Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung/ Vorhaben

Art der bauliche Nutzung — Wohngebäude, Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Vorhaben- und Erschließungsplänen — Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Edenhoffer und des Büro Fuchs Architekten sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen der dort festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

BA 0.1 VEP0 Übersichtsplan/ Bauabschnitte 29.06.2026

1 Studentenwohnheim — Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüro Edenhoffer vom 29.06.2026 (Anlagen BA 1.1- BA 1.2) zum Bauabschnitt Studentenwohnheim bestehen aus:

BA 1.1 VEP1 Grundrisse EG, 1. OG, Schnitte, LP 29.06.2026
BA 1.2 VEP1 Grundrisse 2. OG, DG, Ansichten 29.06.2026

2 Appartementgebäude — Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Büro Fuchs Architekten vom 29.06.2026 (Anlagen BA 2.1- BA 2.2) zum Bauabschnitt Appartementgebäude bestehen aus:

BA 2.1 VEP2 Grundrisse 29.06.2026
BA 2.2 VEP2 Schnitte, Ansichten 29.06.2026

02. Maß der baulichen Nutzung

GR I₀ 670 — Grundfläche GR I₀ für Hauptbaukörper gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. GR 670 m2

GR I_b 140 — Grundflächen GR I_b für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone und Überdachungen in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 140 m2
Bei Terrassen/ Balkonterrassen bei Erdgeschossen von Gebäuden in Hanglage und bei Terrassenüberdachungen ist die Bauteilgrundfläche auf 20 m2 begrenzt.
Bei angebauten Balkonen und Dachbalkonen auf Flachdächern erdgeschossiger Gebäudeteile (hier: bei Gebäude 2) ist die Bauteilgrundfläche auf 12 m2 begrenzt.
Hinweis:
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, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

GRZ II — Grundflächenzahl GRZ II nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier: 0,8
Hinweis:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO (einschl. beanspruchter Grundflächen-Zusatzkontingente GR I_b) auch die Grundflächen von Garagen/ Carports 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 9,3 — Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 9,3 m.
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Oberkante Attika. Oberkante Geländer bei Dachterrassen im obersten Geschoss 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.

z.B. 465,80 NN — Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN), z.B.: 465,80 NN

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächen, Wandhöhen)

03. Baugrenzen

Baugrenze für Hauptgebäude/ Hauptbaukörper

Baugrenze für Terrassen, Balkone, Außentreppen, untergeordnete Bauteile

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Carports und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung

C — Zweckbestimmung Carport

N — Zweckbestimmung Nebenanlage

Garagen — geschlossene Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Carports — offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Carports zulässig.

Stellplätze — offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen A.

Fahrradstellplätze — Zu Gebäude 1 (Studentenwohnheim) ist mindestens 1 Fahrradstellplatz pro geplantem Bett vorzusehen.
Zu Gebäude 2 (Appartementgebäude) sind mindestens 2 Fahrradstellplätze pro geplanter Wohnung vorzusehen.

Hinweis Stellplatzsatzung — Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 01.10.2025. Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen.

Nebenanlagen (N) — Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung Nebenanlagen zulässig.

untergeordnete Nebenanlagen — Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Holzlegen, Pavillons) können bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m2 auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden, nicht jedoch in festgesetzten privaten Grün- und Ausgleichsflächen, in der Vorgartenzone zu Straßen bis 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie und nicht innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie für fernmeldetechnische Anlagen sind ohne Lage- und Größenbeschränkungen entsprechend Erfordernis zulässig.

05. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B., 3,5 m

A F/R — Zweckbestimmung: Anliegerweg, Fuß- und Radweg

06. Hochwasserschutz/ Gebäudeschutz Oberflächenwasser und Starkregen/ Niederschlagswasser

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz hier: festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet — Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind die die Verbotstatbestände gem. §78a Wasserhaushaltsgesetz WHG zu beachten.
Die zuständige Behörde kann hierzu abweichend Ausnahmen im Einzelfall zulassen. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung — Niederschlagswasser aus den privaten Dach-Hof- und Stellplatzflächen ist über eine Muldenrigole und/ oder unterirdische Retentionsrigole rückzuhalten und gedrosselt über eine Einleitstellen in die Ratt einzuleiten. Die Rückhaltearäume sind zum Schutz vor Starkregen und Sturzfluten auf einen 30-jährlichen Regen auszulegen.
Die Abflusskonzentration ist durch Retentionsgründächer und wasserdurchlässige Stellplatzbeläge zu begrenzen.

Die Anforderungen der DWA-Merkblätter M 153, A 102, A 117 und A 138-1 sind zu beachten.

Gebäudeschutz Oberflächenwasser/ Starkregen — Gebäude und in das Gelände eingeschnittene Gebäudeteile sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser/ Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge mit vorgelagerten Rinnen, Installationsdurchführungen, Geländeanpassung mit Gefälle vom Gebäude weg, etc.).

07. Grünplanerische Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1 — zu begrünende Fläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Maßnahme Ortsrandeingrünung — Pflanzung von Gebüschen und Wildstrauchhecken aus überwiegend heimischen, standortgerechten Sorten entsprechend der Festsetzung Wildstrauchhecke sowie Pflanzung von Laubbäumen entsprechend der Festsetzung Laubbäume IIb im Übergang zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Ia — zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsordnung an festgesetzten Baumstandorten, Anordnung im Verkehrsbereich

- Pflanzdichte und Baumstandorte: Anzahl gem. Plandarstellung, ortsgebunden.
- Artenliste Laubbäume Ia:
  Acer platanoides 'Cleveland' — Spitz-Ahorn
  Acer campestre — Feld-Ahorn
  Carpinus betulus — Hainbuche
- Pflanzflächen/ Wurzelräume:
  Für jeden festgesetzten Straßenbaum und Bäumen in Stellplatzanlagen ist eine oberirdische Pflanzfläche von mind. 6 m2 vorzusehen und ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m3 mit Substrat herzustellen.
- Pflanzqualität Laubbäume:
  Bäume der II. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sorte gem. Pflanzliste Laubbäume IIa. Die Verwendung verschiedener Arten ist zulässig.

Ib — zu pflanzender Laubbaum 1. und 2. Wuchsordnung an festgesetzten Baumstandorten, Anordnung im Bereich der Ortsrandeingrünung/ zu begrünenden Flächen 1 und in der Ausgleichsfläche A.

- Pflanzdichte und Baumstandorte: Anzahl gem. Plandarstellung, ortsgebunden.
- Artenliste Laubbäume IIb:
  Salix alba — Silber-Weide
  Salix caprea — Sal-Weide
  Quercus robur — Stieleiche
  Tilia cordata — Winterlinde
  Sorbus aucuparia — Eberesche
- Pflanzqualität Laubbäume:
  Bäume der II. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sorte gem. Pflanzliste Laubbäume IIb. Verwendung von verschiedener Arten.

Allgemeine Begrünungspflicht — Die nicht mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu bepflanzen. Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig.

- Pflanzregel:
  Laubbäume: mind. ein Laubbaum der II./ III. Wuchsordnung gem. Artenliste Laubbäume oder ein Obstbaum gem. Artenliste Obstbäume pro volle 200 m2 Grundstücksfläche, verschiedene Baumarten. Die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

zu pflanzende Windstrauchhecke mit einer lockeren, freiwachsenden, 2-3 reihigen Strauchbepflanzung aus heimischen, standortgerechten Wildsträuchern gemäß Artenliste Sträucher.

