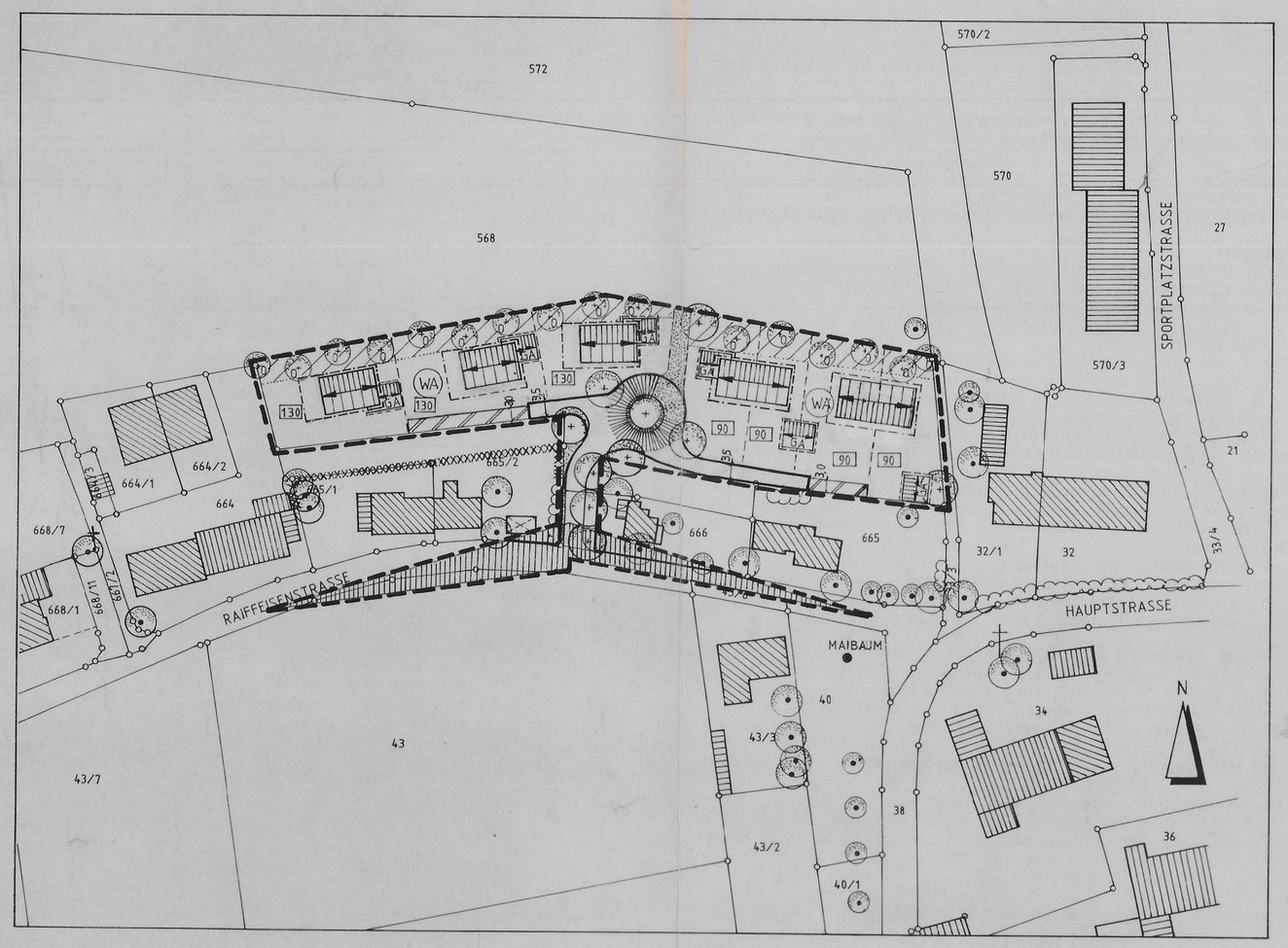

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. (130) maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm

2.2. zwingende Firstrichtung

3. Baugrenzen

3.1. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1. Sichtdreiecke

4.2. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4.3. Wendemöglichkeit mit besonderen Gestaltungsanforderungen, dorfplatzartige Gestaltung

4.4. private Erschließungsstraße

5. Grünflächen

5.1. private Grünfläche mit besonderen Gestaltungsauflagen
unzulässig ist die Anlage von Lagerflächen und die Anpflanzung von fremdländischen Bäumen und Sträuchern

6. Grünordnung

6.1. zu pflanzende Bäume mit Artenangabe
Die Pflanzung ist vorgeschrieben bei Erweiterung der Bauflächen oder bei der Erstellung von Ersatzbauten.

