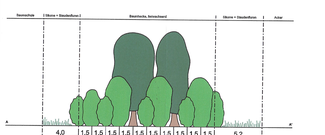
Lageplan Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 1084/1, Gemarkung Großkarolinenfeld



Systemschnitt (Maßstab 1:200)

RECHTSGRUNDLAGEN:

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ;
Verordnung über die Darstellung der Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350).

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) und
Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) , i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
- Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- GR 325 — max. zulässige Grundfläche in m² (z.B. 325 m²)
- II — max. Anzahl von Vollgeschossen (z.B. 2)
- WH 8,9 m — Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe in m (z.B. 8,9 m)
- ⊠ 466,0 — Höhe Erdgeschoss-Fertigfußboden als unterer Bezugspunkt für die max. Wandhöhe in m ü.NN (z.B. 466,0 m ü.NN)
- Abgrenzung von unterschiedlicher Wandhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Gebäudestellung, Dachform

- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach / flach geneigtes Dach

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F + R — öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß + Radweg
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R — Fußweg + Radweg
- P — öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen
- N — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Grünflächen

- öffentliche Grundfläche mit Zweckbestimmung
- VG — Verkehrsgrün
- Parkanlage
- private Grünfläche
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Baum zu entfernen

Flächen für die Wasserwirtschaft

- RÜ — Flächen für die Wasserwirtschaft

Sonstiges

- Mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastete Fläche (Breite 3,0 m)

Ausgleichsfläche (s. Lageplan Ausgleichsfläche)

- Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 3.752 m², zur Kompensation des Eingriffes, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ausgelöst wird (s. Festsetzung durch Text, Nr. 9)
- Säume und Staudenfluren
- Baumhecke, freiwachsend

Immissionsschutz

Maßgeblicher Außenlärmpegel zu Festsetzung 12.1

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Biotop der amtlich bayerischen Biotopkartierung mit Nummer
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer
- vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Bebauungsvorschlag mit Nummerierung
- Maßkette in m (z.B. 5,0m)
- Höhenlinien (gem. Vermessung D. Potschka von 31.01.2019)
- Hausneigung (Vorschlag)
- Garten
- Baum vorhanden
- Bach
- Brücke geplant

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text dieses Bebauungsplanes ersetzen innerhalb des Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Max-Josef-Straße - Ost".

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Für den Bebauungsplan wurden einzelne Grundstücke außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich einbezogen.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur die nachfolgenden Nutzungen zulässig. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Nutzungen geschossweise den einzelnen Gebäuden zugeordnet.
- Wohnungen für Senioren (60+)
- Tagespflegeeinrichtung
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Tagescafé mit Gemeinschaftsraum für die Bewohner des Vorhabens
- Wohnungen für Mitarbeiter
- In Zahl und Größe untergeordnet ist auch die Errichtung von Wohnungen für Familien ohne Pflegebedarf zulässig.

1.2 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) ist im zeichnerischen Teil im Vorhabengebiet für jedes Baufenster festgesetzt.

2.2 Die Überschreitung GR des Vorhabengebiet darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie für private Verkehrsflächen um bis zu 130 % überschritten werden.

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Überschreitung der Baugrenzen für bauliche Außenanlagen, die aufgrund von Brandschutzvorgaben benötigt werden kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Balkonen um bis zu 2,0 m mit Terrassen um bis zu 5,0 m Tiefe überschritten werden unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung und der maximal überbaubaren Grundfläche.

2.5 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen und Tiefgaragen ist nur in den im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

2.6 Die Errichtung von Nebenanlagen ist im Vorhabengebiet nur in den im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3 Abstandsflächen

3.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.

4 Bauweise

4.1 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5 Höhe der baulichen Anlagen

5.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist im Plantell für jedes Baufenster festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut.
Der untere Bezugspunkt ist dabei die Höhe des dem jeweiligen Baufenster zugeordneten, im Plantell festgesetzten Höhenbezugspunktes in m ü. NN.

6 Gebäudegestaltung

6.1 Die zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil für jeden Baufenstertell festgesetzt. Für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 18° und 30° zulässig, für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zwischen 0° und 15°.

6.2 Fassadenanstriche oder -bekleidungen in grellen, leuchtenden und dunklen Farben sind nicht zulässig. Einzelne, in der Größe untergeordnete Gestaltungselemente sind davon ausgenommen.

6.3 Solar-/Photovoltaikanlagen sind zulässig auf dem Dach. Die Anlagen sind parallel zur Dachneigung auszuführen. Aufständerungen sind nicht zulässig.