- Pflanzregel Sträucher: Pflanzabstand ca. 1,5 m auf Lücke in versetzter Anordnung, Gesamtbreite von 3 bis 5 m
- Mindestanforderung Sträucher: Höhe 100-125 cm, aus autochthoner Anzucht, Landschaftssträucher
- Artenliste Sträucher:
  Cornus mas — Kornelkirsche
  Cornus sanguinea — Blut-Hartriegel
  Crataegus monogyna — Weißdorn
  Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
  Prunus spinosa — Schlehe
  Ligustrum vulgare — Liguster
  Lonicera xylosteum — Gemeine Heckenkirsche
  Sambucus nigra — Hollunder
  Corylus avellana — Haselnuss
  Salix sp. — Weide

Schnitthecken — Schnitthecken sind aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste Heckenpflanzen oder aus heimischen Wildsträuchern herzustellen. Schnitthecken sind im Bereich von festgesetzten zu begründenden Flächen 1 und in Ausgleichsflächen unzulässig.

- Pflanzregel: mind. 1,5 Pflanzen je laufendem Meter, Schnitthöhe: max. 1,8 m;
- Artenliste Heckenpflanzen
  Carpinus betulus — Hainbuche
  Acer campestre — Feld-Ahorn
  Fagus sylvatica — Rotbuche

Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) und Juniperus (Wacholder) ist nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Wege — oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen.

Dachbegrünung — Flachdächer außerhalb von Dachterrassen und Dachgärten sind extensiv zu begrünen: dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Ausführung: Die Begrünung ist als extensive Dachbegrünung mit standortgerechten Sedum-Arten, Kräutern, Gräsern und Stauden herzustellen.
- Begrünungsumfang: mindestens 80 % der Dachfläche
- Die Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen.

Ersatzmaßnahmen — Abgängige oder nachhaltig geschädigte Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Feststellung des Ausfalls durch Neupflanzungen gleicher Art und Qualität entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

08. Umweltschützende Festsetzungen

Großflächenverglasungen — Zum Schutz vor Vogelschlag sind freie Glasflächen > 2,5 m2 je Scheibe so zu gestalten oder zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Auf die Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten/ des bayerischen Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stand 2023) wird hingewiesen. Maßnahmen:

- Gestaltung der Fassaden entsprechend den Empfehlungen/ Beschlüssen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021)
- Vermeidung durchgehender Glasfronten, großflächiger spiegelnder Flächen sowie transparenter Eckverglasungen
- Einsatz von Glas mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (i.d.R. ≤ 15 %, in sensiblen Bereichen ≤ 12 %)
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, jedoch nicht transparenter Materialien (z.B. mattierte, strukturierte oder eingefärbte Gläser)
- Sichtbarmachung von Glasflächen durch wirksame Markierungen (z.B. Punkt- oder Streifenmuster mit ausreichender Dichte; Richtwert: Linienbreite ≥ 2 mm, Abstand ≤ 30 mm), vollflächig und ohne größere freie Zwischenräume (max. ca. 10–15 cm)
- Ergänzende Maßnahmen wie vorgelagerte Strukturen (z.B. Fassadenbegrünung, Brise-Soleil, Lamellen) zur Reduzierung von Reflexionen und zur Erhöhung der Erkennbarkeit
- Verzicht auf alleinige Greifvogelsilhouetten: bevorzugt werden kontrastreiche, strukturierte Markierungen mit unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften

Bodenschutz — Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind im Rahmen der Planung und Bauausführung folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) für Stellplätze und Wege
- Konzentration der Bebauung auf bereits vorbelastete bzw. anthropogen überprägte Bereiche
- Schonender Umgang mit dem Oberboden (fachgerechter Abtrag, getrennte Lagerung und Wiedereinbau gemäß DIN 18915)
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch ein angepasstes Baustellenmanagement (z.B. Befahrung nur auf festgelegten Baustraßen. Einsatz geeigneter Maschinen)

Beleuchtungsanlagen im Freien — Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtemissionen minimiert und Beeinträchtigungen insbesondere für Insekten, Fledermäuse und Gebäudebrüter vermieden werden. Auf die Broschüre „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2020) wird hingewiesen. Maßnahmen:

