Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt 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 (PlanZV)
- 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)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als
Satzung.

Die zuvor gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Max-Josef-Straße - Ost" vom 18.10.1999 bzw. 08.11.2005 werden für den überplanten Bereich durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 276 — Im Baufenster maximal überbaubare Grundfläche in m² durch Hauptgebäude inkl. der Fläche für Terrassen und der Projektionsfläche von Balkonen, (hier z.B. 276 m²). Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70.

3 WE — Anzahl der Wohneinheiten im Baufenster gem. Planeintrag als Höchstgrenze, (hier z.B. 3 Wohneinheiten)

II — Zahl der Vollgeschosse (in römischen Ziffern) als Höchstgrenze, (hier z.B. 2 Vollgeschosse)

WH 7,3 — Maximal zulässige Wandhöhe in m, (hier z.B. 7,3 m)
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß (OK FFB EG). Dieser wird als Maximalmaß in Metern über NHN wie im Lageplan eingetragen festgelegt
z.B.: max. 467,90 m NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o (offene Bauweise) — Es können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.

Bei einer Grenzbebauung gilt die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechend.

Garagen und Carports sind nur zulässig auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Nebenanlagen zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sind von der Flächen- und Lagebeschränkung ausgenommen.

4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Ga — geschlossene Garage

C — Carport (offene Garage)

St — Stellplatz

5. Verkehrsflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Maßangabe in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Grundstücksanlieger und des Freistaates Bayern.

6. Grünflächen / Grünordnung

Grünflächen — Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

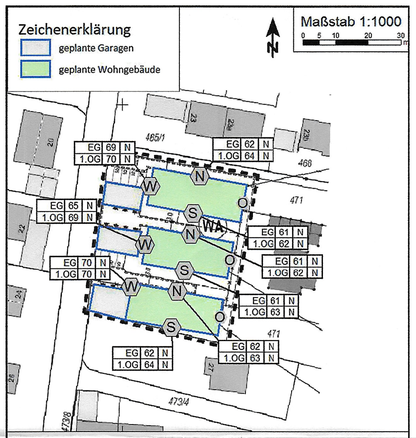
Dachbegrünung — Flachdächer sind zu begrünen.
Empfohlen wird eine Extensivbegrünung mit Sedum-Sprossen.

7. Immissionsschutz

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Belüftungsmöglichkeiten für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts 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 Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 10 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 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" sind sicherzustellen.
Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Dabei sind die Fassaden, die nicht zum Lüften geeignet sind, in den Tabellenfähnchen mit einem N in der dritten Spalte gekennzeichnet.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Spalte 2 der Tabellenfähnchen zu entnehmen



Legende zur Tabelle:
Spalte 1: Geschoß
Spalte 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel, DIN 4109-01: 2018-01
Spalte 3: leer: Fassade zum Lüften geeignet
N: Fassade nicht zum Lüften geeignet
passiver Schallschutz (Schallschutzfenster sowie automatische Be- und Entlüftung) erforderlich

kein Tabellenfähnchen: keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich

8. Örtliche Bauvorschriften

Höhenlage der baulichen Anlagen — Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist eine einheitliche Höhenlage einzuhalten.

Abstandsflächen — Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 bzw. Art. 6 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten

Dächer — zulässig sind:
- Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 20° - 28°
- Pultdächer mit Dachneigungen von max. 12°.

Firstrichtung bei Ausführung als Satteldach

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und begrünte Flachdächer zulässig

Stellplätze — Für den Geltungsbereich diesen Bebauungsplanes gilt eine Stellplatzpflicht gem. Art. 47 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Im Übrigen ist für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze die ab 01.10.2025 geltende Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung maßgeblich.

B) Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

aufzuhebende bestehende Grundstücksgrenze

469 — Flur-Nummer (hier z.B. 469)

14 — bestehendes Gebäude mit Haus-Nr.

geplantes Gebäude
(beispielhaft dargestellt als Wohnhaus, Garage/Carport, Gartengerätehaus)

zu beseitigendes Gebäude

Garagenzufahrt

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Nordpfeil

M. 1:1000 — Maßstab des Lageplanes

Telekommunikation — Bestehende Telekommunikationslinien sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Diese Linien dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist vor der Planung bei der Deutschen Telekom zu erfragen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Stromversorgung — Zur Klärung, ob sich im Bereich des Planungsgebietes Stromversorgungsanlagen befinden, ist vor Beginn von Bauarbeiten eine entsprechende Kabelauskunft beim Sachgebiet "Dokumentation" über "Planauskunft-kolbermoor@bayernwerk.de" einzuholen.

Oberflächenwasser — Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Unabhängig von kommunalen Hochwasserschutzmaßnahmen wird empfohlen, die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Dabei sind Keller und Kellerbauteile so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ins Gebäude eindringen kann. Die Oberkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte sollte dabei mind. 25 cm über geplantem Gelände angeordnet werden, sofern dies unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit möglich ist. Weitere Maßnahmen sind z.B. wasser-druckdichte Kellerfenster, Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne), Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann, sowie Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik. Es wird zusätzlich empfohlen, Barrierematerialien / mobile Konstruktionen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuhalten und eine Elementarversicherung abzuschließen. Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

Niederschlagswasser — Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Erscheint die Flächenversickerung nicht zielführend, ist das Niederschlagswasser über die gemeindliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Ökologisches Bauen — Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) als auch thermische Solaranlagen (Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.

Barrierefreies Bauen — Es wird empfohlen, bereits bei der Bauplanung Vorkehrungen zu treffen, um Bewohnern und Besuchern mit Behinderung(en) den Zugang und den Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle der Bayerischen Architektenkammer sowie deren Planungsgrundlagen "Barrierefreies Bauen" - Leitfaden zur DIN 18040 wird verwiesen (im Internert zu finden unter: https://www.byak.de/data/pdfs/AuT/Normung/Basiswissen_Links_Hinweise/ByAK-Barrierefreies-Bauen-01.pdf)

Bodendenkmäler — Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Immissionsschutz — Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund 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 Bauwerber zu prüfen.

Alle Normen und Richtlinien können im Bauamt bei der Gemeinde Großkarolinenfeld während der üblichen Öffnungszeiten 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). Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei noise.business (Pater-Alfred-Maier-Straße 7, 86316 Friedberg, Tel. 0821-2674555) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Artenschutzmaßnahmen bei Rodungen: — Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitrahmens geplant, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzmaßnahmen bei Abbruch: — Abzubrechende Gebäude oder umzubauende Gebäudeteile sind vor Abbruch/Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnenden europäischen Vogelarten und Reptilien zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.
Sollten Fledermäuse und gebäudebewohnende europäische Vogelarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei der Pflanzung von Bäumen auf dem Grundstück werden Obstbäume und/oder heimische Laubbäume aus folgender Artenauswahl-Liste empfohlen:

Einzelbäume / Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Beim Pflanzen von Sträuchern und Kletterpflanzen wird empfohlen heimische Gehölze aus folgender Pflanzenliste zu verwenden:

Sträucher / Gehölze

Heimische Sträucher	
Berberitze	Berberis vulgaris
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cartaticus
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Heimische Wildrosen	Rosa spec.
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Kletterpflanzen	
Alpen-Waldrebe	Clematis alpina
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilde Weinrebe	Vitis vinifera

Merkblatt "Gehölzschnitt und Pflege" — Auf die Beachtung des Merkblattes "Gehölzschnitt und Pflege", herausgegeben vom Landratsamt Rosenheim - Stand 04/2022 - wird hingewiesen. Das Merkblatt ist der Begründung als Anlage beigefügt.

C) Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss
gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am 25.03.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB — vom 07.04.2025 bis 08.05.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB — vom 07.04.2025 bis 08.05.2025

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB — vom 14.08.2025 bis 15.09.2025

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB — vom 14.08.2025 bis 15.09.2025

Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB — am 30.09.2025

Großkarolinenfeld, den 19.11.2025

(Siegel)

Fessler, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt — am 19.11.2025

Großkarolinenfeld, den 19.11.2025

(Siegel)

Fessler, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung — am 21.11.2025

Großkarolinenfeld, den 19.12.2025

(Siegel)

Fessler, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan "Max-Josef-Straße - Ost" vom 18.10.1999 bzw. 08.11.2005 im Bereich der Fl.Nr. 469, 471/T und 471/1/T unwirksam und durch die Festsetzungen dieser 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Original

Gemeinde Großkarolinenfeld
Landkreis Rosenheim

5. Änderung des Bebauungsplanes

"Max-Josef-Straße - Ost"

für die Grundstücke
Fl.-Nr. 469, 471/T und 471/1/T Gmkg. Großkarolinenfeld

in der Max-Josef-Straße 25

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

PLANFASSUNG

PLANUNG :
GEZ. : K.J.
DATUM : 18.03.2025
ERGÄNZT : 31.07.2025

JOHANN KOSEK
BAU-PLANUNGSBÜRO
83109 GROSSKAROLINENFELD, ZIEGELWEG 9
TEL. 08031/50977, FAX 08031/50655, eMAIL j.kosek@t-online.de