

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



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/ Außentreppen in Quadratmetern als Höchstmaß - zu GR Parzelle 1, 3, 5, 7a, 4: 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 Außentreppen 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 0,6 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 Bauraumzonen

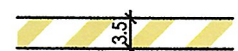
Baugrenze Hauptbaukörper
Für Außentreppen ist eine Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise zulässig, solange die Grundfläche nach Festsetzung 02 nicht überschritten wird, die Tiefe der Treppe auf 1,2 m begrenzt ist und der Abstand zur Nachbargrenze min. 1,5 m beträgt.

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

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Garagen	Umgrenzung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen 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 Baugebiet 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



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

06. Sonstige Festsetzungen

Geländeaufschüttungen Nord

Regenentwässerung

Rückhaltevolumen/ Drosselabfluss

Grenze des Geltungsbereiches

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

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

Hinweist:

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

Flur Nr./ Parz.	Rückhaltevolumen in m³	Drosselabfluss
113/12, Parz. 1	8,37 m³	9,89 l/s
113/13, Parz. 2	8,18 m³	9,27 l/s
113/14, Parz. 3	8,38 m³	9,07 l/s
113/21, Parz. 4 u. 6	10,91 m³	12,58 l/s
113/19, Parz. 5	8,71 m³	9,27 l/s
113 Parz. 7	24,31 m³	26,58 l/s
113/20, Parz. 7a	4,33 m³	4,99 l/s
113/18, Fahrt	2,83 m³	2,52 l/s

Örtliche Bauvorschriften

Dächer	nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigung: 20°-28° Die Hauptflächrichtung 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	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 Geländesprung durch eine Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück der Parzelle 5 abzufangen.

Hinweise

113/13	bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5	bestehendes Gebäude mit Hausnummer
4	Grundstücksparzelle mit Parzellennummer
-----	bestehender Schmutzwasserkanal
-----	bestehender Regenwasserkanal
HöHenschichtlinien 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 Schmutzwasserkandäle 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 auftriebsicherer 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 Geländeانبöschungen 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 (BBSR) 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 Ablauf wild abfließenden Wassers zusammengefasst weder auf ein tiefer liegendes Grundstück zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert noch zum Nachteil eines tiefer 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, verändernde 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 infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom 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 gehaftet. Bei grenzüberschreitenden Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.
Nordpfeil	
Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern	

Grünplanerische Hinweise

Vorgärten	Die nicht mit Garagen überbauten und mit Einfahrten bzw. Stellplätzen befestigten Vorgartenflächen zwischen dem Amselweg/ 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 100-125 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 II. 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 Grundstückfläche
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 Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kandäle“	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kandäle“ 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
Lichtraumprofil Gehölze	4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

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. 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
diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB	am 27.07.2021
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB	vom 25.08.2022 bis 30.09.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) 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. §3(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. §3(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. §3(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. §3(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 12.08.2025	
Fessler, 1. Bürgermeister	
ausgefertigt	
Großkarolinenfeld, den 15.09.2025	
Fessler, 1. Bürgermeister	
ortsübliche Bekanntmachung	
Großkarolinenfeld, den 27.10.2025	
Fessler, 1. Bürgermeister	
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.	

Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

Änderung des
Bebauungsplanes
„Tattenhausen Ort“

Bereich Amselweg

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
Spinnerereis 3a
83059 Kolbermoor