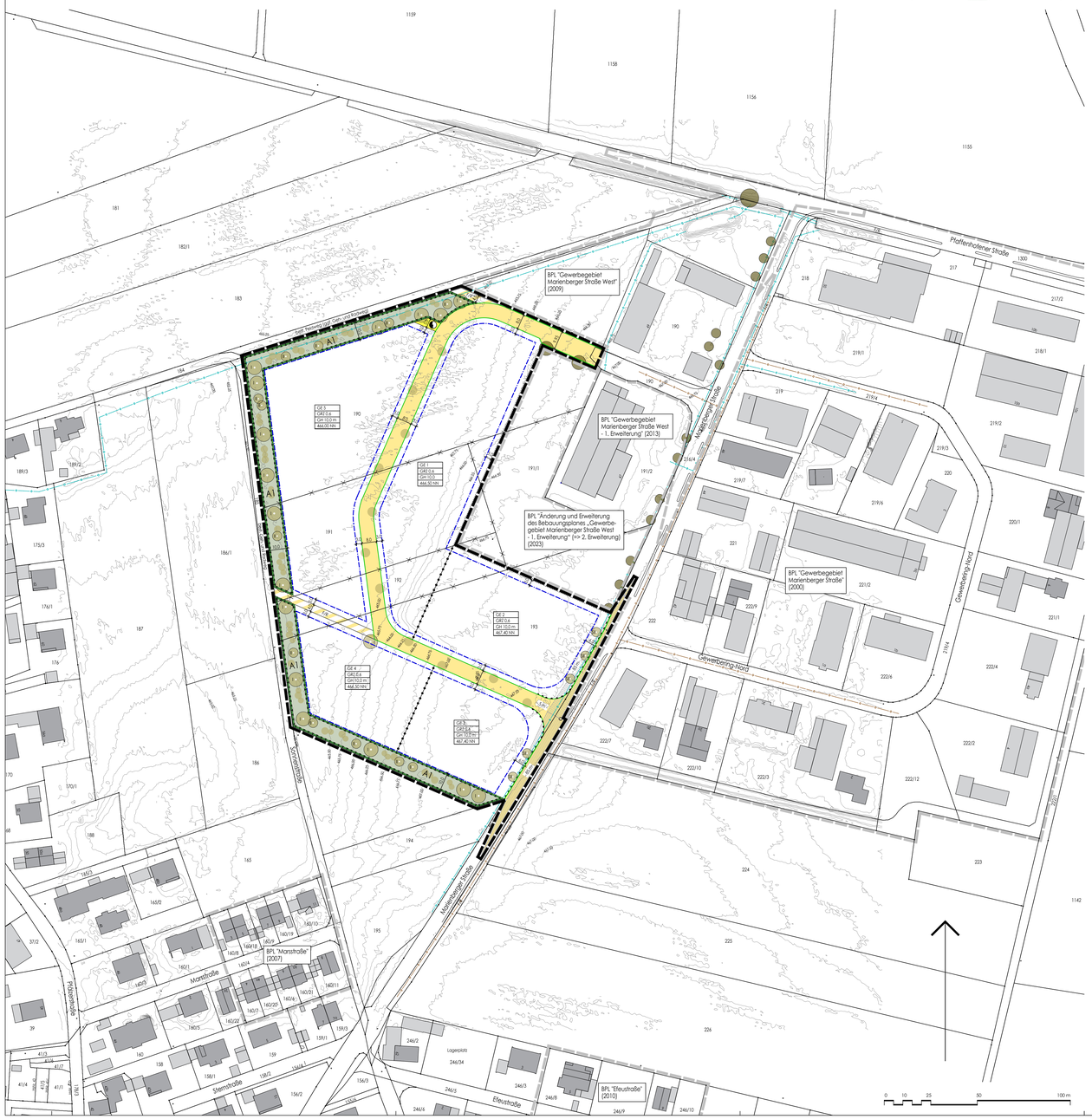
**Vorentwurf**

vom 31.10.2023
Ld.F.v.: 02.04.2024

Maßstab 1:1000
1.01 m2
F&F


Städtebau

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

Grünordnung

Umwelt und Planung
Dipl. Ing. (FH) Sabine Schwarzmann
Landschaftsarchitektin
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim