

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche Grundfläche GR nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. GR 110 m²

Grundflächen- Zusatzkontingent Grundflächen- Zusatzkontingent zur festgesetzten Grundfläche GR+ für Terrassen/ Terrassenüberdachung/ Balkone/ Standgauben/ Außentreppe in Quadratmetern als Höchstmaß

- zu GR Parzelle 1, 3, 5, 7a, 6: 37m²
- zu GR Parzelle 7: je 37 m²
- zu GR Parzelle 4 60 m²
- zu GR Parzelle 2 60 m²

Bei Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist die Bauteilgrundfläche auf 20 m² begrenzt.
Bei Balkonen/ Standgauben ist die Bauteilgrundfläche auf 10 m² begrenzt.
Bei Außentreppe ist die Bauteilgrundfläche auf 7 m² begrenzt.
Hinweis:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoss, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Standgauben, auskragende Geschosse) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl (§19(4) BauNVO) Grundflächenzahl GRZ nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier 0,4

Hinweis:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO (einschl. beanspruchter Grundflächen- Zusatzkontingente) auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Wandhöhe Wandhöhe WH gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier 6,2 m

Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

Hinweis:
Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.

Höhenlage der baulichen Anlage Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 487,20 NN.

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Wohnungen Anzahl der Wohnungen gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 3 Wo ansonsten 2 Wohnungen pro Wohngebäude
Doppelhaushälften gelten als 1 Wohngebäude.

03. Bauweise/ Baugrenzen

offene Bebauung Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Abgrenzung unterschiedlicher Bauzonen

Baugrenze Hauptbaukörper Für Außentreppe ist eine Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise zulässig, solange die Grundfläche nach Festsetzung 02 nicht überschritten wird, die Tiefe der Treppe auf 1,2 m begrenzt ist und der Abstand zur Nachbargrenze min. 1,5 m beträgt.

Baugrenze für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Standgauben

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Garagen Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Oberirdische Stellplätze Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Hinweis Stellplatzsatzung Das Baugelbiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998. Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen.

Nebenanlagen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Das Summenmaß der Grundflächen dieser Anlagen und Einrichtungen darf 10 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten.

05. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 3,5 m

W Zweckbestimmung: Wohnweg

06. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Geländeaufschüttungen Nord Auf den Grundstücken entlang des nördlichen Geltungsbereiches dürfen auf eine Tiefe von 1 m zur Grundstücksgrenze keine Geländeaufschüttungen erfolgen.

Regenentwässerung Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen und Gärten sind in unterirdische Rückhalteräume zu leiten, zwischenspeichern und dann gedrosselt und über Rückstauklappen gesichert in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

Hinweis:
Sollte ein Drosselabfluss im Freispiegel nicht möglich sein, sind entsprechende Hebeanlagen oder Pumpenanlagen zu installieren.

Rückhaltevolumen/ Drosselabfluss	Flur Nr./ Parz.	Rückhaltevolumen in m ³	Drosselabfluss l/s
	113/12, Parz. 1	8,37 m ³	9,89 l/s
	113/13, Parz. 2	8,18 m ³	9,27 l/s
	113/14, Parz. 3	8,38 m ³	9,07 l/s
	113/21, Parz. 4 u. 6	10,91 m ³	12,58 l/s
	113/19, Parz. 5	8,71 m ³	9,27 l/s
	113 Parz. 7	24,31 m ³	26,58 l/s
	113/20, Parz. 7a	4,33 m ³	4,99 l/s
	113/18, Fahrt	2,83 m ³	2,52 l/s

Örtliche Bauvorschriften

Dächer nur geneigte Dächer zulässig.
Dachneigung: 20°-28°
Die Hauptfirrichtung wird entlang der Gebäudelängsseite festgesetzt.
Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und begrünte Flachdächer zulässig.

Standgauben Standgauben sind nur mit Satteldach und ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.

Abgrabungen/ Stützmauern R.Nr. 113/18 Beim künstlich veränderten Geländeverlauf im Bereich der Zufahrt zu den Parzellen 4/6 und der Gemeinschaftsstellplätze ist die Anböschung auf Zufahrtsniveau/ Stellplatzniveau abzutragen und der entstehende Geländeversprung durch eine Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück der Parzelle 5 abzufangen.

Hinweise

113/13 bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

Grundstücksparzelle mit Parzellennummer

bestehender Schmutzwasserkanal

bestehender Regenwasserkanal

Höhenschnitlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

zulässige Stellplätze, beispielhaft

Bebauungsplan „Tattenhausen - Ort“ Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tattenhausen-Ort“ in der Originalfassung von 1987 mit all seinen bisherigen Änderungen im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

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.

Schmutzwasser Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten. Für die nördlichen Gebäude werden Druckleitungen erforderlich.

Niederschlagswasser Die Regenwasserleitungen der Parzellen 4 und 6 sind aufgrund der geringen Überdeckung mit Beton zu ummanteln.

