

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt 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)
 - 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 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Der zuvor gültige Bebauungsplan "Aiblinger Straße" wird für den überplanten Bereich aufgehoben und von diesem Bebauungsplan mit seinem Inkrafttreten ersetzt.

A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier z.B. 0,4
 Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m²/Wo und für Balkone eine zusätzliche Grundfläche bis 15 m²/Wo zulässig. (Projektionsflächen der Balkone, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfallen).
 Durch Anlagen im Sinne des §19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 II Zahl der Vollgeschosse (in römischen Ziffern) als Höchstgrenze, hier z.B. 2 Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze. Bei einer Grenzbebauung gilt die Regelung des Art. 6 (9) BayBO entsprechend.
 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig.
 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 m²/Wo auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Nebenanlagen zulässig.
 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sind von der Flächen- und Lagebeschränkung ausgenommen.



LAGEPLAN M. 1:1000
 Stand: 07.07.2022

TG Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten sind als begrünte Dächer auszuführen.

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Maßangabe in Meter hier: private Zufahrt
 Diese ist mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.
 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Meter, gemessen ab Fahrbahnrand 3 m in das Grundstück zurückspringend. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernden Gegenstände über 80 cm Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Grenzbereich von Flächen für den Hochwasserschutz (durch das WWA festgelegte Überschwemmungsgebiet)
 Zum Objektschutz wird im reinen Wohngebiet (WR) die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden der Gebäude im Erdgeschoß (OK RFB EG) mit mindestens 25 cm über Geländeoberkante festgesetzt.

6. Grünflächen / Grünordnung

Einzelbäume / Laubbäume Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum und/oder ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, Stammumfang 14 - 16 cm, nach folgender Artenauswahl zu pflanzen. Das Anwachsen und die Entwicklung der Gehölzpflanzung ist durch entsprechende Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten.
 Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Mehleibere Sorbus aria
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Sträucher / Gehölze Beim Pflanzen von Sträuchern und Kletterpflanzen sind heimische Gehölze laut folgender Pflanzenliste zu verwenden:
 Heimische Sträucher Berberis vulgaris
 Berberitze Rhamnus cartaticus
 Echter Kreuzdorn Crataegus monogyna
 Eingriffiger Weißdorn Amelanchier ovalis
 Gewöhnliche Felsenbirne Viburnum opulus
 Gewöhnlicher Schneeball Corylus avellana
 Hasel Rosa spec.
 Heimische Wildrosen Ligustrum vulgare
 Liguster Lonicera xylostium
 Rote Heckenkirsche Prunus spinosa
 Schlehe Cornus sanguinea
 Roter Hartriegel Sambucus nigra
 Schwarzer Hollunder Viburnum lantana
 Wolliger Schneeball Crataegus laevigata
 Zweigriffiger Weißdorn
 Kletterpflanzen Alpen-Waldrebe Clematis alpina
 Echtes Geißblatt Lonicera caprifolium
 Wilde Weinrebe Vitis vinifera
 Dachbegrünung Flachdächer sind zu begrünen. Empfohlen wird eine Extensivbegrünung mit Sedum-Sprossen

7. Schallschutz

Kennzeichnung von Gebäudeseiten, bei denen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.
 Hinweis 1: Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gesamtschall-Dammaße R'w, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
 R'w, res = 45 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen)
 R'w, res = 40 dB (Büro Räume oder ähnlich)
 Hinweis 2: Es wird empfohlen, die Grundrisse von Wohneinheiten so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an einer der gekennzeichneten Gebäudeseite vorgesehen wird. Alternativ dazu können die genannten sowie weitere Aufenthaltsräume auch durch besondere Maßnahmen lärmschutz werden, z.B. durch fensterunabhängige Lüftungsanlagen in Verbindung mit Schallschutzfenstern, vorgehängte Glasfassaden oder Wintergärten.

8. Örtliche Bauvorschriften

Höhenlage der baulichen Anlage Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß max. 45 cm über Erschließungsstraße.
 Im Reinen Wohngebiet (WR) wird zum Zweck des Objektschutzes vor Hochwasser die Höhenlage Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß mit dem Mindestmaß in Meter über NN, wie im Lageplan eingetragen, festgelegt
 z.B.: OK RFB EG mind. 445,25
 Abstandsflächen Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 bzw. Art. 6 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten
 Dächer zulässig sind:
 - Flachdächer
 - Satteldächer mit Dachneigungen von 20° - 28°
 - Walmdächer, Zeltedächer mit Dachneigungen von max. 20°
 - Pultdächer mit Dachneigungen von max. 12°
 - Terrassendächer vor zurückgesetzten Geschoßen
 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und begrünzte Flachdächer zulässig

B) Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
 aufzuhebende bestehende Grundstücksgrenze
 Flur-Nummer (hier z.B. 529/4)
 bestehendes Gebäude mit Haus-Nr.
 geplantes Gebäude (beispielhaft dargestellt)
 mögliche Tiefgaragenzufahrt
 vorgeschlagene Grundstücksteilung
 Stellplätze Stellplätze sind gem. "Stellplatzsatzung" der Gemeinde Großkarolinenfeld in der Fassung vom 17.12.1998 herzustellen.
 Telekommunikation Bestehende Telekommunikationslinien sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Diese Linien dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist vor der Planung bei der Deutschen Telekom zu erfragen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
 Stromversorgung Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich Stromversorgungsanlagen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist deshalb eine entsprechende Kabelauskunft beim Sachgebiet "Dokumentation" über "Planauskunft-kolbermoor@bayerwerk.de" einzuholen.
 Grundwasser Bei Starkregenereignissen und Hochwasser der Rott könnte der Grundwasserstand unabhängig von Hochwasserschutzmaßnahmen bis zum Straßenniveau ansteigen. Es wird empfohlen, die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten (z.B. wasserdruckdichte Kellerfenster, Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne), Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann, sowie weitere Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
 Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
 Oberflächenwasser Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es wird empfohlen Keller und Kellerbauteile so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ins Gebäude eindringen kann. Die Oberkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte sollte dabei mind. 25 cm über geplantes Gelände angeordnet werden, sofern dies unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit möglich ist. Es wird zusätzlich empfohlen, Barrierefreimaterialien / mobile Konstruktionen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuhalten und eine Elementarversicherung abzuschließen. Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.
 Niederschlagswasser Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Erscheint die Flächenversickerung nicht zielführend, ist das Niederschlagswasser in die Rott einzuleiten. Die wasserrechtliche Genehmigung dafür ist beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
 Schmutzwasser Schmutzwasser ist in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
 Wasserrechtliche Genehmigung Freigestellte Bauvorhaben und verfahrensfreie Anlagen, näher als 60 m an der Rott unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes (BayWG). Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
 Gemäß § 78 Abs. 5 WHG ist für das nordwestliche Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 433/T der Gemarkung Großkarolinenfeld eine wasserrechtliche Ausnahme-genehmigungen zu beantragen.
 Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete: Es wird auf die Verbote nach § 78 a WHG, insbesondere bezüglich Auffüllungen und Abgrabungen, hingewiesen.
 ökologisches Bauen Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) als auch thermische Solaranlagen (Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.
 barrierefreies Bauen Es wird empfohlen, bereits bei der Bauplanung Vorkehrungen zu treffen, um Bewohnern und Besuchern mit Behinderung(en) den Zugang und den Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle der Bayerischen Architektenkammer sowie deren Planungsgrundlagen "Barrierefreies Bauen" - Leitfaden zur DIN 18040 wird verwiesen (im Internet zu finden unter: https://www.byak.de/data/pdfs/AuT/Normung/Basiswissen_Links_Hinweise/ByAK-Barrierefreies-Bauen-01.pdf)
 Kreisstraße RO 19 Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, zuführen und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
 Die private Zufahrt ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Zufahrt bis zum Fahrbahnrand der Kreisstraße obliegen dem Veranlasser. Dem Landkreis Rosenheim dürfen wegen dieses Straßenanschlusses keinerlei Kosten und Verbindlichkeiten entstehen.
 Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.
 Bodendenkmäler Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
 Merkblatt "Gehölzschnitt und Pflege" Auf die Beachtung des Merkblattes "Gehölzschnitt und Pflege", herausgegeben vom Landratsamt Rosenheim - Stand 04/2018 - wird hingewiesen. Das Merkblatt ist der Begründung als Anlage beigefügt.

C) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ für die Grundstücke Fl.Nr. 425/1, Fl.Nr. 433 und Fl.Nr. 433/1 der Gemarkung Großkarolinenfeld im beschleunigten Verfahren zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 18.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2018 hat in der Zeit vom 28.05.2018 bis 02.07.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2018 hat in der Zeit vom 28.05.2018 bis 02.07.2018 stattgefunden.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ für das Grundstück Fl.Nr. 425/1 aufzuheben und im beschleunigten Verfahren neu aufzustellen. Außerdem wurde beschlossen den Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ um das Grundstück Fl.Nr. 433/1 der Gemarkung Großkarolinenfeld in der Aiblinger Straße 14a sowie eine Teilfläche des Grundstücks 433 der Gemarkung Großkarolinenfeld im beschleunigten Verfahren zu erweitern. Dieser Beschluss wurde am 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2019 hat in der Zeit vom 13.06.2019 bis 15.07.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2019 hat in der Zeit vom 13.06.2019 bis 15.07.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2019 bis 11.10.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2019 bis 11.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 08.08.2022 erneut verkürzt beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 08.08.2022 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.08.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2022 als Satzung beschlossen.

Großkarolinenfeld, den 17. Aug. 2022 (Siegel)
 Hörfurer
 3. Bürgermeister
 12. Ausgefertigt gem. Gemeinderatsbeschluss vom 09.08.2022
 Großkarolinenfeld, den 17. Aug. 2022 (Siegel)
 Hörfurer
 3. Bürgermeister
 13. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19. Aug. 2022 gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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.
 Großkarolinenfeld, den 20. Sep. 2022 (Siegel)
 Fessler
 1. Bürgermeister

Gemeinde Großkarolinenfeld
 Original
 Gemeindeführer
 Ing. 17. Aug. 2022
 Nr. 3/.....
 Gemeinde Großkarolinenfeld
 Landkreis Rosenheim

Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes
"Aiblinger Straße"
 für das Grundstück Fl.-Nr. 425/1 Gmkg. Großkarolinenfeld
 sowie Erweiterung des Bebauungsplanes
 um die Fl.Nr. 433/1 und 433/T Gmkg. Großkarolinenfeld
 in der Aiblinger Straße 14 und 14a
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB

PLANFASSUNG

PLANUNG :
 GEZ. : K.J.
 DATUM : 10.08.2022
 ENTWURF : 07.07.2022
 ENTWURF : 19.08.2019
 VORENTWURF : 16.05.2019
 VORENTWURF : 06.05.2019

JOHANN KOSEK
 BAU-PLANUNGSBÜRO
 83109 GROSSKAROLINENFELD, ZIEGELWEG 9
 TEL. 08031/50977, FAX 08031/50655, eMAIL j.kosek@t-online.de