

## Bebauungsplan "Fasanenweg-Nord"

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erläßt aufgrund

- § 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (-BauGB-)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
- des Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

## S a t z u n g

I. Festsetzung durch Planzeichen

●●●●●●●● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung  
Bauweise Baugrenzen

⊙ WA Allgemeines Wohngebiet  
nach § 4 BauNVO

----- Baugrenze

150 Maximal zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO  
in Quadratmetern je Bauteil

II = 2 Vollgeschoße (maximal zulässig); über dem 2.  
Vollgeschoß wird ein maximaler Kniestock von  
0,7 Meter festgesetzt. Der Kniestock bemißt sich ab  
Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Pfette

↔ Firstrichtung

△ D Doppelhaus

△ E Einzelhaus

□ G Baugrenzen für Garagen

▲ Ein- oder Ausfahrt von Verkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrs-  
flächen

——— F ——— öffentlicher Fußweg



private Einfahrt (Breite max. 3 m)  
Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 78/19 und 78 darf  
ansonsten keine zusätzliche private Einfahrt mehr  
geschaffen werden. Der Gesamtbereich der Einfahrt  
darf nicht versiegelt werden, sondern ist wasser-  
durchlässig zu gestalten.



Mit Geh- und Fahrrecht zu versehende Privatzufahrt  
(Breite max. 6 m)  
Der Gesamtbereich darf nicht versiegelt werden,  
sondern ist wasserdurchlässig zu gestalten.



Pflanzgebot für Baum. Es sind Bäume entspr. Ziff.  
2.800 zulässig.



70  
Fahrbohrnrand  
(Staatsstrasse)

Faschnen-

Der Mindestabstand  
der Garage von  
der Straße wird  
mit 1,50m festgesetzt

54

54

51

78/13+

78

1293

77

65/2

WA

78/18+

71

78/17+

78/2

72

78/16+

78/7

1368

78/9

78/12+

78/18

78/11

78/15+

79/2

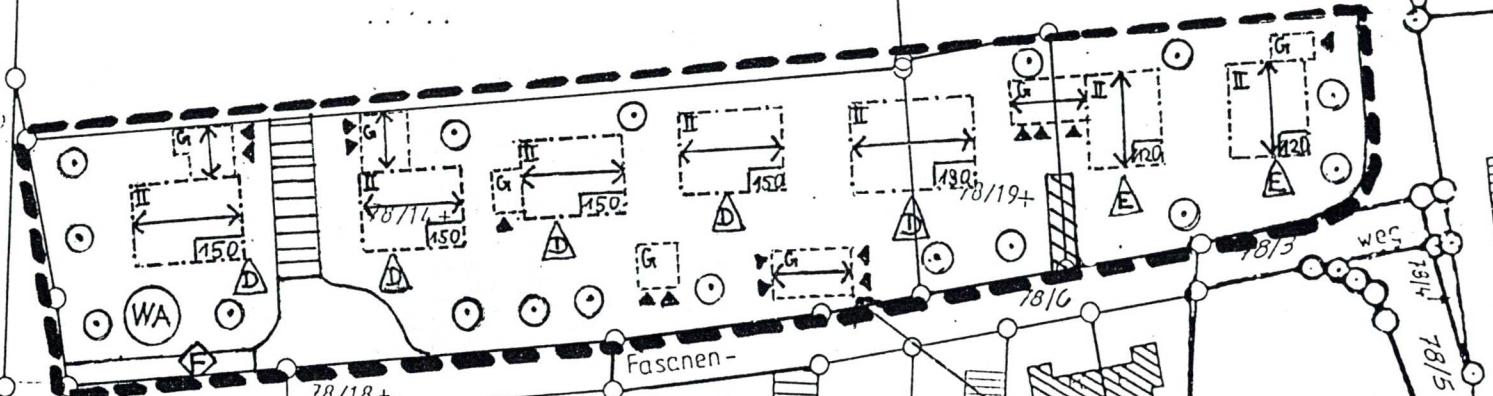
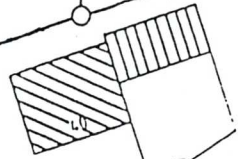
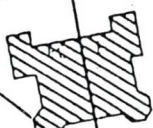
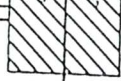
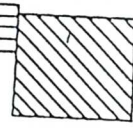
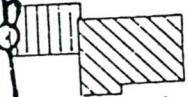
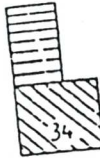
79/1

