



# ROSENHEIMER STR. \* GROSSKAROLINENFELD

ERWEITERUNG EINES WOHNHAUSES IM HANGGESCHOSS

Original

ROSENHEIMER STRASSE 4 \* 83109 GROSSKAROLINENFELD  
GEMARKUNG GROSSKAROLINENFELD \* FLURNUMMER 676

ANTRAGSSTELLER:

ALEXANDER HEINRICH  
ROSENHEIMER STR. 4, 83109 GROSSKAROLINENFELD



PLANINHALT

**ANTRAG AUF BEBAUUNGS-  
PLANÄNDERUNG GEMÄSS  
§13A BAUGB**

ABP 1

**SATZUNGSENTWURF**

LAGEPLAN  
M = 1 : 1000

15./20. SEPT. 2023

ARCHITEKT:

FRANZ EDENHOFFER  
ARCHITEKT DIPL.ING.(FH)  
ARCHITEKTUR STÄDTEBAU

AIBLINGER STRASSE 3A  
83109 GROSSKAROLINENFELD  
TEL. 0170 9603688

PRÄAMBEL:

DIE GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD BESCHLIESST AUFGRUND DES  
BAUGESTZBUCHES (BAUGB)  
DER VERORDNUNG ÜBER BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSRÜCKE (BAUNVO)  
DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE  
DARSTELLUNG DES INHALTS (PLANZV 90)  
DES ART. 81 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO)  
DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO)  
DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNATSCHG) I. V. M. DEM BAYERISCHEN  
NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG)  
-IN DER JEWELNS ZUM DATUM DES SATZUNGSBESCHLUSSES LETZTGÜLTIGEN  
FASSUNG  
DIESE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALS SATZUNG.



Flurstück: 676  
Gemarkung: Großkarolinenfeld

Gemeinde: Großkarolinenfeld  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern

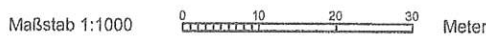
5308116

32.730069



32.729889

5307896



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

# A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG



BAUGRENZE

ÜBERSCHRTEITUNGEN DER BAUGRENZE SIND ENTSPRECHEND § 23 ABS. 3 SATZ 2 BAUNVO ZULÄSSIG, SOWEIT ES SICH UM HERVORTRETEN VON GEÄUDETEILEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS HANDELT.



ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN



KENNZEICHNUNG VON GEBÄUDE SEITEN, BEI DENEN ZUR EINHALTUNG DER IMMISSIONSRICHTWERTE DER TA LÄRM PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN ERGRIFFEN WERDEN MÜSSEN.

INNERHALB DES PLANGEBIETES SIND FOLGENDE GESAMTSCHALLDÄMM-MASS  $R'_{w, res}$  DER AUSSENBAUTEILE GEM. DIN 4109, TABELLE 8 EINZUHALTEN, SOFERN DORT SCHUTZBEDÜRFTIGE AUFENTHALTSRÄUME VORGESEHEN WERDEN:

$R'_{w, res} = 45 \text{ DB}$  (AUFENTHALTSRÄUME IN WOHNUNGEN)

$R'_{w, res} = 40 \text{ DB}$  (BÜRORÄUME O. Ä.)

PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN:

DIE GRUNDRISSSE VON WOHNEINHEITEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS MINDESTENS EIN FENSTER ZUR BELÜFTUNG VON SCHLAF- UND KINDERZIMMERN NICHT AN EINER DER GEKENNZEICHNETEN GEBÄUDEFASSADE ORIENTIERT WIRD. ALTERNATIV DAZU KÖNNEN DIE GENANNTE AUFENTHALTSRÄUME AUCH DURCH BESONDERE MASSNAHMEN LÄRMGESCHÜTZT WERDEN, Z. B. DURCH SCHALLSCHUTZFENSTER I. V. M. FENSTERUNABHÄNGIGEN LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN, VORGEHÄNGTE GLASFASSADEN, WINTERGÄRTEN ODER KLEIN TEILIGE ABSCHIRMUNGEN.

## WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

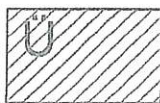
I  
WH 4,5  
SD  
PD/FD

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

MAXIMALE WANDHÖHE Z. B. 4,5METER

SATTELDÄCHER ZULÄSSIG

NUR PULT-/ODER FLACHDÄCHER ZULÄSSIG (SIEHE PUNKT 3 FESTS.)

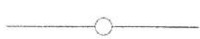


ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ 100

## B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST GRZ 0,3 BZW. GFZ 0,6. FÜR ANLAGEN IM SINNE DES § 19 ABS. 4 BAUNVO IST EINE ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHE UM MEHR ALS 50% ZULÄSSIG, MAXIMAL JEDOCH BIS ZU EINER GFZ VON 0,8.
2. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO SIND BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON INSGESAMT 10% DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE AUCH AUSSERHALB DER DARGESTELLTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
3. ES SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 18° -28° (NUR IM NÖRDLICHEN BEREICH SD), PULTDÄCHER MIT DACHNEIGUNGEN BIS MAX 12° SOWIE FLACHDÄCHER - DIESE BEVORZUGT BEGRÜNT - ZULÄSSIG (PD/FD NUR IM SÜDLICHEN BEREICH). BEI GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN SIND AUCH GERINGERE DACHNEIGUNGEN SOWIE FLACHDÄCHER (DIESE AUCH BEVORZUGT BEGRÜNT) ZULÄSSIG.
4. DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM SÜDLICHEN BEREICH WIRD MIT MAX 465,21 NN FESTGESETZT
5. DIE WANDHÖHE IST DAS MASS DER SCHNITTLINIE ZWISCHEN OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN UND OBERKANTE DACHDECKUNG/ATTIKA/GELÄNDER VON DACHTERRASSEN
6. DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN NACH BAYBO SIND EINZUHALTEN.
7. STELLPLÄTZE SIND GEM. "STELLPLATZSATZUNG" DER GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD IN DER FASSUNG VOM 17.12.1998 HERZUSTELLEN.
8. FLÄCHEN INNERHALB DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES SIND FÜR DEN HOCHWASSER-ABFLUSS FREIZUHALTEN. ANPFLANZUNGEN, ZÄUNE SOWIE DIE LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN, WELCHE DEN ABFLUSS BEHINDERN ODER FORTGESCHWEMMT WERDEN KÖNNEN, SIND VERBOTEN.  
  
GEBÄUDE SIND BIS 25 CM ÜBER GELÄNDE KONSTRUKTIV SO ZU GESTALTEN, DASS OBERFLÄCHENWASSER NICHT EINDRINGEN KANN (KELLER WASSERDICHT UND AUFTRIEBSICHER SOWIE DICHT KELLERÖFFNUNGEN, LICHTSCHÄCHTE UND -GRÄBEN, ZUGÄNGE, INSALLATIONSÖFFNUNGEN ETC.)
9. IM ÜBRIGEN GELTEN DIE BISHERIGEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "GROSSKAROLINENFELD SÜD".

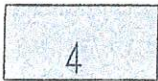
## C) HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

676

FLURNUMMER (Z. B. 676)



BESTEHENDES GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER



GEPLANTES GEBÄUDE (BEIPIELHAFT DARGESTELLT)

NOTWENDIGE RODUNGEN DÜRFEN GRUNDSÄTZLICH NUR INNERHALB DER ZEIT VOM 1. OKTOBER BIS 28. FEBRUAR DURCHFÜHRT WERDEN. SOLLTE HIER INSBESONDERE FLEDERMÄUSE IM WINTERQUARTIER BEMERKT WERDEN, IST VOR RODUNG DAS WEITERE VORGEHEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

DER GRÜNZUG DER SÜDWESTLICH AM/IM GRUNDSTÜCK FL.NR. VERLÄUFT, DARF NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN. BEI BAUARBEITEN IST EIN AUSREICHENDER SCHUTZ DER GEHÖLZE ZU GEWÄHRLEISTEN (DIN 18920).