6.2. zu pflanzende Obstbäume

7. Sonstige Planzeichen

7.1. (GA) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. FÜR DIE HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze

2. geplante Grundstücksgrenze

3. 568 Flurnummer, z.B. 568

4. bestehende Hauptgebäude

5. bestehende Nebengebäude

6. Bebauungsvorschlag

7. (GA) vorgeschlagener Garagenstandort

8. bestehende Bäume

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudeform / Gebäudehöhe / Wohneinheiten
Rechteckige Grundrißform.
Längen- / Breitenverhältnis mind. 1,3 : 1,0.
Firstrichtung parallel zur Längsseite.
Traufseitige Wandhöhe max. 5,5 m, gemessen ab OK natürliches Gelände.
Bei den drei westlichen Gebäuden ist jeweils max. 1 Wohneinheit, bei den beiden östlichen Gebäuden sind jeweils max. 2 Wohneinheiten (pro Doppelhaus) zulässig.

2. Stellplätze
Pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze.
Offene Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen ausführen.

3. Garagen
Es wird festgesetzt, daß Garagen ausnahmsweise auch einen Grenzabstand von weniger als 3 m haben dürfen, wenn Gründe der Ortsgestaltung nicht entgegenstehen.

4. Dachgestaltung
Gleichschenklige Satteldächer mit 24° bis 30°.
Bei Ergänzungen, der Form, Neigung und Farbe des bestehenden Dachs anpassen. Kleinteilige, rote oder rotbraune Dachdeckung.
Dachflächenfenster mit einer Gesamtbreite von max. 15 % der Dachlänge, max. 1,00 qm Einzelgröße; mehrere Fenster höhengleich. Maximal ein Quergiebel auf max. einem Drittel der Traufassadenlänge, zulässig ab 25° Dachneigung.
Es ist max. eine Dachgaube je Dachseite zulässig. Die Lage der Gaube ist auf den mittleren Bereich der Dachfläche zu beschränken. Mindestabstand 3 m zur Giebelwand. Die Dachgaubenbreite darf max. 1,40 m betragen. Dachgauben sind erst ab 28° Dachneigung zulässig.
Dachüberstände an den Giebelseiten mind. 0,80 m. Dachüberstände an den Traufseiten mind. 0,60 m. Dachüberstände an den Garagen giebelseitig mind. 0,50 m, traufseitig mind. 0,30 m.

5. Fassade
Ortstypische und in die Umgebung harmonisch einfügende Bauweise. Putzflächen mit ruhiger und weißer bis leicht getönter Oberfläche. Holzverkleidungen sind in natur bis hellbraun oder hellgrau gehaltenen Farbtönen auszuführen.

6. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

7. Einfriedungen
Ausschließlich Holzstaketenzäune, max. Höhe 0,90 m über OK-Gelände. Zwischen den Grundstücken und im Norden sind auch Drahtzäune, max. Höhe 0,90 m über OK-Gelände, zulässig.

8. Hecken
Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

9. Pflanzung
Die im Planteil festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind mit den nachstehenden Arten und der Pflanzqualität H. 3xv. StU 18-20 cm zu verwirklichen.
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Vogelkirsche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; Juglans regia, Nußbaum; Obstbaumhochstamm.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen, M. 1 : 1 000, gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

2. Abkürzungen

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BauGB	Baugesetzbuch
OK	Oberkante
Fl.Nr.	Flurnummer

3. Baum- und Strauchbestände sowie sonstige eigenkartierte Objekte sind nicht eingemessen und können lagemäßig abweichend dargestellt sein.

4. Kabelverteilerschränke für Stromversorgung sind in den Privatgrundstücken zu errichten und so in den Gartenzaun zu integrieren, daß sie von außen zugänglich sind.

5. Nach Auskunft der Gemeinde Großkarolinenfeld sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten.

6. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei weisen eine sehr hohe Flächenbelastung auf, die Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur erforderlich machen. Es ist eine Behandlung des Niederschlagswassers von diesen Dachflächen erforderlich.

Großkarolinenfeld, den 21.12.2000

SCHRAMM
1. Bürgermeister

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat Großkarolinenfeld hat in der Sitzung vom 27.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Großkarolinenfeld, ...

1. Bürgermeister G. Schramm

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.11.1999 bis 23.12.1999 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Großkarolinenfeld, ...

1. Bürgermeister G. Schramm

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2000 bis 30.10.2000 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 20.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Großkarolinenfeld, ...

1. Bürgermeister G. Schramm

4. Satzung
Der Gemeinderat Großkarolinenfeld hat am 14.11.2000 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.05.2000 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Großkarolinenfeld, ...

1. Bürgermeister G. Schramm

5. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus Großkarolinenfeld öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 21.12.2000 aus (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Beschluß des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und die Auslegung sind am 21.12.2000 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Großkarolinenfeld, 30.01.2001

1. Bürgermeister ~~G. Schramm~~ Fessler

5. Ausfertigung

GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD

LANDKREIS ROSENHEIM

23

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

" NÖRDLICH DER RAIFFEISENSTRASSE / TATTENHAUSEN "

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des BauGB, der Art. 91, 5, 6, 9 und 10 der BayBO, des Art. 3 BayNatSchG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	26.07.1999
geändert:	03.08.1999
Entwurf:	21.09.1999
geändert:	~~22~~.05.2000 23.

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695