6. Ausfertigung

19

GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD

Landkreis Rosenheim

Fassung 9.6.97

Fessler

Bebauungsplan „Flurstraße“

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erläßt aufgrund der §§ 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), § 1 Abs. 2 BauGBMaßnG. in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan „Tattenhausen-Ort“ wird, sofern er vom jetzigen Aufstellungsverfahren betroffen ist, mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zugleich aufgehoben.

1. Festsetzung durch Planzeichen

— — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(WA) Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze

[120] = maximal zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO in qm je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen
Die jeweils festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Bei dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 184 festgesetzten Gebäude, das mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 110 qm vorgesehen ist, bezieht sich die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche auf den Gesamtbereich einschließlich der innerhalb des Gebäudes vorgesehenen Garage.

I D maximal 2 Vollgeschoße zulässig, Kniestock im 2. Vollgeschoß maximal 1,60 m. Die Kniestockhöhe im Dachgeschoß wird gemessen ab der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach (einschließlich Pfette).

⟷ Firstrichtung

Garagen

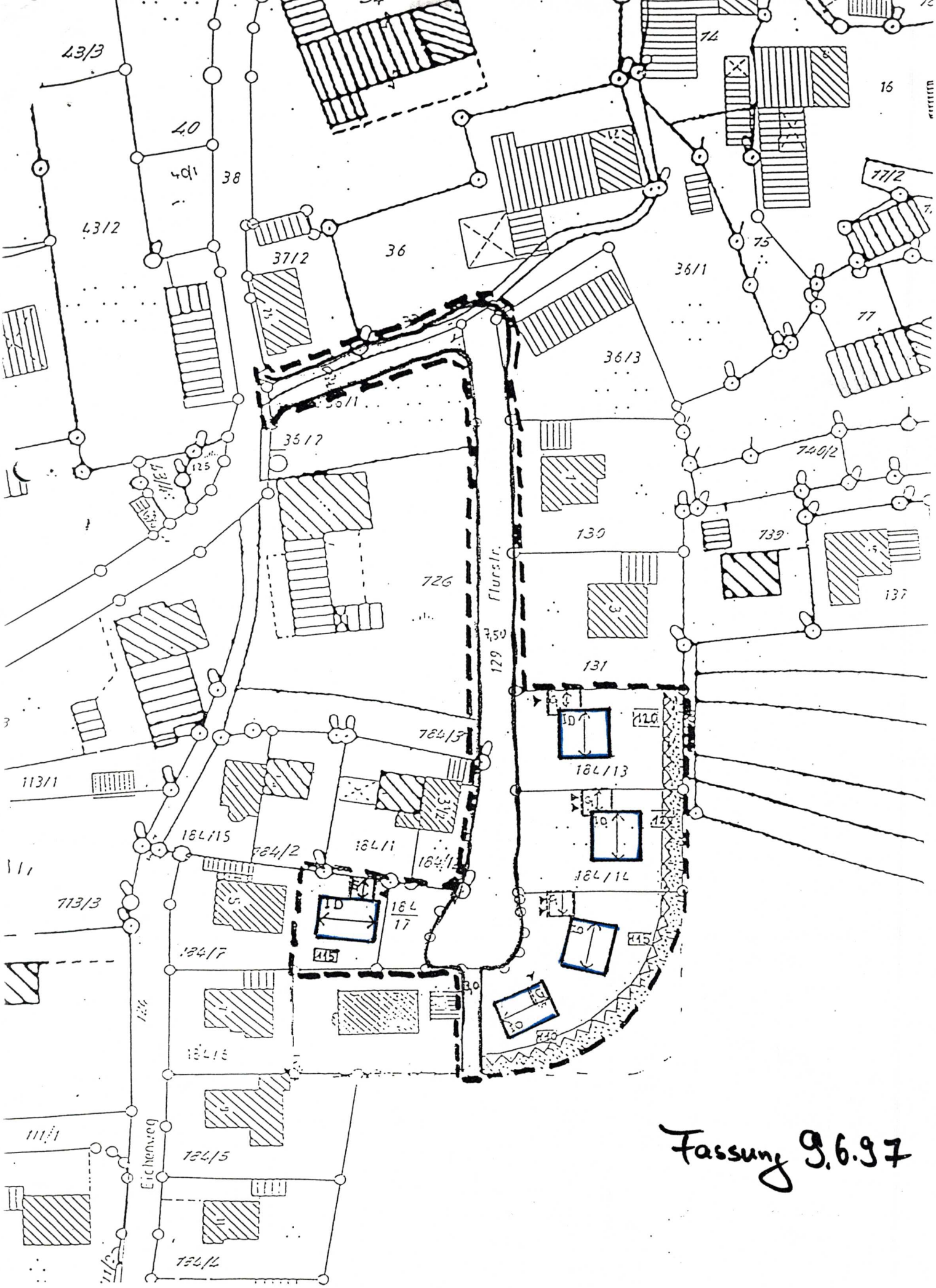
[G] Baugrenze für Garagen

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; eine Hecke ist in diesem Bereich nicht zulässig

▼ Garageneinfahrten



Fassung 9.6.97

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 Geschoßzahl

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

Die in den Gebäuden maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich jeweils aus der Anzahl der durch Planzeichen festgesetzten Garageneinfahrten.

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 Grad bis 28 Grad zulässig. Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 27 Grad 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, soweit solche zulässig sind.

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.
Die maximale Garagenanzahl ergibt sich jeweils aus den für sie festgesetzten Baugrenzen in Kombination mit den festgesetzten Einfahrten.
Bei den vorgesehenen einseitigen Grenzgaragen kann die Garage aus ortsgestalterischen Gründen (Dachvorsprung) bis zu 0,60 m von der Grenze abgesetzt werden. Insoweit wird eine Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung festgesetzt.

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
– Schotterrasen
– Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

2.700 **Einfriedungen**

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

2.800 **Grünordnung und Freiflächen**

Die Grundstücke Fl.Nr. 184/13, 184/14, 184 (soweit im Geltungsbereich) und Fl.Nr. 184/16 sind nach Osten bzw. Süden hin einzugrünen. Die Eingrünung hat mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen.

2.810 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 150 qm 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.

2.900 **Aufhebung des Bebauungsplanes „Tattenhausen-Ort“**

Der Bebauungsplan „Tattenhausen-Ort“ wird, sofern er vom jetzigen Aufstellungsverfahren betroffen ist, mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zugleich aufgehoben.

