

## Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

<b>(GE)</b>	Gewerbegebiet - Zulässig sind: Vorhaben nach § 8(2) BauNVO - Ausnahmeweise können zugelassen werden: Vorhaben nach § 8(3)2 BauNVO, - Unzulässig sind: Vorhaben nach § 8(3)1 BauNVO, Vorhaben nach § 8(3)3 BauNVO.
-------------	--

### 02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche	Grundfläche GR nach § 19(2) BauNVO (für Gebäude/Hauptkörper) gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier: 650 m <sup>2</sup>
Grundflächen-Zusatzkontingent	Grundflächen- Zusatzkontingent GR+ für Hauptnutzungen in den Außenanlagen (z.B. offene Laderampen, Lagerflächen im Freien, etc.) gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier: GR+ 60 m <sup>2</sup> (Summenmaß)
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl GRZ nach § 19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier: 0,80 - Hinweis: Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (einschließlich beanspruchter Grundflächen- Zusatzkontingente GR+) auch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zuflüchen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterlaufen wird, mitzurechnen.
Wandhöhe	Wandhöhe WH gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier: 6,50 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. 4/12 BayBO.
Fisthöhe	Fisthöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier: 8,50 m Die Fisthöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First.

Höhenlage	Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier: 469,50 NN Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden.
-----------	--

03. Bauweise, Baugrenzen	Bauweise offene Bebauung Abstandsflächen Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung. Baugrenze
--------------------------	---

### 04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Garagen	Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stellplätze	Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten, zu begrenzenden Flächen.
Hinweis Stellplatzsatzung	Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998. Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen.
Nebenanlagen	Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Häuschen für Einkaufswagen) sind bis zu einer Grundfläche von 10 m <sup>2</sup> (Summenmaß) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten, zu begrenzenden Flächen.

### 05. Verkehrsflächen

anteilige Straßenverkehrsfläche (inkl. Gehweg und Straßenbelaggrün)	Befestigung Stellplätze, Wege
Straßenbegrenzungslinie	Dachbegrünung
Ein- und Ausfahrt	Auflasten

### 06. Pflanzflächen, Solläräume

Pflanzfläche 1 gem. Grünordnung mit der Zweckbestimmung: Trenngrün	Pflanzzeit
zu erhaltende Pflanzfläche 2 gem. Grünordnung mit der Zweckbestimmung: Erhalt bestehendes Trenngrün	Ersatzpflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Grünordnung Pflanzfläche 2	Pflegemaßnahmen
Abgrenzung unterschiedlicher zu Pflanzflächen	Öffentliche Bauvorschriften
zu pflanzender mittelgroßer Laubbau mit Arten- und Standortbindung gem. Planeintrag Acer platanoides Spitzahorn - Mindestanforderung: Hochstamm II. Wuchsordnung (Endhöhe 10-20 m) Stammmumfang 18-20 cm - Planregel: Pflanzstandorte gem. Planzeichnung Die Pflanzstandorte können bis zu 5 m gegenüber der Planzeichnung geändert werden.	Dächer
zu erhaltender Laubbbaum	Dachaufbauten

### 07. Sonstige Festsetzungen

Ersatzquarre für Fledermäuse	Grenze des Geltungsbereiches mit Geh-, Fahr-, und Leitungsberecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Grundstücksinhaber und des Freistaates Bayern
Rodungen	Um den Verlust potentieller Fledermausquartiere auszugleichen, sollten am Neubau in Ost- und Westausrichtung Fledermausquartiere angebracht werden. Alternativ könnten Quartiere auch integriert durch Gestaltung von Windbreit oder Holzverkleidungen entstehen.
Großflächenverglasungen	Zäune, Einfriedungen
Grönordnung	Werbeanlagen
Artenlisten	Hinweise