6.3.1 Dachgauben oder Dachaufschnitte sind zulässig. Quergiebel bzw. Zwerchgiebel sind zulässig. Für Quergiebel bzw. Zwerchgiebel gelten folgende Vorschriften:

6.3.2 Der Firstansatz der Quergiebel bzw. Zwerchgiebel muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

6.3.3 Die Dachneigung der Quergiebel bzw. Zwerchgiebel darf max. 5 ° steiler als die des Hauptdaches ausgeführt werden.

6.3.4 Die max. Wandhöhe am Quergiebel bzw. Zwerchgiebel darf die festgesetzte Wandhöhe um max. 2,0 m überschreiten sofern keine Entwicklung aus der Traufe erfolgt.

7 Einfriedungen

7.1 Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,2 m betragen, Mauern und Sockel im Zusammenhang sind nicht zulässig. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,15 m Abstand einzuhalten.

8 Grünordnung

8.1 Bei allen Pflanzungen sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden. Pflanzstandorte können in ihrer Lage um +/- 10 m von der Planzeichnung abweichen.
Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Salix alba (Weide)
Ulmus minor (Feld-Ulme)

Bäume II. Ordnung:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa (Rot-Erle)
Alnus incana (Grau-Erle)
Betula pendula (Birke)
Juglans regia (Walnuss)
Malus domestica (Apfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix spec. (Heimische Weidenarten)

8.2 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:
Laubbäume: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 20 - 25 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Größe 60 - 100 cm

8.3 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Gütesanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

8.4 Festgesetzte private und öffentliche Grünflächen dürfen maximal 3-mal jährlich gemäht werden und sind von Düngung und Pflanzenschutzmitteln frei zu halten. Das Innerhalb der Grünflächen liegende amtliche Biotop darf nicht verändert werden.

8.5 Biotopflächen sind von Geländemodellierungen und Lagerung in der Bauausführung auszunehmen. Die Bäume innerhalb des Biotops sind zu erhalten.

8.6 Gehölze dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober - 28. Februar) gerodet werden.

8.7 Die Herstellung der Wegverbindung und des Retentionsbeckens in der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) darf nur außerhalb der Hauptbrutzeit vom 01. August bis 28. Februar erfolgen.

8.8 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter bei den Baukörpern 3 und 4 zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

9.1 Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf Fl.Nr. 1084/1 (Teilfläche), Gemarkung Großkarolinenfeld auf einer Fläche von 3.752 m² mit folgendem Entwicklungsziel zu erbringen: Anlage einer freiwachsenden Baumhecke mit vorgelagerter Saum- und Staudenflur (Tiefe 4,0 m).

9.2 Pflanzung 11-reihigen Baum- und Strauchhecke in einer Tiefe von 15 m.

9.2.1 Pflanzung von Sträuchern auf 70 % der Fläche

9.2.2 Pflanzqualität: Wurzelware (Forstqualität)

9.2.3 Pflanzliste: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus ssp. (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Rosa arvensis (Feld-Rose), Salix cinerea (Grau-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

9.2.4 Pflanzung „auf Lücke" mit Pflanzabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen in Kleingruppen gleicher Art

9.2.5 Pflanzung von Bäumen auf 30 % der Fläche

9.2.6 Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm

9.2.7 Pflanzliste Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus incana (Grau-Erle), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkir-sche), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

9.2.8 Pflanzung als Einreihighecke/ -strauchreihe mit 2 Gehölzen in die Strauchpflanzung.

9.2.9 Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

9.2.10 Ausnahmen der Pflanzung in den ersten drei Jahren

9.3 Anlage eines vorgelagerten Saums und Staudenflur in einer Tiefe von 4 m

9.3.1 Entwicklung über Ansaat mit gesiegneten Saatgut der Herkunftsregion 17 "südliches Alpenvorland" (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „Schmetterlings- / Wildbienensaum" oder vergleichbar)

9.3.2 Der Saum ist einmal jährlich (nicht vor 01.09.) Jahre zu mähen, 20 % der Saumfläche sind abschnittsweise als Brachefläche zu belassen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

9.3.3 Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

9.4 Die Ausgleichsfläche ist durch Pflöcke im Gelände abzumarken.

10 Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser

10.1 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

10.2 Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen.