WILD ABFLIESENDES WASSER:

NACHTEILIGE VERÄNDERUNGEN DES OBERFLÄCHENABFLUSSES FÜR ANGRENZENDE BEBAUUNG UND GRUNDSTÜCKE DURCH BAUMASSNAHMEN SIND NICHT ZULÄSSIG (§ 37 WHG). ES DÜRFEN KEINE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (AUFFÜLLUNGEN, AUFKANTUNGEN ETC.) DURCHFÜHRT WERDEN, DIE WILD ABFLIESENDES WASSER AUFSTAUEN OD. SCHÄDLICH UMLENKEN KÖNNEN.

UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER:

WO DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE ES ZULASSEN, IST NIEDERSCHLAGSWASSER NACH DEN VORGABEN DER NIEDERSCHLAGSWASSER-FREISTELLUNGSVERORDNUNG (NWFREIV) I. V. M. DER TRENNGW ÜBER DIE BELEBTE BODENZONE ZU VERSICKERN.

KANN DIE FLÄCHENVERSICKERUNG ODER DAS ANLEGEN VON MULDEN NACHWEISLICH NICHT VERWIRKLICHT WERDEN, IST EINE LINIENFÖRMIGE VERSICKERUNG ÜBER RIGOLEN ODER SICKERROHRE ANZUSTREBEN. DIE PUNKTUELLE VERSICKERUNG VON REGENWASSER ÜBER EINEN SICKERSCHACHT IST AGRUND DER UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE NICHT MÖGLICH. IM ALLGEMEINEN WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS DAS DURCHSTOSSEN GRUNDWASSERSCHÜTZENDER DECKSCHICHTEN NICHT ZULÄSSIG IST. DIE SOHLE EINER VERSICKERUNGSANLAGE MUSS EINEN ABSTAND VON 1 M ZUM MITTLEREN HÖCHSTEN GRUNDWASSERSTAND AUFWEISEN.

Ausgefertigt laut Beschluss des  
Bauausschusses vom 19.09.2023  
Großkarolinenfeld, den 18.12.2023

Fessler,  
1. Bürgermeister



## D) BEGRÜNDUNG

FÜR DAS BETREFFENDE GRUNDSTÜCK FL. NR. 676 DER GEMARKUNG GROSSKAROLINENFELD WURDE DER URSPRÜNGLICHE BEBAUUNGSPLAN VON 1983 LETZTMALIG 1988 GEÄNDERT. IM ÖSTLICHEN TEIL ENTSTAND IN DER FOLGEZEIT DURCH TEILUNG DIE FL. NR. 676/1. IM VERLAUF DER ZURÜCKLIEGENDEN 35 JAHRE SIN DIE BEDÜRFNISSE UND ANFORDERUNGEN AN DAS WOHNEN UND DIE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE GESTIEGEN. AUF DER NACHBARPARZELLE FL. NR. 676/1 WURDE IN JÜNGSTER VERGANGENHEIT DAHER IN SÜDLICHER RICHTUNG EINE BAULICHE ERWEITERUNG GENEHMIGT UND UMGESETZT. DER VORLIEGENDE ANTRAG ORIENTIERT SICH IN ETWA AN DER TIEFE DIESER BEBAUUNG.

