

**Festsetzungen**

**01. Art der baulichen Nutzung**



Allgemeines Wohngebiet  
 zulässig sind:  
 Vorhaben nach §4(2) BauNVO  
 ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 Vorhaben nach §4(3) BauNVO  
 Hinweis:  
 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

Grundflächen in Quadratmeter gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier 215 m<sup>2</sup>  
 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 25 m<sup>2</sup>/ Wohnung zulässig.  
 Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup>/ Wohnung zulässig.  
 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 0,6.  
 Hinweise:  
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeanteile im Erdgeschoss, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeanteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, auskragende Geschosse) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelanrechnung von sich überlagernden Grundflächen ist unzulässig.  
 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 6,95

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier 6,95 m  
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.  
 Hinweis:  
 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 gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, hier 468,55 NN

**03. Bauweise, Baugrenze**



Abweichende Bauweise Wintergärten/Terrassenüberdachungen

nur Hausgruppen zulässig  
 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind bei Reihenhäusern als einseitige Grenzbebauungen an der gemeinsamen Grenze zulässig.  
 Baugrenze  
 Eine Überschreitung der Baugrenze für zusätzlich zulässige Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist zulässig.  
 Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 4,0 m begrenzt.  
 Bei Balkonen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt.  
 Hinweise:  
 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

Garagen

Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Hinweis

Stellplatzsatzung

Das Baugelände liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld.  
 Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen

Fahrradstellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze mit einer Mindestfläche von 2,0 x 0,7 m /Stipl. vorzusehen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>/Wo auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.  
 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie für fernmelde-technische Anlagen sind ohne Größenbeschränkung entsprechend Erfordernis zulässig.

**05. Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Anlieger- und Wirtschaftsweg

Einfahrt

zu pflanzender Baum mit Standort- und Artenfestsetzung  
 - Acer campestre (Feldahorn)  
 - Mindestanforderung:  
 Hochstamm  
 Stammumfang 14-16 cm

**06. Einzelbäume**

Grenze des Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Fläche.

**07. Sonstige Festsetzungen**

Abstandsflächen

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) freizuhalten.  
 Ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind Gebäude und Anlagen nach Art. 6(9) BayBO.

**Grünordnung**

Hausgärten

Gehölzpflanzungen in Hausgärten mit heimischen Laubbäumen oder/ und Obstbäumen.  
 - Pflanzregel:  
 1 Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
 Bäume aufgrund vorbeschriebener Begrünungsanforderungen werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen sowie wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen.

Hecken

Hecken sind aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen herzustellen.  
 - Pflanzregel:  
 2,5 stk/m  
 Schnitthöhe: max. 1,8 m

Wandbegrünung

Wandbegrünung von Garagen und Nebengebäuden sind mit Pflanzen gem. Artenliste Kletterpflanzen herzustellen. 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.

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.

Artenschutzmaßnahmen (Abbruch)

Abzubrechende Gebäude sind vor Abriss auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten (v.a. Fledermäusen) oder europäischer Vogelarten zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten entsprechende Tierarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Hinweis

Pflanzabstände Bäume (h > 2m)

mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
 mind. 2 m von Stammmitte zu sonstigen 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. 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
 mind. 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Hinweis

Lichttraumprofil Gehölze

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

**Örtliche Bauvorschriften**

Dächer

nur Satteldächer zulässig.  
 Dachneigung Satteldächer: 22°-27°  
 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen, Pultdächer und begrünete Flachdächer zulässig.

vorgeschriebene Firstrichtung (Hauptdach)

Dachgauben

Dachgauben sind als Satteldachgaube, Schleppegaupe oder Tonnengaupe ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch nur in gleicher Bauweise je Gebäude.  
 Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Dachgauben/ Dachseite darf 50 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.  
 Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,25 m betragen.  
 Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind mit Satteldach oder Tonnendach ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch nur in gleicher Bauweise je Gebäude.  
 Die Breite des Zwerchhauses darf 33 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für mehrere Zwerchhäuser/ Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge.  
 Der Abstand des Zwerchhausdachs zum First des Haupthauses muss mind. 0,25 m betragen.  
 Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel“) und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.

Negativgauben/ Dacheinschnitte

Negativgauben/ Dacheinschnitte sind unzulässig.  
 Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

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 bzw. bis max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzubringen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

Geländeveränderungen

Abgrabungen/ Auffüllungen sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Abgrabungen dürfen nicht mit abschließenden Auffüllungen kombiniert werden.

Einfriedigungen

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden.  
 Unzulässig sind:  
 Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gableinmauern, Mäuren aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

**Hinweise**

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer

geplante Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

abzubrechendes Gebäude

zulässiges Gebäude

zulässige Stellplätze, beispielhaft

bestehendes Gelände / Schachdeckel mit Höhenangabe in Normalnull gem. Kanalkataster, z.B. 468,15 NN

bestehender Schmutzwasserkanal

bestehender Regenwasserkanal

bestehendes Gehölz

zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft

Anlagen Versorgungsträger

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

Böden

erwartet werden tonig bis schluffige, teils karbonatische, Löss- Lehme, ältere Seetonablagerungen, Bentonite, ältere Hochflutablagerungen.

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.

Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenergieisen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.  
 Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.  
 Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftrittsicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen.  
 Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen im Keller geplant werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.  
 Ungeschützte Eingänge und Öffnungen im Erdgeschoss sollten mit ihrer fertigen Unterkante mindestens 40 cm über Gelände liegen (OK Kellerdecke 25 cm über Gelände zzgl. Bodenaufbau).

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist aufgrund dessen in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 27.02.2020). 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 genehmigten Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Maßstabboiken mit Längenangabe in Metern

Nordpfeil

Ausgefertigt laut Beschluss des Gemeinderates vom 11.08.2020  
 Großkarolinenfeld, den 08.09.2020

Fessler,  
 1. Bürgermeister



Original

**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**14. Änderung des Bebauungsplanes „Kolberg II“**

Bereich Fl. Nr. 1191, 1191/3, 1191/2 mit integriertem Grünordnungsplan

**Planfertigung**

des Entwurfs vom 21.03.2020 in der Fassung vom 11.08.2020

Maßstab 1:1000  
 0,50 m<sup>2</sup>  
 F&F

Grundstückseigner/ Antragsteller

Johannes und Renate Holzer  
 Rosenheimerstr. 54  
 83556 Griesstätt,

Städtebau/ Grünordnung

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

Johannes und Renate Holzer



Christoph Fuchs

Großkarolinenfeld, den 08. Sep. 2020

Bernd Fessler, Erster Bürgermeister

ausgefertigt am 08. Sep. 2020

Bernd Fessler, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10(3)2 BauGB am 11. Sep. 2020

Bernd Fessler, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Kolberg II“ in der Fassung vom 28.07.1993 im Amtlichen Bereich unwirksam und durch die 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 Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.