- Verwendung von abgeschirmten Leuchtentypen (Full-Cut-Off) mit gezielter Lichtlenkung (z.B. durch Reflektoren), einem Abstrahlwinkel < 70° sowie reduzierten Blau- und UV-Anteilen (Blauflifter, Wellenlängenanteil < 540 nm, Farbtemperatur max. 2.700 Kelvin)
- Ausschließliche Verwendung UV-armer Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Tiere
- Einsatz möglichst niedriger Lichtpunkthöhen bei Gebäude- und Wegbeleuchtungen zur Minimierung von Streulicht
  Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung für Insekten sowie einer geringen Oberflächentemperatur (≤ 60 °C)
- Notwendige Fußwegbeleuchtung ist bodennah auszuführen und mit Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zu steuern (bedarfsgerechte Beleuchtung)
- Begrenzung der Beleuchtungsdauer auf das erforderliche Maß und Vermeidung von Dauerbeleuchtung
- Verzicht auf Bodenein baustrahler, Skybeamer sowie ungerichtete bzw. nach oben abstrahlenden Lichtquellen
- Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig
- Baustellenbeleuchtung mittels Baustrahlern ist ab dem 01.03. unzulässig

09. Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen

A — Ausgleichsfläche A
Flächenanteil soll ≥ 300 m2 (≥ 1.915 Wertpunkte)
Der Ausgleichsbedarf von 1.231 Wertpunkte ist damit laut Berechnung erfüllt. Es werden 684 Wertpunkte mehr erbracht als erforderlich.

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

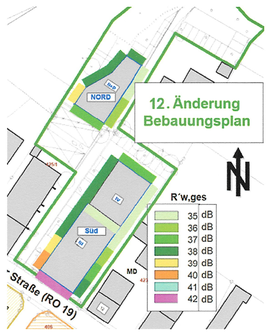
Ausgleichsmaßnahmen — Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche (G11) in Extensivgrünland, seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221); Pflanzung von Laubbäumen, Gebüschen und Hecken mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten (B112); sowie Anlage von natürlichen bis naturfernen Stillgewässern/ eutrophone Stillgewässer (S132) auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A im Übergang zur freien Landschaft und zum festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

- Pflanzregel/ Pflanzqualität Laubbäume:
  Pflanzung Laubbäume IIb nach Planzeichnung und Festsetzung Baumpflanzung IIb in verschiedenen Arten und Sorten
- Baumpflege:
  regelmäßiger Pflegeschnitt, Ersatz abgängiger Bäume
- Anforderung an kräuterreiche Feuchtwiesenmischungen:
  Saatgut regionaler Herkunft,
  Anteil Gräser 70 %, Anteil Kräuter 30 %,
  Ansaat oberflächennah
- Pflanzregel/ Pflanzqualität Wildstrauchhecken:
  Pflanzung von Wildstrauchhecken nach Planzeichnung und Festsetzung Wildstrauchhecken in verschiedenen Arten und Sorten.
- Anlage von Stillgewässern:
  Herstellung flacher Geländemulden (Seigen) mit periodischer Wasserführung gemäß Planzeichnung. Entwicklung wechselfeuchter Standorte durch natürliche Sukzession bzw. Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut. Keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel. Extensive Pflege (max. 1–2 Mahden/Jahr, Mähgutabfuhr).
- Sonstige Anforderungen:
  Entfernung/ Umbruch der bestehenden Intensivgrasnarbe und Herstellung eines geeigneten Saatbettes
  Dauerhafte extensive Pflege mit 1–2 Mahden/Jahr, Mähgut ist abzuräumen
  Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche:
  Abgrenzung der Ausgleichsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Holzpflöcken.

Zuordnung — Die Ausgleichsfläche/ Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan „12. Änderung und Erweiterung Alblinger Str." direkt zugeordnet.

