



Festsetzungen

00. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsbereich)

01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich §4(2) und §4(3) BauNVO.
nicht zulässig sind:
Schank- und Spisewirtschaften
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 mit Flächenangabe

Grundfläche als Höchstmaß
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 0,50.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Kniestöcke über dem 1. OG sind bis zu einer Höhe von 50 cm über Rohdecke zgl. notwendiger Pfeile zulässig, höchstens jedoch bis zur Vollgeschossgrenze

1 Wo

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z.B. 1 Wohnung, Doppelhäuser (= 2 Doppelhaushälften) gelten als ein Wohngebäude

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 (Erker/Wintergärten).
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 m² und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
Sonstige Nebengebäude bis maximal 15 m² Grundfläche und offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ga



Garage oder Carport

Einfahrtsbereich

05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

06. Grünflächen/ Grünordnung



private Grünfläche mit Pflanzgebot
Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern gemäß Pflanzliste Sträucher, Mindestpflanzgröße zvw. 100-150 cm

Sträucher

Salix aurita	Ohnweide
Salix caprea	Schweide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix purpurea	Purpurweide

Laubbäume

anzupflanzender Laubbäume gemäß Pflanzliste Laubbäume, straßenbegleitend, Mindestpflanzgröße H. 3xv. StU 14-16 cm. Die dargestellten Standorte werden vorgeschlagen.

Hausgärten

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen

Ersatzpflanzungen

Ausgefallene oder stark geschädigte Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.

07. Örtliche Bauvorschriften

Höhelage 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.
Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 7(4) BayBO gelten auch für grenznahe Garagen und sonstige Nebengebäude bis 100 cm Grenzabstand.

Aneinander gebaute Haushälften

Aneinander gebaute Haushälften von Doppelhäusern sind profiliert auszubilden.

Dächer

Dachneigung: 15-26 °
Dachdeckung: Dachziegel/Dachsteine mit naturroter Oberfläche

Garagenhöhe

Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Carports ist auf 3 m begrenzt.

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.

Wintergärten/
Terrassenüberdachungen

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

Einfriedungen

Zäune der südlichen Parzellen sind im Süden nur mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.

Stellplätze

Stellplatzbedarf: 2 Stpl./WE, ansonsten nach den Richtzahlen gem. Stellplatzsatzung vom 17.12.1998

Hinweise



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Enzianstr.“



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen



aufzulassende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen



neue Grundstücksgrenze



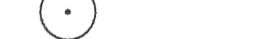
bestehendes Gebäude



bestehender Großbaum (außerhalb des Geltungsbereichs)



bestehendes Gehölz (außerhalb des Geltungsbereichs)



Nordpfeil

Pflanzabstände Bäume

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

Pflanzabstände Großsträucher

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

ökologisches Bauen

Passive (bauliche) und aktive Sonnenergienutzung (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.

Landwirtschaft

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

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.

Anlagen Versorgungsträger

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Dachentwässerung

Regenwasser von Dächern ist in die gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten.

Entwässerungspläne

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Sicherungsbürgschaft

Das Landratsamt behält sich gem. Art. 72 (3) BayBO vor, zur Sicherung grünordnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Freistellungs-/ Baugenehmigungsverfahren eine Sicherheitsleistung zu verlangen.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (Stand 28.10.2005). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Grunddienstbarkeiten

Leitungstrassen von den hergestellten Hausanschlusspunkten zu den Teilgrundstücken sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Fl. Nr. 257/9 und Fl. Nr. 257/10

Ausfertigerungsverfügung

Die Änderung des Bebauungsplans ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 14.11.2007 als Sitzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß §10 (3) BauGB angeordnet.

Großkarolinenfeld, den 16. Nov. 2007

Fessler
1. Bürgermeister



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-Planzeichensverordnung 1990 (PlanZV 90), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diese Änderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss §2 (1) BauGB	am 17.07.2007
ortsübliche Bekanntmachung §2 (1) BauGB	am 06.08.2007
öffentliche Auslegung §3 (2) BauGB	vom 14.08.2007 bis 13.09.2007
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange §4 (2) BauGB	vom 14.08.2007 bis 13.09.2007
Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB	am 13.11.2007
ortsübliche Bekanntmachung §10 (3) BauGB	am 13.11.2007

Mit der Bekanntmachung wird die Änderung wirksam. Gleichzeitig tritt der BPL „Enzianstr.“ in der Fassung vom 10.05.2006 für den Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 257/9 und 257/10 außer Kraft. Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus des 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 30. Jan. 2008

Fessler
1. Bürgermeister



4. Ausfertigung
Gemeinde Großkarolinenfeld

1. Änderung des Bebauungsplanes „Enzianstraße“

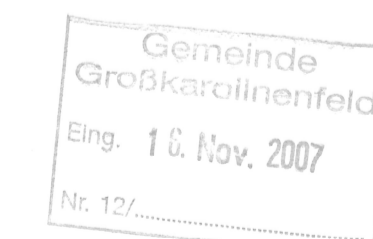
Fl. Nr. 257/9

Fl. Nr. 257/10

mit integriertem Grünordnungsplan

Planfassung

Maßstab 1:1000
14.11.2007
0,49 m²
F&F



Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnersstraße 5
83059 Kolbermoor

