



**Festsetzungen**

- 00. Geltungsbereich**  
 ---  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Baugebiet und Flächen zum Ausgleich gem. § 1a (3) 3 BauGB)
- 01. Art der baulichen Nutzung**  
 (MD)  
 Dorfgebiet  
 Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich § 5(2) BauNVO, nicht zulässig sind:  
 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO  
 Allgemein zulässig sind:  
 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO  
 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO  
 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO
- 02. Maß der baulichen Nutzung**  
 GR mit Flächenangabe  
 WH mit Höhenangabe  
 Wohnungen
- 03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 22/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt (Erker/Wintergärten).  
 Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudefront beträgt und deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet.  
 Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Länge von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**  
 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports  
 Sonstige Nebengebäude bis maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Umgrenzung und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 05. Verkehrsflächen/ Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Fuß- und Radweg  
 Mit Geh-, Fahrt- und/ bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 06. Grünflächen/ Grünordnung**  
 anzupflanzender Laubbäume gemäß Pflanzliste Laubbäume, Mindestpflanzgröße H, 3kv, StU 14-16 cm, die dargestellten Standorte werden vorgeschlagen.
 

Laubbäume	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Tilia cordata Quercus Robur Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior	Spitzahorn Bergahorn Winterlinde Stieleiche Hainbuche Buche Esche
-----------	--	---

  - Hausgärten: Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Nussbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, festgesetzte Laubbäume werden auf die Pflanzregel angerechnet.
  - Sichtschutzpflanzungen: Zwischen landwirtschaftlichen Emissionsquellen und Immissionsorten sind naturnahe Sichtschutzpflanzungen zu erstellen.
  - Ersatzpflanzungen: Ausgefallene oder stark geschädigte Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.
  - Hecken: An den nordwestlichen Grundstücksgrenzen sind geschlossene Schnitthecken unzulässig.
  - Maßnahmen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Wiederherstellung der Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft durch Schaffung von Retentionsräumen zur Aschach-Wiederanbindung von Entwässerern, ehemaligem Feuchtröhrland und Moorböden  
 Ergänzung der naturnahen Ufervegetation der Aschach auf derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünflächen  
 Erstellen einer Wegeverbindung entlang der Aschach, die mittelfristig bis zur Brücke am Flusstück 919 weitergeführt werden soll.  
 Ersatzpflanzung für die zu rodende Eiche im Baugebiet.
- 07. Immissionschutz**  
 Mindestabstände  
 Zwischen landwirtschaftlichen Emissionsquellen und Wohngebäuden bzw. Teilen von Wohngebäuden (Terrassen/Balkone) sind folgende Mindestabstände einzuhalten:  
 Fachsilo – Wohngebäude: 25 m  
 Rindstall – Wohngebäude: 20 m  
 Festmistlager – Wohngebäude: 15 m  
 geschlossene Güllegrube – Wohngebäude: 10 m

**08. Örtliche Bauvorschriften**

- Höhenlage der baulichen Anlage: Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss = max. 35 cm über natürlichem Gelände, gemessen an der Grundstücksecke im Bereich der Grundstückseinfahrt.
- Abstandsflächen: Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisen.  
 Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 7(4) BayBO gelten auch für grenznahe Garagen und sonstige Nebengebäude bis 100 cm Grenzabstand.  
 Fl. Nr. 925: Die Abstandsflächen dürfen sich auf die ganze Tiefe der mit Leitungsrechten belasteten Flächen erstrecken.
- Dächer: Dachneigung: 20-25°  
 Dachdeckung: Dachziegel/Dachsteine mit naturroter Oberfläche
- Einfriedigungen: Einfriedigungen sind nur als senkrechte Staketenzäune, Weidenflechtzäune oder als hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 100 cm und nur ohne Sockel zulässig.
- Stellplätze: Stellplatzbedarf: 2 Stpl./WE, ansonsten nach den Richtzahlen gem. Stellplatzsatzung vom 17.12.1998

**Hinweise**

- Nutzungsbeschränkung Wohnen: Gem. § 5(1) 2 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklung vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die Wohnnutzung hat demgemäß die mit diesen Betrieben verbundenen zulässigen Störungen hinzunehmen. Das Rücksichtnahmegebot in Dorfgebieten ist entsprechend dieser Verordnung gegenüber anderen Baugebieten eingeschränkt.
- bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
- neue Grundstücksgrenze
- umzulegende Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- abzubrechendes Gebäude
- bestehende Festanlage
- bestehende geschlossene Güllegrube
- bestehende Gehölze (Lage Darstellung nach Luftbild ohne Aufmaß)
- zu rodender Laubbäume
- umzulegende Regenwasserleitung
- Richtfunkecke Bauhöhe max. 15 m
- Nordpfeil
- Pflanzabstände Bäume: 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen
- Pflanzabstände Großräucher: 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen  
 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen
- ökologisches Bauen: Passive (bauliche) und aktive Sommerenergienutzung (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) sowie Regenwassernutzung werden empfohlen.
- barrierefreies Bauen: Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung die Vorkehrungen zu treffen, um älteren Menschen und Behinderten die Benutzung des Gebäudes 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 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.
- Anlagen Versorgungsträger: Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.
- Dach- und Hofentwässerung: Regenwasser von Dächern und befestigten Hofflächen ist in die gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten.
- Entwässerungspläne: Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen.
- Sicherungsbürgschaft: Das Landratsamt behält sich gem. Art. 72 (3) BayBO vor, zur Sicherung gröndnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes beim Freistellungs-/ Baugenehmigungsverfahren eine Sicherheitsleistung zu verlangen.
- Pfingrundlage: Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (Stand 05.04.2006). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

**Ausfertigerklärung**

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.2.07 als Satzung beschlossen worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angeordnet.

Großkarolinenfeld, den 20.03.2007

Festsitz  
 1. Bürgermeister

**Präambel**

Die Gemeinde Großkarolinenfeld erlässt aufgrund der §§ 2(1), 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 Inhalts-Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	am 31.01.2006
örtliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB	am 20.02.2006
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom 09.06.2006 bis 10.07.2006
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	vom 09.06.2006 bis 10.07.2006
öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	vom 08.08.2006 bis 07.09.2006
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	vom 08.08.2006 bis 07.09.2006
Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB	am 13.02.2007
örtliche Bekanntmachung § 10 (3) BauGB	am 21.03.2007

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.  
 Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Großkarolinenfeld, den 20.03.2007 - 3. Mai 2007

Festsitz  
 1. Bürgermeister

**7. Ausfertigung**

Gemeinde Großkarolinenfeld

**Bebauungsplan „Westlich der Kolbenmoor-straße“**

mit integriertem Gröndnerungsplan

Gemeinde Großkarolinenfeld  
 Eing. 19. Feb. 2007  
 Nr. 12/... Nr. 31

**Planfassung**

des Entwurfs vom 24.07.2006  
 in der Planfassung vom 14.02.2007

Maßstab 1:1000  
 0,50 mF  
 F&F

Planung  
 Dipl. Ing. Franz Fuchs  
 Architekt  
 Gärtnersstraße 5  
 83059 Kolbenmoor

SEITE 10 VON 10  
 ARCHITEKT  
 Fuchs  
 117 110  
 VERBAND DER ARCHITECTEN KAMMER BAYERN