Artenliste Bäume	Wenn nicht gesondert festgesetzt, werden für Pflanzmaßnahmen Gehölze der nachfolgenden Artenlisten empfohlen:
Artenliste Sträucher	Acer campestre Feldahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Acer platanoides Spitzahorn Cornus sanguinea Hartfeigel Cornus mas Kornelkirsche Crataegus monogyna Weißdorn Euonymus europaea Weißdorn Ligustrum vulgare Weißdorn Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus mahaleb Vogel-Kirsche Prunus padus Traub-Kirsche Prunus spinosa Schlehe Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Begrünung Pflanzfläche 1 (Trenngrün)	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf mind. 70% der Pflanzfläche. Der Anteil eines mögigen Wiesenmixtur auf den restlichen Flächenteilen: - Laubbäume gem. Pflanzliste Bäume, Anpflanzung von mind. 1 Baum pro 75 m <sup>2</sup> Pflanzfläche - Sträucher gem. Pflanzliste Sträucher Anpflanzung in Gruppen von 5-10 Sträuchern - Wiese Saatgut der Herkunftsregion 17- „Südliches Alpenvorland“

### Begrünung Pflanzfläche 2 (Erhalt bestehendes Trenngrün)

Sonstige Pflanzflächen	Weiterentwicklung der bestehenden Pflanzfläche 2 durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Laubbäumen entsprechend Pflanzfläche 1, jedoch bei weitgehendem Erhalt bestehender Gehölze.
Stellplatzbegrünung	Flächen im Plangebiet, soweit sie nicht als Baulücken oder für Stellplätze, Plätze etc. gem. § 19 (4) BauGB genutzt werden, sind als natürliche Pflanz-, Wiesen- oder Gehölzflächen entsprechend Pflanzfläche 1 zu entwickeln.
Anlagen Versorgungssträger	Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungssträger sind privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Niederschlagswasser	Niederschlagswasser wird von Dach- und Hofflächen in die gemeinschaftlichen Regenwasserkanäle eingeleitet. Eine private Regenwasseranlage (Grawasseranlage) wird empfohlen.
Böden	Oberflächenwasser aus Rinnen, die nach Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A3-2 Anhang A, Tabelle A.1 aufgrund ihrer Nutzung in die Belastungskategorie II oder III einzuordnen sind, muss vor Einleitung in Oberflächenwasser behandelt werden. Die Behandlung des Oberflächenwassers muss nach den Richtlinien des DWA-A 102-2/BWK-A3-2 erfolgen.

Boden	abgetorftes Hochmoor, wasserdrückiger Seetorf knapp unter der Oberfläche in hoher Mächtigkeit
Boden denkmalschutz	Boden denkmalschutz sind die Vervielfältigung 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.

Alllasten	Im Geltungsbereich sind keine Alllasten bekannt.
Starkregen/ Überflutungen	Bei Starkregen oder Deutereggen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und austrocknungsicherer Bauweise zu errichten und eine Elementversicherung abzuschließen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz	Auf den Leitfeldern „Starkregen- Objektschutz und bauliche Vorseite“ herausgegeben 2018 vom Bundesinstitut für Bauwesen und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung (BBR) wird verwiesen.
Grundwasser/ Schichtenwasser	Nachteilige Verbindungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumfällen/ Gartengrubenmauern an dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Artenschutzmaßnahmen Abbruch	Im Planungsbereich ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich (Bauwasserhaltung), ist hierzulande vorzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
Artenschutzmaßnahmen Beleuchtung	Zum Schutz von Insekten sind Beleuchtungsanlagen so zu gestalten und zu behandeln, dass das Verhalten und die Orientierung von nachtaktiven Tieren nicht gestört werden. Auf die Brücke „Leitfeld zur Endfördnung der Lichtverschmutzung“ des bayrischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2020) wird verwiesen.

Nachweis Grünordnung	Im Baugrenzüberschreitens/ Grünordnungserstellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.
Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“	Hinreichlich geplanter Baumplantagen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Baumschutzmaßnahmen	Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (erstellt 2014) zu beachten.

<tbl\_r cells="2" ix="1" maxcspan="