79/1

76

55/3

38



## 2.000 Festsetzung durch Text

### 2.100 **Art der baulichen Nutzung**

Der Gesamtbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2.200 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe der maximal überbaubaren Grundfläche und der Geschößzahl.

### 2.300 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.340 Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone usw.) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

### 2.400 **Wohneinheiten**

In den festgesetzten Doppelhäusern sind nur 2 WE, in den Einzelhäusern 1 WE zulässig.

### 2.500 **Gestaltung**

2.510 Sämtliche Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Satteldach zu versehen. Es ist eine Dachneigung von  $22^{\circ}$  bis  $28^{\circ}$  zulässig. Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $27^{\circ}$  zulässig. Sie müssen sich in Anzahl und Größe der Dachfläche unterordnen und in diese einfügen.

2.520 Kabelverteilerkästen oder ähnliche Einrichtungen der Isar-Amperwerke, Telekom oder des Fernmeldeamtes müssen in die Zäune integriert werden.

2.530 Einseitige Grenzgaragen sind aus ortsgestalterischen Gründen (Dachvorsprung) mindestens 0,3 m und maximal 0,6 m von der Grenze abzusetzen. Insoweit wird eine Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung festgesetzt.



## 2.600 Garagen und Stellplätze

Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.

Für Nichtwohngebäude ist der Stellplatzbedarf nach den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IM Bek. vom 12.02.1978) mit dem jeweiligen Von-Satz multipliziert mit dem Faktor 1,5 zu ermitteln.

Mit Ausnahme eines Garagenvorplatzes in einem Abstand von 6 Metern zur Baugrenze, jeweils gemessen senkrecht zur maßgeblichen Straßenbegrenzungslinie, dürfen Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze nicht versiegelt werden. Sie sind offen zu halten und deren Oberfläche ist mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
- Schotterterrassen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

## 2.700 Einfriedungen

Die Einfriedungen sind ggf. nur als Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang der öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden. Durchgehende Betonsockel sind nicht zulässig, soweit sie die natürliche Geländeoberfläche überschreiten.

## 2.800 Grünordnung und Freiflächen

Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Mögliche Pflanzarten:

Bäume:	Betula pendula	-	Birke
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Juglans regia	-	Walnußbaum
	Corylus avellana	-	Hasel
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Prunus padus	-	Traubenkirsche
	sämtliche heimische Obstbäume		

2.820 Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

2.830 Obst- und Nußbäume sind im Grundstück frei wählbar.

Großkarolinenfeld, 19.11.1997

SCHRAMM  
1. Bürgermeister







## Begründung zum Bebauungsplan "Fasanenweg-Nord"

Mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes wird versucht, im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB Bauland für die Bevölkerung zu schaffen und zur Verfügung zu stellen und hiermit insbesondere den Bedürfnissen von Familien Rechnung zu tragen, die aufgrund der hohen Grundstückspreise im Bereich der Gemeinde ansonsten keine Möglichkeit hätten, sich selbst Wohneigentum für den eigenen Bedarf zu schaffen. Insoweit war eine der wesentlichen Grundlagen des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 78/14, da in diesem Bereich die Gemeinde selbst Eigentümer ist. Es mußte Gewähr dafür geboten werden, daß insbesondere im Bereich dieses Grundstücks künftig die Errichtung mehrerer Eigenheime möglich ist. Die Planung hatte hierbei ihre Grenzen in der städtebaulichen Verträglichkeit. Es war nicht Absicht, möglichst viele kleinere Eigentumswohnungen zu schaffen, da diese gerade für eine Familie mit Kindern nicht die gleichen Möglichkeiten geboten hätten, wie die vorliegende Planung.

