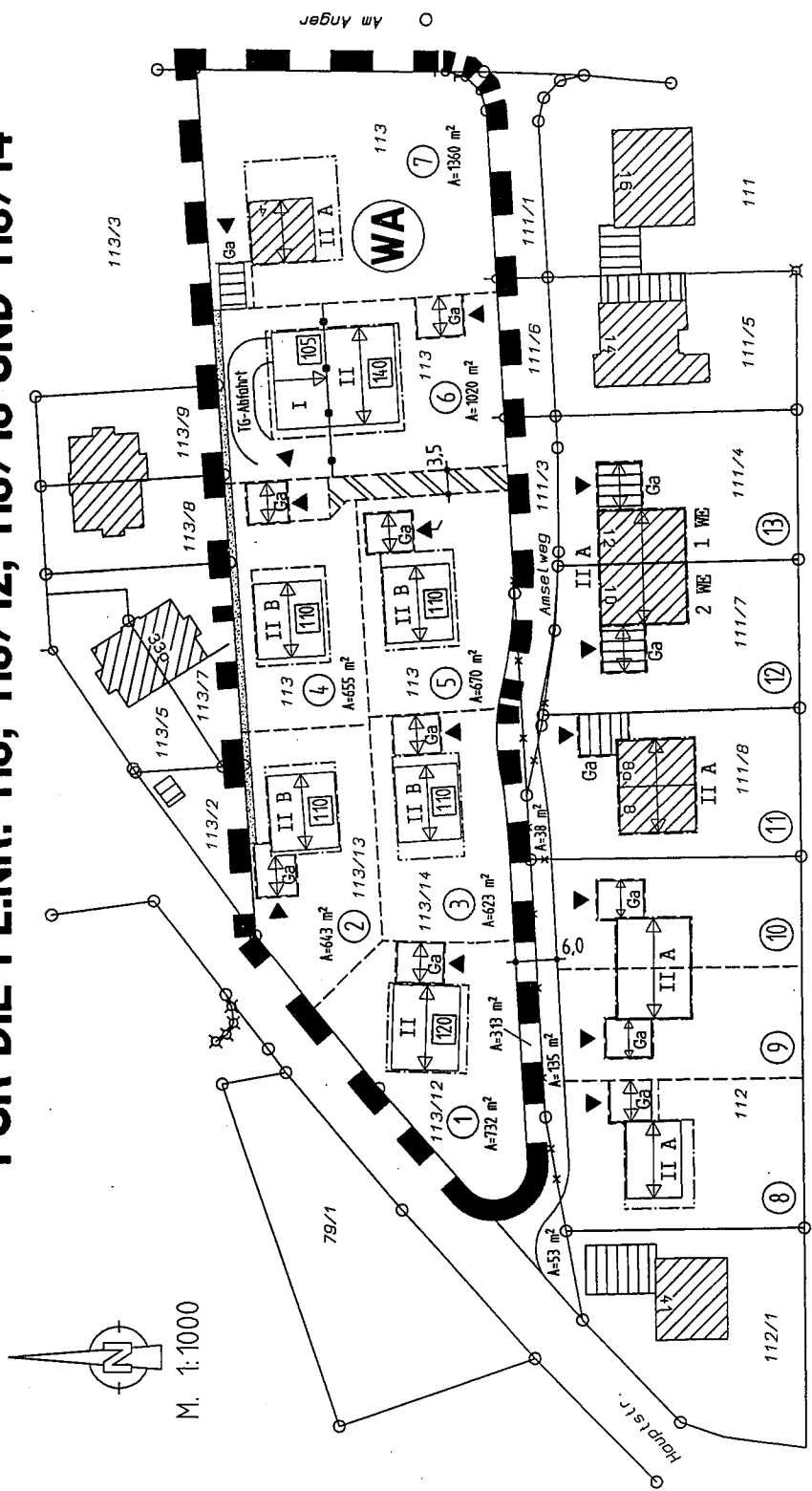




ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TATTENHAUSEN-ORT" IM BEREICH DES AMSELWEGES FÜR DIE FL.NR. 113, 113/12, 113/13 UND 113/14



BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 24.06.2004

Grundlage für die Planung ist ein
Auszug aus dem DFK-Archiv des
Vermessungsamtes Rosenheim
vom 09.08.2002

Gemeinde
Großkarolinenfeld
Eing. 2 8. Aug. 2007
Nr. 3/

1. Änderung: 29.11.2005
2. Änderung: 22.01.2007
3. Änderung: 24.08.2007



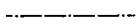
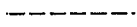
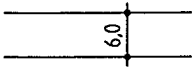






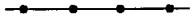
K
JOHANN KOSEK
BAU-PLANUNGSBÜRO
83109 GROSSKAROLINENFELD, ZIEGELWEG 9
TEL. 08031/50977, FAX 08031/50655, EMAIL jkosek@r-online.de

15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TATTENHAUSEN ORT"

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt auf Grund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung für die Grundstücke Fl.Nr. 113, 113/12, 113/13 und 113/14 der Gemarkung Tattenhausen
als

SATZUNG

A Festsetzungen durch Planzeichen:

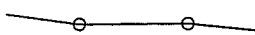
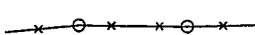
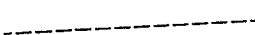





- | | | |
|-----|---|---|
| 1. |  | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO |
| 2. |  | Maximale Grundfläche in m ² für das Hauptgebäude |
| 3. | II | Maximal zulässige Bebauung mit zwei Vollgeschossen.
Dachneigung maximal 27° |
| 4. | I | Maximal zulässige Bebauung mit Erdgeschoß als
Vollgeschoß plus Tiefgarage |
| 5. | II B | Maximal zulässige Bebauung mit Erdgeschoß plus
Dachgeschoß als Vollgeschoß, wobei der Kniestock über
dem 1. Vollgeschoß max. 2,50 m einschließlich Pfette
(von OK Rohdecke) beträgt. Dachneigung 20° bis 24° |
| 6. | Ga | Garage - Dachneigung wie Hauptgebäude |
| 7. |  | Baugrenze für Hauptgebäude |
| 8. |  | Baugrenze für Nebenanlagen, Garagen |
| 9. |  | Straßenbegrenzungslinien für öffentliche Verkehrsfläche
mit Angabe der Breite in m |
| 10. |  | Grundstückszufahrt als private Verkehrsfläche mit
Angabe der Breite in m |
| 11. |  | Garageneinfahrt |
| 12. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 13. |  | Vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldach |
| 14. |  | Pultdach (höhere Seite in Pfeilrichtung). Dachneigung
maximal 18° |
| 15. |  | Bereich, in dem das natürliche Gelände höhenmäßig nicht
verändert werden darf |
| 16. |  | Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. |

B Festsetzungen durch Text:

1. Auf der Parzelle Nr. 6 ist im nördlichen, eingeschossigen Bereich Wohnnutzung unzulässig. Die traufseitige Wandhöhe in diesem Bereich kann maximal 3 m betragen.
2. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze zu erstellen, wobei der Stauraum vor der Garage den Stellplatz nicht ersetzt.
3. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf bei den jeweiligen Hauptgebäuden folgende Höhenkoten nicht überschreiten:

Parzelle 1	486,65 m ü. NN	Parzelle 5	486,71 m ü. NN
Parzelle 2	486,30 m ü. NN	Parzelle 6 Nord	486,18 m ü. NN
Parzelle 3	486,73 m ü. NN	Parzelle 6 Süd	486,36 m ü. NN
Parzelle 4	486,23 m ü. NN	Parzelle 7	486,30 m ü. NN
4. Soweit sich die Tiefgaragenrampe der Parzelle 6 außerhalb der Baugrenzen befindet, darf durch deren Stützmauer im oberen Abschluss das natürliche bzw. festgesetzte Gelände um max. 5 cm überschritten werden.
5. Für die Parzelle Nr. 2 wird der Fertigfußboden der Garage mit maximal 0,1 m im Mittel über dem Niveau der Hauptstraße an der Grundstückszufahrt festgesetzt.
6. Das Niveau des Geländes darf die gedachte Verbindungslinie zwischen dem Amselweg (Nordgrenze) und der Nordgrenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht überschreiten.
7. Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offen zu halten. Deren Oberfläche ist mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrassen, Granit- oder Betongitterpflaster mit Rasenfugen, etc.)
8. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen.
9. Im übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Tattenhausen Ort".

C Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Aufzuhebende bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  Parzellen-Nummer
5.  Planmäßig ermittelte Fläche in m²
6.  Flurstücksnummer
7.  Bestehendes Wohngebäude mit Haus-Nummer
8.  Bestehendes Nebengebäude

Ausgefertigt laut Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.2007

D Unterschriften:

Großkarolinenfeld, 13.12.2007

Ort, Datum

Planfertiger:

Datum: 24.06.2004

Erg./Geänd.: 22.01.2007

Erg./Geänd.: 24.08.2007



(Siegel)

Bürgermeister

Johann Koser
JOHANN KOSER

BAU-PLANUNGSBÜRO

83109 GROSSKAROLINENFELD, ZIEGELWEG 9
TEL. 08031/50977, FAX 08031/50655, eMAIL jkoser@t-online.de

Für die inhaltliche Qualität der Ergänzungen und Änderungen ist der Gemeinderat verantwortlich. Der Planfertiger hat lediglich die getroffenen Beschlüsse textlich und zeichnerisch in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Begründung:

Die Bebauungsplanänderung war erforderlich geworden, damit sich die Bebauung an das natürliche Geländeniveau auf den Grundstücken Fl.Nr. 113, Fl.Nr.113/12, Fl.Nr. 113/13 und Fl.Nr. 113/14 der Gemarkung Tattenhausen anpasst und ein größerer Niveauunterschied zur bestehenden nördlichen Bebauung vermieden wird.

Um diesen Geländeniveauunterschied auch optisch zu minimieren, wurde die Baugrenze der Garage für die Parzelle Nr. 4 Richtung Süden geschoben. Entlang der Nordgrenze wurde zusätzlich ein Bereich festgesetzt, in dem das nördliche Gelände höhenmäßig nicht verändert werden darf. Zusätzlich wurde für die Parzelle Nr. 2 der Fertigfußboden der Garage mit maximal 0,1 m im Mittel über dem Niveau der Hauptstraße an der Grundstückszufahrt festgesetzt.

Auf die Stellungnahme des Ing.-Büro Roplan vom 29.07.2005 zur Höhenfestsetzung und Entwässerung wird verwiesen.

Großkarolinenfeld, den 13.12.2007



Fessler,
1. Bürgermeister



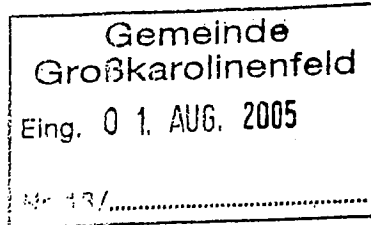


Ing.-Büro ROPLAN · Niederdonauweg 6 · 83024 Rosenheim

INGENIEURBÜRO
FÜR BAUWESEN

Gemeinde Großkarolinenfeld
Herrn Czaja
Karolinenplatz 12

83109 Großkarolinenfeld



Unser Zeichen:
RO/Sch/bg

Ihr Zeichen: f:\projekte_2004\5004_erschließung-amselweg\text\briefelgde-1.doc

Datum:
29.07.2005

**BV: BBP Tattenhausen Ort im Bereich des Amselweges
Höhnfestsetzung**

Sehr geehrter Herr Czaja,

zu Ihrem Aktenvermerk vom 26. Juli 2005 dürfen wir in Bezug auf die Höhenlage der Gebäude der Parzellen 4 und 6 wie folgt Stellung nehmen.