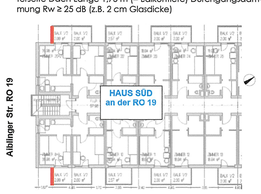
10. Emissionen/ Immissionen/ Schallschutz

Bauschalldämm- Maße — Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von den jeweiligen Planzeichen gem. der nachfolgenden Abbildung mindestens folgende Gesamtschalldämm-Maße R'w,ges nach DIN 4109 erreichen:



Überwiegend zum Schlaf genutzte Räume — Überwiegend zum Schlaf genutzte Räume, an mit Planzeichen gem. der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Fassaden, die ausschließlich über diese Seiten belüftet werden können, sind mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) auszustatten. In Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel von Lp,In = 30 dB(A) eingehalten werden.

Balkonabschirmung — An mit Planzeichen gekennzeichneten Balkonseiten, gem. der nachfolgenden Abbildung sind Schallschutzmaßnahme (z.B. Verglasungen oder adäquat) vorzusehen.
Höhe mindestens 2,5 m über Fußbodenoberkante, bzw. bis Unterseite Dach Länge 1,75 m (= Balkontiefe) Durchgangsdämmung Rw ≥ 25 dB (z.B. 2 cm Glasdicke)



Parkdeck — Die Deckenunterseiten über den Parkdecks ist ganzflächig mit ein schallabsorbierenden Oberflächenbekleidungen zu verkleiden. Absorptionsgrad des Materials: α ≥ 0,6

11. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

LBK — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen.

Geländeveränderungen/ Stützmauern — Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von -/+ 100 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Abgrabungen/ Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz als -/+ 100 cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände können ausnahmsweise zugelassen werden, 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.
Die Notwendigkeit ist nachzuweisen; die Geländeprofilierung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.
Geländeveränderungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach §78 WHG durch das Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht.

Örtliche Bauvorschriften

SD — nur Satteldächer zulässig. Dachneigung Satteldächer: 20°-28°

⟷ — festgesetzte Firstrichtung bei Satteldächern

FD — nur begrünte Flachdächer (FD) zulässig.

Sonstige Dächer — Bei Eingangs- und Balkonüberdachungen, Wintergärten, Nebengebäuden und Carports sind auch Pultdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

Dächer bei Garagen und Nebenanlagen — Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Pultdächer, geringere Dachneigungen < 20° und begrünte Flachdächer zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung — Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen Dachfläche.
Solarzellen und Sonnenkollektoren auf Satteldächern sind bündig in die Dachfläche bzw. bis max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie müssen von Traufe, Ortgang und First rückversetzt sein.
Aufgeständerte Solarzellen und Sonnenkollektoren auf Flachdächern dürfen die Dachfläche mit ihrer Oberkante maximal 1,50 m überragen. Die Anlagen müssen mind. um das Maß ihrer Höhe von den Dachaußenkanten rückversetzt sein.

Einfriedungen - Hecken, Zäune — Einfriedungen sind in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen.
Hecken sind nur bis zu einer Schnitthöhe von 1,8 m zulässig.
Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockelos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszubilden. Zäune innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind unzulässig.

Unzulässig sind:
Gabionenmauern, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweise

433 — bestehende Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

1 — geplantes Gebäude mit Gebäudebezeichnung, z.B. 1

N, >_ — geplantes Nebengebäude/ geplante Balkone/ Terrassen

St — geplante Stellplätze, beispielhaft

FSt FGa — geplante Fahrradstellplätze, Fahrradgarage, beispielhaft

geplante, befestigte Außenanlagen, beispielhaft

geplante, begrünte Freiflächen (z.B. Hausgärten), beispielhaft

bestehende Gehölze

vorgeschlagene Gehölzstandorte

Umgriff Bauungsplan „Alblinger Straße", 10. Änderung (2022)

E, A — Abgrenzung Änderungsbereich (A) und Einbeziehungsbereich (E)

Nutzungsschablone

Appartementgebäude
GR Ia 150
GR Ib 35
WH 6,95
SD
465,50 NN

Nutzung, z.B. Appartementgebäude
Grundfläche GR Ia , z.B. 150 m²
Grundfläche GR Ib, z.B. 35 m²
Wandhöhe WH, z.B. 6,95 m
Dachform, z.B. Satteldach
Lage Oberkante Fertigfußboden EG, z.B. 465,50 m über Normalnull