Oberflächenwasser/ Überflutungen Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen:
1. Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten.
2. Oberkante Erdgeschoss- Fußboden im Rahmen der max. zulässigen Höhenlage mit Höhenversatz zum angrenzenden Gelände zu planen, solange die Barrierefreiheit von Ein- und Ausgängen über kleinflächige Geländeanböschungen oder über Rampen gewährleistet werden kann.
Auf den Leitfadern „Starkregen- Objektschutz und bauliche Vorsorge“ herausgegeben 2018 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird verwiesen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz Den Umgang mit wild abfließenden, nicht aus Quellen stammenden Wasser (z. B. aufgrund von Starkregenniederschlägen) regelt das Wasserhaushaltsgesetz im nachbarlichen Verhältnis zwischen Ober- und Unterlieger in § 37 WHG. Danach darf der natürliche Abfluss nicht abfließendes Wasser zusammengefasst weder auf ein hier liegendes Grundstück zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert noch zum Nachteil eines hier liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1, 2 i. V. m. Abs. 4 WHG). Das heißt, dass die natürlichen Abflussverhältnisse grundsätzlich von jedermann hingenommen werden müssen, veränderte Einwirkungen jedoch nur zulässig sind, soweit durch sie für Ober- und Unterlieger keine belastenden Nachteile entstehen (§ 37 Abs. 1 WHG).

Plangrundlage Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 25.04.2022) nachfolgende Karte der digitalen Flurkarte von Gauß- Krüger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht haftet.
Bei grenzüberschreitenden Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beschließt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90), des Art. 61 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 diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. §(1) BauGB	am 27.07.2021
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(31) BauGB	vom 25.08.2022 bis 30.09.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §(41) BauGB	vom 25.08.2022 bis 30.09.2022
Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 27.07.2023 bis 01.09.2023
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 27.07.2023 bis 01.09.2023
Veröffentlichung im Internet und erneute öffentliche Auslegung gem. §(2) BauGB i.V.mit §4a(3) BauGB	vom 26.02.2024 bis 11.03.2024
erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §(4)(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB	vom 26.02.2024 bis 11.03.2024
Veröffentlichung im Internet und erneute öffentliche Auslegung gem. §(2) BauGB i.V.mit §4a(3) BauGB	vom 08.07.2024 bis 22.07.2024
erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §(4)(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB	vom 08.07.2024 bis 22.07.2024
Veröffentlichung im Internet und erneute öffentliche Auslegung gem. §(2) BauGB i.V.mit §4a(3) BauGB	vom 17.02.2025 bis 04.03.2025
erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §(4)(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB	vom 17.02.2025 bis 04.03.2025
Veröffentlichung im Internet und erneute öffentliche Auslegung gem. §(2) BauGB i.V.mit §4a(3) BauGB	vom 30.05.2025 bis 16.06.2025
erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §(4)(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB	vom 30.05.2025 bis 16.06.2025

Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB am 08.07.2025 12.08.2025

Großkarolinenfeld, den 15.09.2025

Fessler, 1. Bürgermeister

ausgefertigt am 15.09.2025

Großkarolinenfeld, den 15.09.2025

Fessler, 1. Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung am

Großkarolinenfeld, den

Fessler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Tattenhausen- Ort“ von 1978 mit all seinen bisherigen Änderungen im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt. Bebauungsplanänderung 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Grünplanerische Hinweise

Vorgärten Die nicht mit Garagen überbauten und mit Einfahrten bzw. Stellplätzen befestigten Vorgartenflächen zwischen dem Amstelsweg/ Straße am Anger und der straßenseitigen Baugrenze sollen unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig begrünt und mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. nachfolgenden Anforderungen bepflanzt werden. Unzulässig sind dort Arbeits- und Lagerflächen sowie Kies- oder Schotterflächen über 2 m² pro Grundstück.

- Empfehlungen:
Laubbäume der II. Wuchsordnung, Hochstamm, Stammumfang 12- 14 cm, Kronendurchmesser 10-125 cm, Endhöhe 10-20 m
1 Baum pro anteiliger angefangener Straßenlänge von 20 m
Schnitthöhe Hecken max. 2,00 m

Hausgärten In Hausgärten sollen heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume und Sträucher gem. nachfolgenden Anforderungen gepflanzt werden.

- Empfehlungen:
Laubbaum der III. Wuchsordnung, Hochstamm, Stammumfang, Stammumfang 12- 14 cm, Kronendurchmesser 100-125 cm, Endhöhe 6- 10 m
Obstbaum, Hochstamm, Stammhöhe ≥ 180 cm, veredelt auf 1 Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Artenschutzmaßnahmen (Rodungen) Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhenantriebe zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollen geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Merklblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m) mind. 2 m von Stammmitte zu 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.

Pflanzabstände Sträucher (h <= 2m) mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Lichttraumprofil Gehölze 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen



Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

Änderung des Bebauungsplanes „Tattenhausen Ort“

Bereich Amstelsweg

Planfertigung

des Entwurfs vom 31.05.2022
i.d.F.v. 13.05.2025

Maßstab 1:1000
0,51 m²
F&F

Planung

Dipl.-Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3a
83059 Kolbermoor