11 Verkehrsflächen

11.1 Für jede Wohnung ist ein unterirdischer Stellplatz zu errichten.

11.2 Für jede Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze für Fahrräder herzustellen. Je Fahrradabstellplatz ist eine Mindestfläche von 2 m Länge und 0,7 m Breite vorzusehen. Die Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystem unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Fahrradabstellplätze sollen überwiegend über einen Witterungsschutz verfügen oder in Gebäuden untergebracht sein. Hierbei sind bauordnungsrechtliche Vorschriften zu beachten. Fahrradabstellplätze dürfen oberirdisch in den Flächen für Nebenanlagen oder unterirdisch in den Flächen für Tiefgaragen errichtet werden. Auch eine Errichtung in den Erdgeschosszonen der Gebäude ist zulässig. Für Fahrradanhänger sollen ergänzende Abstellflächen hergestellt werden.

12 Immissionsschutz

12.1 Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1: 2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1: 2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur Nachtzeit an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Vorhangfenstern, Loggien oder anderen Pufferräumen versehen sind. Der Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1: 2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1: 2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind der Festsetzung durch Planzeichen, Unterpunkt Immissionsschutz des Plantells zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis:
Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Normenfassung. Anstelle Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauherrn zu prüfen.

12.2 Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubare Rinnenabdeckung).

Spränge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Leitungen
Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilungsschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

2 Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.
Der Versickerung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schottersteen, Pflastersteen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
Für die Beseitigung sind die Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV)) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENGO) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde (Wasserrecht des Landratsamtes Rosenheim) mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
Bei einer Dachneideckung aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenwetall mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
Die Entwässerungsplanung wird nach der Bauleitplanung erstellt und ist Teil der einzelnen Baugenehmigung und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt eine Einleitung in den Regenwasserkanal.

Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des Starkregens bis zu 100-jährlichen Ereignisses (HQ100) auf den Grundstücken zu berücksichtigen sein.

Wild abfließendes Oberflächenwasser:
Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude sollten aus Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser 25 cm über Geländeoberkante liegen. Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Tiefgaragenzufahrten sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass Oberflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle 20 cm über Straßenniveau).

3 Grundwasser
Im Planungsgebiet sind Grund- und Schichtwasserstände nicht bekannt. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abteilung von gesammelten Drämwasser einen wasserrechtlichen Tatbestand darstellt. Infolgedessen sollte das Anlegen von Dränleitungen zur Sammlung von Schichtenwasser unterbleiben. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstromes durch einen Baukörper (z. B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.

4 Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicher gestellt. Etwaige erforderliche Bedarfsteigerungen sind mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenregenwassergewinnung ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.

5 Abwasser
Die Abwässer sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Es handelt sich um ein Trennsystem: Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal angeschlossen, sofern eine Versickerung nicht möglich ist.

6 Altlastenverdachtsflächen
Der aktuelle informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.
Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim zu verständigen.

7 Freiflächengestaltungsplan
Zu den Unterlagen für die Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als prüffähige Planung einzureichen.

8 Denkmalschutzgesetz
Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Vorpflichtetes befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Unteren Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9 Vorsorgender Bodenschutz
Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten gelten die Normen DIN 18731 und DIN 18915, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung des Bodenmaterials regeln.
Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

10 Baumpflanzungen
Für Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

11 Überschwemmungsgebiet
Die geplante Wegeverbindung innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Anlage des Weges bedarf daher einer wasserrechtlichen Genehmigung. Es muss nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigungen des Abflusses und für Ober- oder Unterlieger resultieren.

12 Biotopfläche
Die Bäume innerhalb der Biotopfläche sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auch im Wegebereich mit geeigneten Baumpflegemaßnahmen zu erhalten. Eine Fällung darf nur das letzte Mittel darstellen.
Die geplante Wegeverbindung muss außerhalb des Kronenraumes, der in der Relevanzprüfung genannten Gehölze erfolgen. Darauf ist bei der Bauausführung zu achten.

13 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Großkarolinenfeld zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

14 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung
Die im Süden angrenzende Fläche (Flurnummern 461, 464, 467) wird von einem Milchviehbetrieb zur Futtergewinnung landwirtschaftlich genutzt. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle. Die Ernteerhalten können auch zu unbestimmten Uhrzeiten erfolgen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat in der Sitzung vom 28.04.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 hat in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 hat in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 28.04.2021 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 28.04.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2021 den Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2021 als Satzung beschlossen.
Großkarolinenfeld, den 01.12.2021
Fessler, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2021.
Großkarolinenfeld, den 01.12.2021
Fessler, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Großkarolinenfeld, den 01.12.2021
Fessler, Erster Bürgermeister

Original

GEMEINDE GROßKAROLINENFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "MAX-JOSEF-STRAßE - OST II"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FASSUNG VOM	
	29.04.2020
	20.10.2020
	21.01.2021

M 1 : 500

PLANFERTIGER:
Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de