465.50 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern, z.B. 463,50 m ü. NN

- 70 - / - 70 - / -3 - — Sichtfeld nach RAST06 (Anfahrsicht 70/3 m)

bestehendes Fließgewässer, hier: „Ratt"

festgesetztes Überschwemmungsgebiet

vorgeschlagene Retentionsmulde

Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

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. Auf die Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhenlage wird verwiesen. Es wird empfohlen, eine um Starkregenschäden erweiterte Elementarversicherung abzuschließen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz — Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen 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.

Wasserrechtliche Genehmigung Niederschlagswasserbeseitigung — Aufgrund der geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in in ein oberirdisches Gewässer, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) beim Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht zu beantragen.

Wasserrechtliche Genehmigung von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung und für Maßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet — Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die näher als 60 m zu Gewässern 3. Ordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung nach Art. 20 (2) BayWG.
Die Errichtung von baulichen Anlagen, die Veränderung des Geländes, die Pflanzung von Gehölzen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nach §78 WHG unzulässig. Die zuständige Behörde kann hierzu abweichend Ausnahmen im Einzelfall zulassen. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Böden — Erwartet werden Böden mit den Merkmalen Auenablagerungen, Kies, Sand und Beckenablagerungen sowie torfige Ablagerungen, mit oft kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/ Quellen), z. T. ist Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich.

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.

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen — Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
Anfallende Oberflächenwasser dürfen anliegende Felder nicht vernässen bzw. beeinträchtigen.

Gewerbliche Emissionen/ Immissionen — Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke/ Wohnungen haben die Emissionen aus gewerblichen Nutzungen der vorhandenen Betriebe auf den benachbarten Grundstücken sowie den dazugehörigen Fahrverkehr und die damit verbundenen Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub, Fahrverkehr) zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird emp'ohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

DIN-Normen, technische Regelwerke und sonstige private Normen — Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen können bei der Gemeinde Großkarolinenfeld zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, zuletzt erhalten am 29.12.2024, redaktionell ergänzt am 29.06.2026). Gehölze wurden den Luftbildern (BayernAtlas) entnommen und sind ggf. nicht lagegenau.
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.

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Pflanzzeit — Gehölzpflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. der Außenanlagen durchzuführen.

Fällungen und Rodungen — Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. § 39 BNatschG, während der Vogelbrutzeit zu fällen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Erforderliche Fällungen oder Eingriffe sind außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhestättenzeiten durchzuführen.

Pflanzabstände Gehölze (h > 2 m) — Bei der Anpflanzung von Gehölzen h > 2 m sind folgende Mindestabstände einzuhalten (gemessen von der Stammmitte):
- 4,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- 2,0 m zu Grundstücksgrenzen,
- 2,5 m zu bestehenden Telekommunikationsleitungen.

Kann der Abstand zu Telekommunikationsleitungen nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu treffen.

Pflanzabstände Gehölze (h</= 2 m) — Bei der Anpflanzung von Gehölzen </= 2 m sind folgende Mindestabstände einzuhalten (gemessen von der Stammmitte):
- 2,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- 0,5 m zu sonstigen Grundstücksgrenzen.

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

Schalltechnische Hinweise

Schallschutzgutachten — Die schalltechnische Stellungnahme der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom Juni 2026 ist Grundlage der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und ist zu beachten.

Nachweis Schallschutzfestsetzungen — Mit dem Bauantrag ist der Gemeinde Großkarolinenfeld aufgefordert ein Nachweis der Erfüllung der festgesetzten Schallschutz-Festsetzung vorzulegen.

Ausnahmen — Ausnahmsweise kann von den Schallschutz-Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Lüftungseinrichtungen — Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind grundsätzlich möglich, sofern das Gesamtbauschalldämm-Maß eingehalten wird.

Außenlärmpegel — Der maßgebliche Außen