

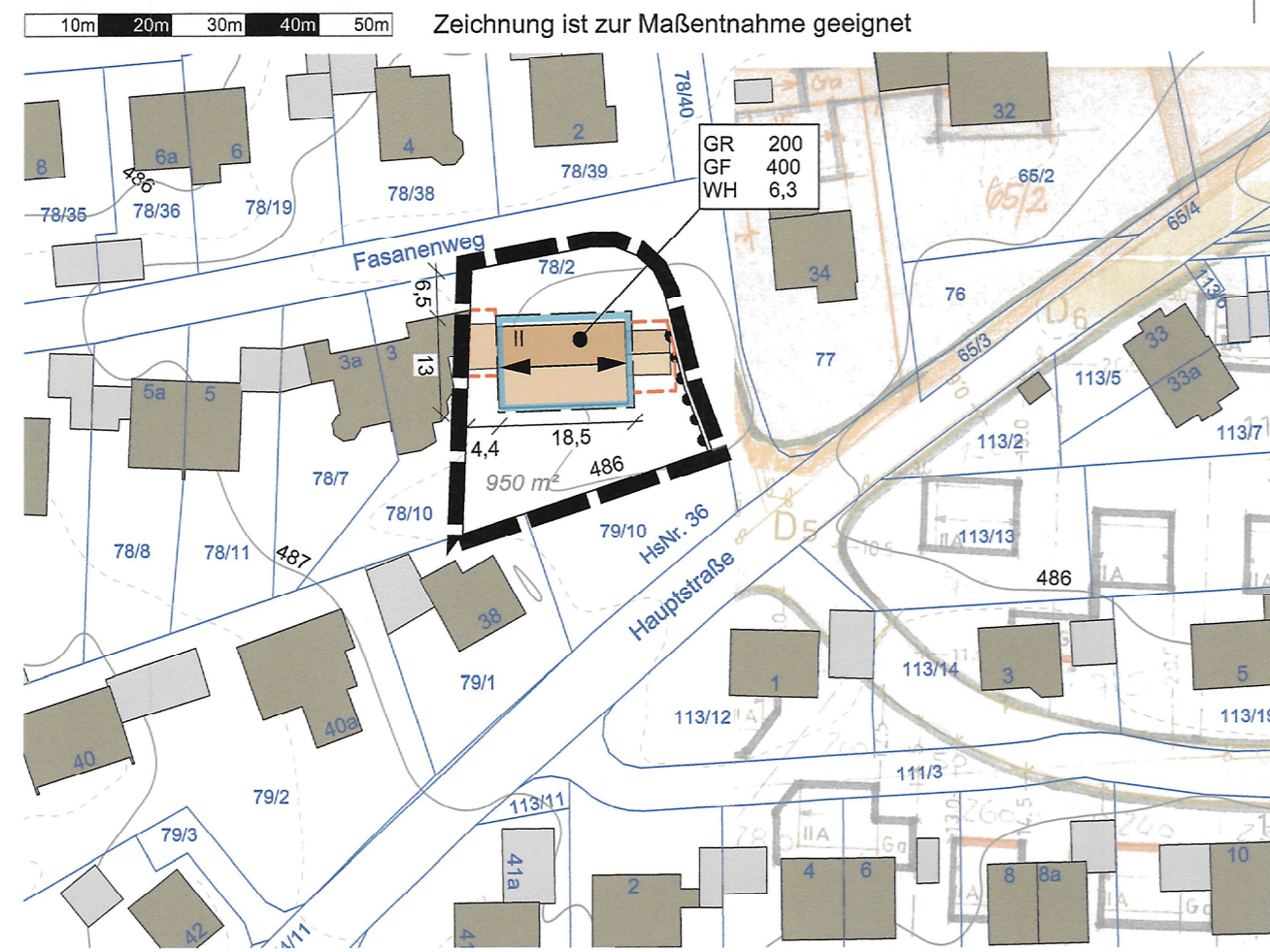
Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBo) die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen Ort" als Satzung vom 24.09.2019.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 18. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan „Tattenhausen Ort“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Tattenhausen Ort“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N



B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- Der gesamten Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.
- Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen)
- Nr. 4 (Gartenbaubetriebe)
- Nr. 5 (Tankstellen)
sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 3 Grundfläche

- GR 200 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 200 m²)
- GF 400 Maximal zulässige Geschossfläche in m² (z.B. 400 m²)
- Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Terrassen, Balkone und Loggien um bis zu 40 m² überschritten werden.
- Die nach § 3 (1) und (3) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (nach §19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO);
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (nach §19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO);
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (nach §19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 (inkl. Flächen nach § 3 (1) und (3)) überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig..