Die Höhenlage Fertigfußboden der Gebäude der Parzellen 4 und 6 kann in Bezug auf das Urgelände erfolgen. Die mittlere Urgeländehöhe sowohl bei Parzelle 4 als auch bei Parzelle 6 liegt bei 485,80 müNN. Wir empfehlen als max. Höhe für FFB 0,30 m über natürlichem Gelände festzulegen. Die max. Höhe des FFB's für die Gebäude der Parzellen 4 und 6 läge somit bei 486,10 müNN. Bezogen auf Parzelle 4 läge somit der FFB dieses Gebäudes 0,30 – 0,40 m höher als der Garten des nördlich liegenden Anwesens (Flur-Nr. 113/7).

Bezogen auf Parzelle 6 läge der Fußboden um 0,50 – 0,60 m höher als der Garten des nördlich angrenzenden Grundstückes (Flur-Nr. 113/9). Zu bedenken ist hierbei aber, dass zwischen dem nördlichen Grundstück und dem Gebäude der Parzelle 6 die Tiefgaragenabfahrt liegt, deren seitliche Stützmauern dem angrenzenden Urgelände angepasst werden können.

Zu der Festlegung der Höhe der Fertigfußböden der Gebäude der Parzellen 4 und 6 sollte unseres Erachtens aber auch die Höhe der privaten Erschließungsstraße insbes. am nördlichen Ende auf Höhe der Doppelgarage festgelegt werden. Als OK Straße sollten hier 485,90 müNN (max. 486,00 müNN) festgesetzt werden.

Bei dieser Höhenfestsetzung stellt der Abwasseranschluss für die Parzellen 4 und 6 kein Problem dar. Die geplante Höhe der Rohrsohle des Schmutzwasserkanals am nördlichen Ende der Erschließungsstraße liegt bei 484,30 müNN und somit mind. 1,60 m unter geplanten Straßenniveau.

-2-

Der Regenwasseranschluss ist bei Festlegung der Straßenhöhe mit 485,90 m über NN technisch auch möglich, jedoch muss die Rohrleitung wegen der geringen Überdeckung ummantelt werden. Die geplante Rohrsohle des Regenwasserkanales am nördlichen Ende der privaten Erschließungsstraße liegt nämlich nur bei 485,30 m. Hieraus ergibt sich bei einem Rohrdurchmesser DN 200 nur eine Überdeckung von 40 cm. Wenn das Rohr jedoch Beton ummantelt wird sehen wir in technischer Hinsicht keine Probleme. Auch die Gefahr des Einfrierens erachten wir als relativ gering. (Gleiches gilt auch für die Regenwassergrundstücksleitungen.)

Wenn Sie noch Fragen hierzu haben, wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Schollerer vom IB ROPLAN.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Büro ROPLAN


Georg Schollerer

Anlage
Lagequerschnitt

Verfahrensvermerke

1. Der Ortsentwicklungsausschuss hat in der Sitzung am 26.07.2005 beschlossen, den Bebauungsplan „Tattenhausen-Ort“ für das Grundstück Fl.Nr. 113 der Gemarkung Tattenhausen im Bereich des Amselweges im vereinfachten Verfahren zu ändern. Dieser Beschluß wurde am 04.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2005 (Eingang bei der Gemeinde Großkarolinenfeld am 16.12.2006) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2006 bis 27.03.2006 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2005 (Eingang bei der Gemeinde Großkarolinenfeld am 16.12.2006) wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 28.02.2006 bis 27.03.2006 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2006 bis 07.09.2006 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 08.08.2006 bis 07.09.2006 erneut beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2007 bis 12.03.2007 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2007 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 13.02.2007 bis 12.03.2007 erneut beteiligt.
8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.08.2007 (Eingang bei der Gemeinde Großkarolinenfeld) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2007 bis 10.10.2007 erneut öffentlich ausgelegt.
9. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.08.2007 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 11.09.2007 bis 10.10.2007 erneut beteiligt.
10. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.12.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.08.2007 (Eingang bei der Gemeinde Großkarolinenfeld) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
11. Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 17.12.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großkarolinenfeld, den 30.01.2008



Fessler
1. Bürgermeister

