

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



eingeschränktes Gewerbegebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich §8(2) BauNVO und den Emissionskontingenten.
Nicht zulässig sind Vorhaben nach §8(3) BauNVO.



Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind Vorhaben nach §4(2) BauNVO.
Nicht zulässig sind Vorhaben nach §4(3) BauNVO.

Hinweis:
Allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO,
Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO (WA),
Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO (GEE),
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO.

02. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2

Grundflächenzahl als Verhältniszahl als Höchstmaß gem. Planeintrag, z.B. 0,2
Für Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GEE) bzw. 0,6 (WA).

Hinweise:
Bei der Ermittlung der Grundfläche der Hauptanlage nach § 19/2 BauNVO sind Gebäudeteile im EG, die den Hauptbaukörper erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) mitzurechnen.
Bei der Ermittlung der Grundfläche der Hauptanlage nach § 19/2 BauNVO sind Gebäudeteile im OG, die den Hauptbaukörper erweitern (ausragende Geschosse, Erker, Balkone) mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen, sofern sie nicht mit darunterliegenden Grundflächen zusammenfallen.
Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19/4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6,5

Wandhöhe in Metern als Höchstmaß gem. Planeintrag, z.B. 6,5 m
Hinweis:
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der Außenwände.

FH 8,5

Firsthöhe in Metern als Höchstmaß gem. Planeintrag, z.B. 8,5 m
Hinweis:
Die Firsthöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First.

Höhenlage von baulichen Anlagen

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (-/+ 0,00) in Metern über Normalnull als Höchstmaß gem. Planeintrag, z.B. 486,55 NN

03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen

g

geschlossene Bauweise gem. Planeintrag

Baulinie

Baugrenze

Überschreitungen der Baulinie/ Baugrenzen sind entsprechend § 23/35 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Hinweis:
Abstandflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.



04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Ga

Umgrenzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und innerhalb der Baugrenzen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
Hinweis:
Für Grenzgaragen gilt die Regelung des Art.6 (9) 1 der Bayerischen Bauordnung.

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Umgrenzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO und bis zu einer Grundfläche von 10 m² (WA) und 50 m² (GEE) sind auch außerhalb der Umgrenzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in der Vorgranzzone zu öffentlichen Verkehrsflächen bis 3 m ab Straßenbegrenzungslinie.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmelde-technische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, hier 7,5 m



Straßenbegrenzungslinie

06. Grünflächen, Grünordnung



zu pflanzender Laubbäume mit Standort- und Artenfestsetzung gem. nachfolgender Auflistung:
Clematis - Waldrebe
Acer platanoides - Spitzahorn und/oder
Tilia cordata - Winterlinde
Mindestanforderung: Stammumfang 14-16 cm, mit Bölen
Die Standorte können nur geringfügig verändert werden.

Hausgärten

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau (Stammumfang 14-16 cm) oder Obstbaum zu pflanzen.
Hinweis:
Festgesetzte Einzelbäume werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Begrünung Garagenwände

Garagenwände an der Zufahrt zum Gewerbebetrieb sind zu begrünen, vorzugsweise mit Kletterpflanzen gem. nachfolgender Auflistung:
Clematis - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Lonicera - Gelbblät
Parthenocissus - Wilder Wein
Rosa - Kletterrose
Anforderung: flächendeckend

Begrünung Stellplätze

Pflanzzeit

Gehölz-/ Pflanzzeit

Pflegemaßnahmen Hausgärten

Schutzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen

07. Emissionskontingente



Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen

Stellplatzanlagen sind durch Bäume, Sträucher oder Hecken zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein Gliederungselement anzuziehen.

Pflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugserfolg der Gebäude durchzuführen.

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze/ Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten.

regelmäßiger Pflegeschritt

Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (jeweils 2014) zu beachten.

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze/ Pflanzen sind zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen durch Emissionskontingente

Auf dem Planungsgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf mögliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} gemäß der DIN 45691:2006 12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} [dB(A)] je m ²	L _{eq} Tag	L _{eq} Nacht
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S _{eq}	3	0
GEE: S _{eq} = 2.360 m ²	53	44

An den möglichen Immissionsorten auf Parzelle 2, 4 und 5 sowie am möglichen Immissionsort des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 43/3 sind um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente zulässig:

Zulässige Zusatzkontingente L _{eq} [dB(A)] je m ²	L _{eq} Tag	L _{eq} Nacht
Parzelle 2	3	0
Parzelle 4	4	0
Parzelle 5	0	2
Bestehendes Wohnhaus auf Fl.Nr. 43/3	8	5

Hinweise:
S_{eq} = Emissionsbezugsfläche = gesamte Grundstücksfläche des Gewerbegebietes (GEG) gemäß Planeintrag.
Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.
Im Rahmen des Bauantrags-/ Freistellungsverfahrens ist durch Vorlage eines schaffstatistischen Gutachten nachzuweisen, dass für die möglichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{eq}, respektive mit den damit an den möglichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{eq}, übereinstimmt.

Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologie Verhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

08. Schallschutz

aktive Schallschutzmaßnahmen

Gebäudeselten, bei denen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei fehlenden aktiven Schallschutzmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

passive Schallschutzmaßnahmen

Werden die Gebäude nicht errichtet oder abgebrochen, so dürfen in den von Orientierungswinkelüberschreitungen betroffenen Fassaden bzw. Dachflächen der Wohngebäude auf den Parzellen Nr. 2, 4 und 5 (vgl. Planeintrag) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 zu liegen kommen. Alternativ können auch andere bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. vorgängige Glasfassaden, Wintergärten, kleinteilige Abschirmungen, Schallschutzfenster in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) ergriffen werden, wenn im Einzelbauvorhaben sichergestellt werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Tag- und Nachtzeit (IRW_{W,Tag} = 55 dB(A) und IRW_{W,Nacht} = 40 dB(A)) an den möglichen Immissionsorten nach TA Lärm eingehalten werden.

09. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Nr. der Begünstigten, z.B. 1

- Gmd. Großkarolinenfeld, Wasserbeschaffungsverband Tattenhausen, sowie die jeweilige Eigentümer der Fl.Nr. 43/T (West), 43/1, 51, 43/2, 43/3 der Gemarkung Tattenhausen
- Gmd. Großkarolinenfeld, Wasserbeschaffungsverband Tattenhausen, Gmd. Großkarolinenfeld
- Gmd. Großkarolinenfeld, Wasserbeschaffungsverband Tattenhausen, sowie die jeweilige Eigentümer der neuen Wohnbaugrundstücke, an der Westgrenze des Geltungsbereiches
-

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal in der Hauptstraße ist nur bis zur Realisierung der Regenwasser- Kanalanleitung Tattenhausen zulässig und nur über vorgelegte, private Rückhalteanlagen.
Nach Realisierung der Regenwasser- Kanalanleitung Tattenhausen ist eine Einleitung von Niederschlagswasser nur noch in die sanierten Regenwasserkanäle zulässig.

GRZ 0,2
WH 6,5
FH 8,5
g
53 dB (A) / 44 dB (A)

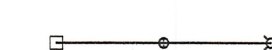
10. Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Hinweis:
Für den Bau von privaten Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser gelten folgende Auflagen:
Entwurfplanung nach den Vorgaben der REW AS 2005.
Für den Bau von privaten Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser gelten folgende Auflagen:
Entwurfplanung nach den Vorgaben der REW AS 2005.
Berechnung des Rückhaltevolumens nach DWA-A 117 (April 2006) mit einem Drosselabfluss von 5 l/s und einer Überschreitungshäufigkeit n von 0,2 l/a.
Antrag auf Freigabe der Entwurfplanung bei der Gemeinde Großkarolinenfeld mit Entwurfsplänen in 3-facher Ausfertigung, Fertigung von Bestandsplänen bei Abweichungen von den Entwurfsplänen in 2-facher Ausfertigung,
Abnahme aller Bauteile durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft.
Die Kosten für die Planung, Freigabe und Abnahme der Anlage trägt der Antragsteller.

nur Satteldächer zulässig
8° - 24°, Firsthöhe doch +/- maximaler Firsthöhe
bis maximal 1,50 m gegenüber der natürlichen Geländeöhe zulässig
bis maximal 0,75 m gegenüber der natürlichen Geländeöhe zulässig
bis maximal 0,75 m gegenüber der natürlichen Geländeöhe zulässig
Stellplatzbedarf gem. „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



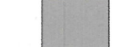
geplante Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



Parzellenummer, z.B. 1



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



zulässiges Gebäude (beispielhaft)



zulässige Stellplätze (beispielhaft)



Gehölz (beispielhaft)



vorhandene Hauptwasserleitungen mit 1,5 m Sicherheitsabstand zur Leitungsröhre (Leitung evtl. nicht lagegenau)



Höhenrichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull NN

ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.

barrierefreies Bauen

Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um älteren Menschen und Behinderten die Benutzung der Wohnung und des Arbeitsplatzes zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Alllasten

Im Geltungsbereich sind keine Alllasten bekannt.

Anlagen Versorgungssträger

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungssträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer zulässig und zu errichten. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Böden

Erwartet wird Seeton in hoher Mächtigkeit

Grundwasser

Erwartet werden versickertes Regenwasser und Schichtenwasser

Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, Barriereelemente/ Mobilkonstruktionen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuhalten. Es wird weiterhin empfohlen Keller und Kellerbauteile so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderung (Auffüllungen, Aufkantungungen, etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser austreten oder schädlich umlenken können.

Entwässerungspläne

Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Freiflächengestaltungspläne

Freiflächengestaltungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Landwirtschaft

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden

Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle

Bei Bauplanungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Pflanzabstände Bäume

mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen mind. 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (GIS, erhalten am 23.07.2010). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird gehaftet.

GRZ 0,2
WH 6,5
FH 8,5
g
53 dB (A) / 44 dB (A)

Nordpfeil

Präambel

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 (PlanVZ 90),
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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB am 20.09.2016

öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 04.10.2016 bis 03.11.2016

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 04.10.2016 bis 03.11.2016

Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB am 29.11.2016

Großkarolinenfeld, den 12. Dez. 2016

Bernad Fessler, Erster Bürgermeister

ausgefertigt gem. „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998

Bernad Fessler, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB am 14.12.2016

Bernad Fessler, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Bebauungsplan 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 gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.



ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld

Bebauungsplan „Tattenhausen Fl.Nr. 43/1, 43/8, 43/3T, 43/2T, 667/T“

mit integriertem Grünordnungsplan

Planfertigung

des Entwurfs vom 15.09.2016 in der redaktionell ergänzten Fassung vom 29.11.2016

Maßstab 1:1000
0,59 m²
F&F

Gemeinde Großkarolinenfeld
Eing. - 9. Dez. 2016
Nr. 12/.....



Planung
Dipl.-Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereisiel 3A
83059 Kolbermoor