§ 4 Höhenentwicklung

- WH 6,30 Maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 6,30 m)
Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig

§ 5 Baugrenzen

- Baugrenzen
- Eine Überschreitung der nach § 5 (1) festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Vordächer um 1,0 m kann zugelassen werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von mindestens 2,0 m zur Grundgrenze einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO unverändert einzuhalten.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach § 7 (1) sowie den Bauräumen nach § 5 (1) zulässig.
- Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.

§ 8 Dächer

- Firstrichtung
Von der dargestellten Firstrichtung darf um bis zu 5° abgewichen werden.
- Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen, in einem Neigungswinkel von 20-27° zulässig. Der First ist in der Mitte des Hauptbaukörpers zu situieren.

§ 9 Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 10 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen 1, 3, 5, 6 und 8 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Tattenhausen" und dessen Änderungen werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- ungefähre Größe der bestehenden Grundstücke
- Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlagen
- Höhenschichtlinie in 0,5 Meternschritten (Höhen über Normalhöhennull (DHHN2016))

2. Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es im voralpinen Bereich verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtwasser bzw. sehr hohen Grundwasserständen kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Straße liegen.
- Das Gebäude sollte bis 25 cm über OK geplantem Gelände wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)

3. Regenwasserkanalleitung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/2 der Gemarkung Tattenhausen befindet sich eine funktionslose Regenwasserkanalleitung des Wasser- und Bodenverbands Tattenhausen, die in West-Ost-Richtung, in etwa mittig, durch das Baufenster für den Hauptbaukörper verläuft. Diese Leitung kann beseitigt werden. Außerdem dürfte sich an der südlichen Grundstücksgrenze eine private Regenwasserleitung befinden, über die bei der Gemeinde Großkarolinenfeld keine Unterlagen vorliegen.

4. Denkmalschutz

- Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgedundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

6. Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicher zu stellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwider gehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Baumfällarbeiten, Gehölzentfernungen sowie Abriss- oder Umbauarbeiten zu beachten.

D) Hinweise durch Text zu den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan unverändert weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans bzw. der Änderungen gültigen Fassung anzuwenden.

Ausgefertigt laut Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.09.2019
Großkarolinenfeld, den 21.10.2019

Fessler,
1. Bürgermeister



E) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 02.07.2019 die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen - Ort" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen - Ort" mit Begründung, in der Fassung vom 31.05.2019, wurde am 02.07.2019 vom Bau- und Umweltausschuss gebilligt. Er wurde gem §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand im gleichen Zeitraum statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.09.2019 wurde die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen - Ort" in der Fassung vom 31.05.2019 mit redaktionellen Änderungen gem §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Großkarolinenfeld, den 6.10.2019

Fessler, 1. Bürgermeister

Die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen - Ort" wurde am 23.10.2019 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 18. Änderung des Bebauungsplans "Tattenhausen - Ort" tritt damit in Kraft. Die 18. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Großkarolinenfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Großkarolinenfeld, den 6.10.2019

Fessler, 1. Bürgermeister



Gemeinde Großkarolinenfeld
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

18. Änderung des Bebauungsplan "Tattenhausen - Ort"
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

auf Antrag von Josef Eder:

Satzung vom 24.09.2019
in der Fassung vom 31.05.2019

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

Großkarolinenfeld

Karolinenplatz 12 83109 Großkarolinenfeld
t. 08031 / 5908-0 f. 08031 / 5908-35
e. gemeinde@grosskarolinenfeld.de