Hierbei waren folgende Vorgaben bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes zu berücksichtigen:

1. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 78/13 in einer Breite von 6 Metern.
2. Eine etwaige Kanalverlegung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 78/17.

Nachdem die Gemeinde den Regenwasserkanal in diesem Bereich bis zur Staatsstraße (Fl.Nr. 1293) übernommen hat und gleichzeitig die Baugrenzen des Bebauungsplanes "Tattenhausen-Ort" mit dem tatsächlichen Verlauf des Regenwasserkanals im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 78/17 kollidieren, ist in diesem Bereich voraussichtlich eine Verlegung notwendig. In diesem Sinne wurde eine öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweganbindung) zur Staatsstraße nördlich des Grundstücks Fl.Nr. 78/17 vorgesehen. Es soll hier auch unter Berücksichtigung etwaiger künftiger Entwicklungen eine gute fuß- und radwegemäßige Verbindung zur Staatsstraße hin abgesichert werden, auch unter Berücksichtigung einer eventuellen späteren Verlängerung des Radweges von Thonbichl aus.

3. Die laut Bebauungsplan "Tattenhausen-Ort" ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen.

Insoweit wurde an der Grenze des östlichen Geltungsbereiches die Weiterführung der bisher im Bebauungsplan "Tattenhausen-Ort" bereits ausgewiesenen Verkehrsfläche in einer Breite von 8,50 m berücksichtigt. Im nordwestlichen Bereich des Fasanenweges soll hingegen eine Art Rondell durch eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche entstehen. Hierbei soll im Rahmen der Ausführungsplanung darauf geachtet werden, daß im Hinblick auf eine mögliche Regenwasserversickerung gerade in diesem Bereich nicht zu große Flächen versiegelt werden. Die Fläche wurde vorgesehen, um einen gewissen "Begegnungsbereich" zu schaffen. Außerdem ist es dadurch möglich, den Fasanenweg als Erschließungsanlage in zwei verschiedenen Bauabschnitten herzustellen, sofern dies der Gemeinde sachgerecht erscheint.



4. Der ökologische Aspekt der Regenwasserversickerung (keine langen Garagenanfahrten bzw. gemeinsame Benutzung einer Einfahrt, keine Versiegelung langer Zufahrten).
5. Die Grundstücksteilung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 78/19.

Sowohl bei der Anordnung der Garagen, wie auch bei der Anordnung der Wohngebäude wurde versucht, die Bebauung für das Auge gefällig zu gestalten, wobei auch infolge der Nähe zur Staatsstraße Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen wurde.

Aus Immissionsschutzgründen und weil es sich von der Eigenart des gesamten Baugebiets angeboten hat, wurde eine Wohneinheitenfestsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch ist es auch eher möglich, die Schlafräume an der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Hierdurch sollte auch versucht werden, einen zusätzlichen Stellplatzbedarf soweit als möglich in Grenzen zu halten, zumal dies auch im Hinblick auf die südlich des Fasanenweges bestehende Bebauung angezeigt war.

Um Rechtssicherheit auch im Hinblick auf etwaige Freistellungsverfahren nach Art. 70 BayBO zu erhalten, wurde entsprechend Ziffer 2.510 eine Festsetzung über Dachgauben in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Ursächlich für die Festsetzungen über die Unzulässigkeit von sichtbaren Zaunsockeln (siehe Ziffer 2.800) sind Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde in anderen Verfahren.

Die Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung bei den Festsetzungen über einseitige Grenzgaragen (Abstandsflächen laut Ziff. 2.530) geht auf einen Einwand des Landratsamtes Rosenheim im Sinne der Ortsgestaltung zurück.