

# 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

GRZ 0,23

Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,23.  
Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.  
Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5

WH 7,0

Wandhöhe in m als Höchstmaß, hier 7,0 m.  
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Gelände-Oberfläche und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.  
Geländebezugspunkt: Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.

Wohnungen

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 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.  
Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.  
Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.  
Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

## 04. Garagen/ Stellplätze/ Gemeinschaftsanlagen/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Nebengebäude

Nebengebäude bis insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche/ Baugrundstück sind auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Garageneinfahrt  
In Bereichen mit definierten Garageneinfahrten ist eine Zufahrt nur in Pfeilrichtung zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Garage innerhalb der Baugrenze errichtet wird.

## 05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite, hier 7,5 m

## 06. Fläche für Versorgungsanlagen



Fläche für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität

## 07. Grünflächen/ Grünordnung



private Grünfläche mit Anforderungen an die Bepflanzung

Anforderungen

Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern  
Mindestpflanzgröße 2xv. 100-150 cm

Pflanzenliste

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hurtigel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkräuse
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrwelde
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenregel

Anordnung in Gruppen von 3-5 Stück/Art mit einem Pflanzabstand 1m x 1m

Pflanzenzeit

Die Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzenzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Bezugstauglichkeit der Gebäude durchzuführen.

Hausgärten

anzupflanzender Laubbaum, straßenbegleitend  
Quercus Robur (Stieleiche)  
Mindestpflanzgröße H. 3xv. StU 14-16 cm.

Pflegemaßnahmen

Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.  
Im Bereich von Straßenmündungen und Grundstückseinfahrten sind Bäume auf eine Höhe von 2 m zu entasten.

Ersatzmaßnahmen

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

Wandbegrünung

Wände von Garagen mit einem seitlichen Straßenabstand von weniger als 1,5 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## 08. 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.  
Wintergärten und Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grenze zwischen 2 Doppelhaushälften brauchen keine Abstandsflächen einhalten.

Aneinandergebaute Gebäude

Doppelhaushälften und Grenzgaragen sind profilgleich auszubilden.

Dächer

Dachneigung: 15-30°  
Dachdeckung: Dachziegel/Dachsteine mit roter/rotbrauner antrazinfarbener Oberfläche  
Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und begrünte (I) Flachdächer zulässig

Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Einfriedungen

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

Stellplatzbedarf

2 Stpl./WE, ansonsten nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung vom 17.12.1998

## Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen



aufzulassende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze bzw. zulässige Grundstücksteilung (beispielhaft)



bestehendes Gebäude



zulässiges Gebäude (beispielhaft)



zulässiger Stellplatz (beispielhaft)

ökologisches Bauen

Passive (bauliche) und aktive Sonnenenergienutzung (thermische 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 Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.  
Auf Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ 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.

Alllasten

Im Geltungsbereich sind keine Alllasten bekannt.

Schichtenwasser

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

Themische Nutzung des Untergrundes

Die hydrogeologischen Standortbedingungen bestimmen maßgeblich den Wirkungsgrad einer thermischen Nutzung.  
Eingriffe in alllastenverdächtige Bereiche (z.B. künstliche Auffüllungen, Bodenverunreinigungen) und gespannte Grundwasserhältnisse müssen ausgeschlossen sein.  
Bohrungen sind beim Landratsamt Rosenheim mind. einen Monat vorher anzuzeigen. Hinweise zur Anzeige können im Internet beim Landratsamt Rosenheim abgerufen werden.

Grundwasserwärmepumpenanlagen

Ausreichend ergeblige und oberflächennahe Grundwasservorkommen sind im Planungsgebiet im Detail nicht bekannt und müssten bei beabsichtigter Nutzung als Wärmequelle von einem Planungsbüro im Einzelfall ermittelt werden. Dabei sollte aufgrund des Einflusses der Moorbeete vorab auch die Grundwasserqualität hinsichtlich verockerungs- und korrosionsstypischer Parameter überprüft werden.

Erdwärmesondenanlagen (vertikal)

Im Planungsgebiet können ungünstige Untergrundverhältnisse (tiefere und gespannte Grundwasservorkommen) für die Errichtung von Erdwärmesonden nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist nach Prüfung der Bohranzeige durch die Wasserrechtsbehörde ggf. die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich, wobei der Einsatz von Erdwärmesonden unter Umständen auf geringe Bohrtiefen beschränkt werden muss. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

Erdverlegte Kollektoren (horizontal)

Der Bau von erdverlegten Kollektoren in Verbindung mit einer Wärmepumpenanlage ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien, z.B. VDI 4640, grundsätzlich möglich. Eine wasserrechtliche Behandlung der Baumaßnahme kann erforderlich werden, wenn auf Grundwasserwasser eingewirkt wird.

Anlagen Versorgungsträger

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

Entwässerung

Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind in die entsprechenden gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der Bodenverhältnisse (Seeton) nicht möglich.

Pflanzenabstände Bäume

4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Pflanzenabstände Großsträucher

2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Pflanzungen/Telekommunikationslinien

Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden oder geplanten Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrsweisen zu beachten.

Landwirtschaft

Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind, soweit sie nicht über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden. Insbesondere gilt dies auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden und die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.