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DIE FL. NR. 676 HAT ZUM ZIEL, AUF DEM 1256 M<sup>2</sup> GROSSEN GRUNDSTÜCK EINEN DURCH EINEN ZWISCHENBAU VERBUNDENEN EINGESCHOSSIGEN ANBAU ZU ERMÖGLICHEN. DIESE ZEITGEMÄSSE ÜBERPLANUNG DES IN DIE JAHRE GEKOMMENEN BEBAUUNGSPLANES KANN ALS QUARTIERSVERTRÄGLICHE NACHVERDICHTUNG ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMMES IM SINNE EINES SPARSAMEN UMGANGES MIT GRUND UND BODEN EINGESTUFT WERDEN. DIE ERÖHUNG DER GRZ VON 0,23 AUF 0,3 UND DER GFZ VON 0,46 AUF 0,6 WIRD FESTGESETZT IN ANLEHNUNG AUF KÜRZLICH IN DER GEMEINDE PRAKTIZIERTE WERTE BEI ÄNDERUNGEN IHRER BEBAUUNGSPLÄNE IM ORTSGEBIET VON GROSSKAROLINENFELD.

DIE ÄNDERUNG DES BISHER FESTGESETZTEN MISCHGEBIETES (MI) IN ALLGEMEINES WOHN- GEBIET (WA) ENTSPRICHT INZWISCHEN DEM AKTUELLEN GEBIETSCHARAKTER. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WIRD ANSCHLIESSEND IM WEGE DER BERICHTIGUNG ANGE- PASST.

MIT DER ÄNDERUNG WIRD FÜR DIESES GRUNDSTÜCK KÜNFTIG DAS MASS DER NUTZUNG NACH DER BAUNVO 2017 FESTGESETZT UND ERMITTELT UND NICHT MEHR NACH DER ZUM ZEITPUNKT DES BEBAUUNGSPLANERLASSES GÜLTIGEN FASSUNG VON 1977. DIES WIRKT SICH VOR ALLEM BEI DER GRZ DAHINGEHEND AUS, DASS DIE GRUNDFLÄCHEN DER IN § 19 ABS. 4 GENANNTEN ANLAGEN MITZURECHNEN SIND; WÄHREND BEI DER ERMITTLUNG DER GFZ DIE GESCHOSSFLÄCHE NACH DEN AUSSENMASSEN DER GEBÄUDE IN ALLEN VOLLGESCHOSSEN ZU ERMITTELN IST UND DIE FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN NICHT MEHR MITZURECHNEN SIND.

DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN NACH §13A BAUGB WURDE GEWÄHLT, WEIL DURCH DIE BAULEIT- PLANUNG MASSNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG BEGÜNSTIGT WERDEN, KEINE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN BEGRÜNDET WIRD, DIE EINER PFLICHT ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICH- KEITSPRÜFUNG NACH DEM GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG ODER LANDES- RECHT UNTERLIEGEN; KEINE ANHALTSPUNKTE FÜR EINE BEEINTRÄCHTIGUNG IN §1 ABS. 1 7B BAUGB GENANNTEN SCHUTZGÜTER BESTEHEN UND ES AUCH KEINE ANHALTSPUNKTE DAFÜR GIBT, DASS BEI DER PLANUNG PFLICHTEN ZUR VERMEIDUNG ODER BEGRENZUNG DER AUSWIRKUNGEN VON SCHWEREN UNFÄLLEN NACH §50 SATZ 1 DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ZU BEACHTEN SIND:

EINE FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG IM SINNE DER §§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB WIRD DURCHGEFÜHRT.

VON EINER UMWELTPRÜFUNG WIRD ABGESEHEN.

GROSSKAROLINENFELD, DEN 10.11.2023

  
ARCHITEKT

Großkarolinenfeld, den 18.12.2023

  
Fessler,  
1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Großkarolinenfeld-Süd“ für das Grundstück Fl.Nr. 676 der Gemarkung Großkarolinenfeld im beschleunigten Verfahren zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 04.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2019 hat in der Zeit vom 14.10.2019 bis 13.11.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2019 hat in der Zeit vom 14.10.2019 bis 13.11.2019 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis 10.05.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis 10.05.2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2023 bis 01.09.2023 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2023 bis 01.09.2023 beteiligt.
8. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 19.09.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2023 als Satzung beschlossen.
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großkarolinenfeld, den 15.01.2024

Fessler,  
1. Bürgermeister