Großkarolinenfeld, 16.04.1998

REITER, 2. Bürgermeister

Bayern · Gemeinde Großkarolinenfeld

Begründung zum Bebauungsplan „Flurstraße“

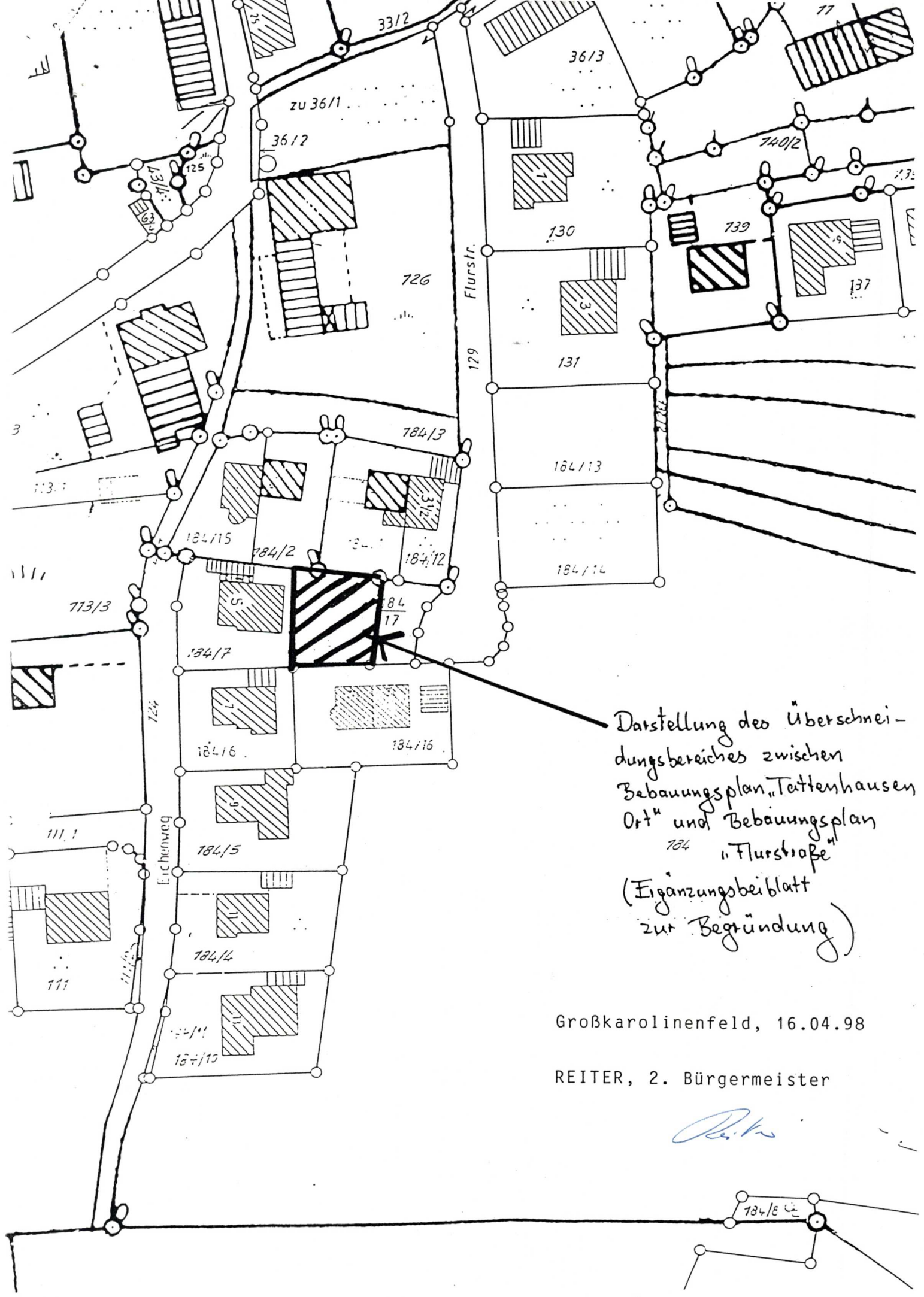
Damit in diesem sensiblen Randbereich der Ortschaft Tattenhausen sich eine städtebaulich geordnete Bebauung vollziehen kann, war die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flurstraße“ erforderlich. Im übrigen war die Entwicklung auch aufgrund einer Teilungsgenehmigung und einer Bebauungsplanänderung beim Grundstück Fl.Nr. 184/16 in diesem Bereich vorgegeben. Durch die Bauleitplanung soll insbesondere erreicht werden, daß sich die hier vorgesehenen baulichen Anlagen harmonisch in die relativ exponiert gelegene Lage einfügen. Aufgrund dessen wurde auch festgesetzt, daß eine Hecke im Bereich der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung nicht zulässig ist.

Ebenso soll durch die Wohneinheitenbeschränkung (siehe Ziffer 2.400) im Bebauungsplan erreicht werden, daß der in Zusammenhang mit einem Mehr an Wohneinheiten immer zu erwartende KFZ-Verkehr sich in Schranken hält. Dies gilt insbesondere auch für den ruhenden Verkehr. Eine größere Anzahl von dauernd genutzten Stellplätzen in diesem Bereich wäre sowohl aus ortsplanerischer Sicht, als auch im Hinblick auf die Sackstraßensituation städtebaulich nicht vertretbar. Auch die Kniestockfestsetzung ist begründet durch die relativ exponierte Lage des Bereichs und das Einfügungserfordernis.

Der Bebauungsplanentwurf dient der planungsrechtlichen Vorbereitung. Der Bebauungsplan kann insoweit erst in Kraft treten, wenn die Wasserversorgung auch aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes gesichert ist.

Er wird vor einer etwaigen Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend § 1 Abs. 2 BauGBMaßnG aufgestellt, da dringender Wohnbedarf gegeben ist.

Nachdem der Geltungsbereich geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tattenhausen-Ort“ hineinragt, mußte dieser insoweit mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Flurstraße“ aufgehoben werden. Der Überschneidungs- (Aufhebungs-)bereich ergibt sich aus beiliegendem Lageplan, der Bestandteil dieser Begründung ist.



Darstellung des Überschneidungsbereiches zwischen Bebauungsplan „Tettenhausen Ort" und Bebauungsplan 184 „Flurstraße"
(Ergänzungsbeiblatt zur Begründung)

Großkarolinenfeld, 16.04.98

REITER, 2. Bürgermeister