

Festsetzungen

01. Maß der baulichen Nutzung

GR 100

Grundfläche in m² als Höchstmaß gem. Planeintrag, hier 100 m². Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m²/Wo zulässig, für Balkone (Projektionsfläche) bis 5 m²/Wo. 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.
Hinweise:
Gebäudeteile im Erdgeschoß, die den Hauptbaukörper erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.
Gebäudeteile im Obergeschoß, die den Hauptbaukörper erweitern (ausragende Geschoße, Erker, Balkone) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen, sofern sie nicht mit darunterliegenden Grundflächen zusammenfallen.
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

II
Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschoße
Hinweise:
Vollgeschoße sind oberirdische Geschoße im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung.

1 Wo
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, hier 1 Wohnung

02. 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 und zur Grenze ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird.
Terrassen und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 20 m² und einer Tiefe von 4 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Balkone sind bis zu einer Fläche von 5 m² und einer Tiefe von 1,25 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Hinweise:
In den Hauptbaukörper eingezogene Teile von Balkonen (Loggien) fallen nicht unter die Messregel von Balkonen.
Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.

03. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Umgrenzung für Garagen
Hinweis:
Für Grenzgaragen gilt die Regelung des Art.6 (9) 1 der Bayerischen Bauordnung.

Carports
Carports sind außerhalb der Umgrenzung für Garagen einmal pro Grundstück und bis zu einer Größe von max. 36 m² zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.
Hinweise:
Carports sind offene Garagen, die
1. unmittelbar ins Freie führende unverschiebbare Öffnungen in einer Größe von insg. mindestens einem Drittel der Gesamfläche der Umfassungswände haben,
2. diese Öffnungen in mindestens zwei sich gegenüberliegenden und nicht mehr als 70 m voneinander entfernten Umfassungswänden haben und
3. eine ständige Querlüftung haben.
Für Carports bzw. Carports in Verbindung mit Garagen gilt die Regelung des Art.6 (9) 1 der Bayerischen Bauordnung (Grenzbebauung).

Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung für Garagen in der gem. Stellplatzsatzung erforderlichen Anzahl zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.
Hinweis:
Garagenstellplätze und Carportstellplätze werden auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze angerechnet.

Nebenanlagen
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung für Garagen bis zu einer Größe von maximal 15 m² zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen und in der Vorgartenzone von 4 m ab Straßenrand.

04. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl.Nr. 259/18

05. Grünordnung

private Grünfläche mit Pflanzgebot
anzupflanzender Laubbaum mit Standortbindung, Stammumfang mind. 14- 16 cm.
Hinweis:
Die Pflanzstandorte dürfen nur geringfügig verändert werden.

06. Örtliche Bauvorschriften

Höhenlage der baulichen Anlage
Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 15 cm über Oberkante Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.

Obergeschoß
Obergeschoße sind ohne Decke bis Unterkante Dach auszubilden.

Dächer
Dachneigung 4°- 26°
Zusätzlich zulässig sind Gründächer.
Bei Dachneigungen bis 12° sind auch Blecheindeckungen zulässig.

Stellplätze
Stellplatzbedarf gem. „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Großkarolinenfeld in der Fassung vom 17.12.1988

Einfriedungen
Die Vorschrift des Urbebauungsplanes wird aufgehoben

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehendes Gebäude



geplantes Gebäude



geplanter Carport

Wandhöhe als Maß der Abstandsflächenentiefe

Die untere Bezugslinie der Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.

Zusätzliche Festsetzungen/ Hinweise

Zusätzlich gelten die Festsetzungen/ Hinweise der Originalfassung des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ von 2006, sofern sie nicht durch diese 2. Änderungsplanung ersetzt wurden. Die Originalfassung des Bebauungsplanes ist der städtebaulichen Begründung beigelegt.

Plangrundlagen

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Grundkarte Großkarolinenfeld, erhalten am 20.06.2016. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Bauvorhaben- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.



Nordpfeil



Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beschließt 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 (PlanV 90),
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)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses -

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 15.11.2016

öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 12.12.2016 bis 11.01.2017

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 12.12.2016 bis 11.01.2017

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 18.01.2017

Großkarolinenfeld, den 13. Feb. 2017

Bernd Fessler, 1. Bürgermeister

ausgefertigt am 13. Feb. 2017

Großkarolinenfeld, den 13. Feb. 2017

Bernd Fessler, 1. Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB am 15. Feb. 2017

Großkarolinenfeld, den 02.05.2017

Bernd Fessler, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig treten einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes „Enzianstraße“ von 2006 für die Fl.Nr.259 und 259/18 der Gemarkung Großkarolinenfeld außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser erneuten 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 Rechtsfolgen gem. § 215 Abs.1 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.



ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld

2. Änderung des Bebauungsplans „Enzianstraße“

Änderungsbereich: Fl.Nr.259 und 259/18
Gemarkung Großkarolinenfeld

Planfertigung

des Entwurfs vom 31.10.2016
in der unveränderten Fassung von 18.01.2017

Maßstab 1:1000
0,34 m²
F&F



Antragsteller:

Indre und Marc Binder
Mitterweg 3
83024 Rosenheim

Frau Prof. Dr. Hedrun Grau
Hyazinthenweg 6
83071 Stephanskirchen

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