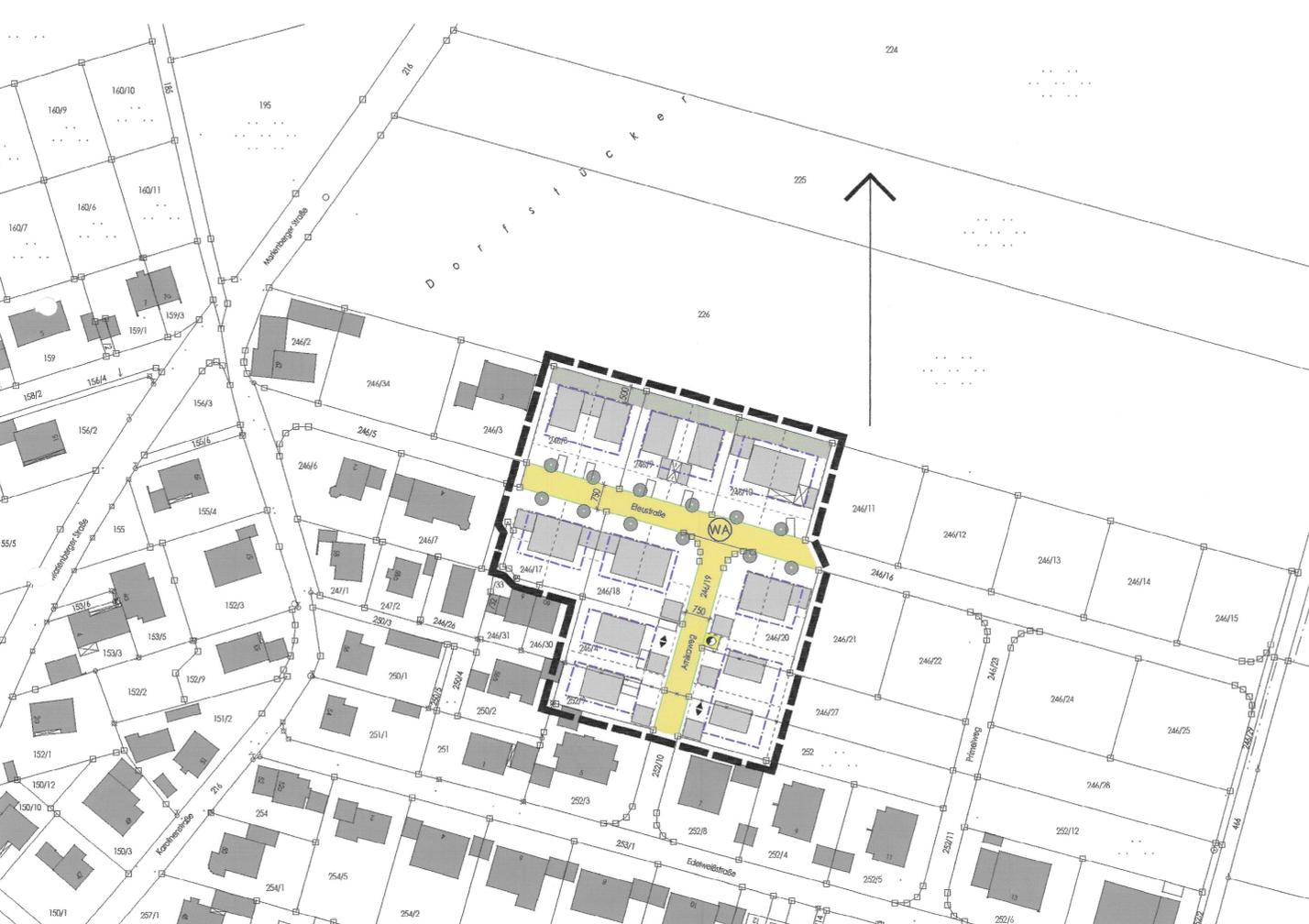
Sicherheitsleistung

Die Gemeinde/ das Landratsamt behält sich gemäß Art. 68 Abs. 3 BayBO vor, zur Sicherstellung gründerrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO) bzw. vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) eine Sicherheitsleistung zu verlangen.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (BayemGIS, erhalten Juli 2009). Für Unstimmigkeiten 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), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts-Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90), des Art. 81 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.

## Ausfertigungsverfügung

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26.10.2010 als Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Großkarolinenfeld, den 14. Feb. 2011



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss §2 (1) BauGB	am 14.07.2009
ortsübliche Bekanntmachung §2 (1) BauGB	am 05.08.2009
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom 13.08.2009 bis 14.09.2009
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	vom 13.08.2009 bis 14.09.2009
öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	vom 29.10.2009 bis 30.11.2009
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	vom 29.10.2009 bis 30.11.2009
Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB	am 26.10.2010
ortsübliche Bekanntmachung §10 (3) BauGB	am 16. Feb. 2011

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Bebauungsplan 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 gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

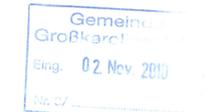
Großkarolinenfeld, den 17. März 2011



## 3. Ausfertigung

### Gemeinde Großkarolinenfeld Bebauungsplan „Feustraße“

mit integriertem Grünordnungsplan



### Planfassung

des Entwurfs vom 23.09.2009 in der redaktionell geänderten/ergänzten Fassung vom 26.10.2010

Maßstab 1:1000  
0,48 m<sup>2</sup>  
F&F

Planung  
Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Gärtnersstraße 5  
83059 Kolbermoor

