Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Vorhaben- und Erschließungsplan [1] (Studentenwohnheim)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Edenhoffer vom 23.11.2025 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorhaben- und Erschließungspläne (Anlagen BA 1.1- BA 1.2) bestehend aus:

BA 1.1	VEP1 Grundrisse EG, 1.OG, Schnitte, LP	23.11.2025
BA 1.2	VEP1 Grundrisse 2. OG, DG, Ansichten	23.11.2025

Vorhaben- und Erschließungsplan [2] (Appartementgebäude)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Fuchs Architekten vom 18.01.2026 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorhaben- und Erschließungspläne (Anlagen BA 2.1- BA 2.2) bestehend aus:

BA 2.1	VEP2 Grundrisse	18.02.2026
BA 2.2	VEP2 Schnitte Ansichten	18.02.2026

02. Maß der baulichen Nutzung

GR_I 670

Grundfläche GR I_0 für Hauptbaukörper gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. GR 670 m2

GR_{II} 140

Grundflächen GR I_0 für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone und Überdachungen in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 140 m2
Bei Terrassen/ Balkonterrassen bei Erdgeschossen von Gebäuden in Hanglage und bei Terrassenüberdachungen ist die Bauteilgrundfläche auf 20 m2 begrenzt.
Bei angebauten Balkonen und Dachbalkonen auf Flachdächern erdgeschossiger Gebäudeteile (hier: bei Gebäude 2) ist die Bauteilgrundfläche auf 12 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, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

GRZ II

Grundflächenzahl GRZ II nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier: 0,8
Hinweis:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO (einschl. beanspruchter Grundflächen-Zusatzkontingente GR I_0) auch die Grundflächen von Garagen/ Carports 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.

WH 9,3

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 9,3 m.
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Oberkante Attika, Oberkante Geländer bei Dachterrassen im obersten Geschoss 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.: 465,80 NN
Andere Höhenlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden.

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächen, Wandhöhen)

03. Baugrenzen

Baugrenze für Hauptgebäude/ Hauptbaukörper

Baugrenze für Terrassen, Balkone, Außentreppen, untergeordnete Bauteile

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Garagen

geschlossene Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Carports (C)

offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Carports zulässig.

Stellplätze

offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen A.

Umgrenzung von Carports und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung

Fahrradstellplätze

Zu Gebäude 1 (Studentenwohnheim) ist mindestens 1 Fahrradstellplatz pro geplantem Bett vorzusehen.
Zu Gebäude 2 (Appartementgebäude) sind mindestens 2 Fahrradstellplätze pro geplanter Wohnung vorzusehen.

Hinweis Stellplatzsatzung

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 01.10.2025. Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen.

Nebenanlagen (N)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung Nebenanlagen zulässig.

untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Holzegen, Pavillons) können bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m2 auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden, nicht jedoch in festgesetzten privaten Grün- und Ausgleichsflächen, in der Vorgartenzone zu Straßen bis 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie und nicht innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie für fernmeldetechnische Anlagen sind ohne Lage- und Größenbeschränkungen entsprechend Erfordernis zulässig.

05. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

A 1/8 — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 3,5 m

A F/R — Zweckbestimmung: Anliegerweg, Fuß- und Radweg

06. Hochwasserschutz/ Gebäudeschutz Oberflächenwasser und Starkregen/ Niederschlagswasser

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz hier: festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind die die Verbotstatbestände gem. §78a Wasserhaushaltsgesetz WHG zu beachten.
Die zuständige Behörde kann hierzu abweichend Ausnahmen im Einzelfall zulassen. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserecht, zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

In Abstimmung mit der Wasserrechtsstelle des Landratsamtes Rosenheim ist das Niederschlagswasser aus den privaten Dach-Hof- und Stellplatzflächen über eine Muldenrigole und/ oder unterirdische Retentionsrigole rückzuhalten und gedrosselt über eine Einleitstellen in die Rott einzuleiten. Die Rückhalteräume sind zum Schutz vor Starkregen und Sturzfluten auf einen 30-jährlichen Regen auszulegen.
Die Abflusskonzentration ist durch Retentionsgründächer und wasserdurchlässige Stellplatzbeläge zu begrenzen.

Die Bagatellgrenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG vom 30.01.2009) werden überschritten. Für die Einleitstelle ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG vom 01.08.2025) zu beantragen.

Die Anforderungen der DWA-Merkblätter M 153, A 102, A 117 und A 138-1 sind zu beachten.

Gebäudeschutz Oberflächenwasser/ Starkregen

Gebäude und in das Gelände eingeschnittene Gebäudeteile sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser/ Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge mit vorgelagerten Rinnen, Installationsdurchführungen, Geländeanpassung mit Gefälle vom Gebäude weg, etc.).

07. Grünplanerische Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu begrünende Fläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Maßnahme Ortsrandeingrünung

Anlage von mäßig extensiv genutztem artenreichen Grünland mit Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämmen) gem. Artenliste Obstbäume im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen/ dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsordnung an festgesetzten Baumstandorten

- Pflanzdichte und Baumstandorte: Anzahl gem. Plandarstellung, ortsgebunden.
- Artenliste Laubbäume:
  Acer platanoides´Cleveland´ — Spitz-Ahorn
  Acer campestre — Feld-Ahorn
  Carpinus betulus — Hainbuche
- Pflanzflächen/ Wurzelräume:
  Für jeden festgesetzten Straßenbaum und Bäumen in Stellplatzanlagen ist eine oberirdische Pflanzfläche von mind. 6 m2 vorzusehen und ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m3 mit Substrat herzustellen.
- Pflanzqualität Laubbäume:
  Bäume der II. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sorte gem. Pflanzliste Laubbäume.

zu pflanzender Obstbaum (Hochstamm) an festgesetzten Baumstandorten.

- Pflanzdichte Bäume: Anzahl gem. Planzeichnung
- Baumstandorte: ortsgebunden gem. Plandarstellung. Der Pflanzstandort kann gegenüber der Planzeichnung bis max. 3 m verschoben werden.
- Artenliste Obstbäume:
  Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Walnuss
  Hinweise:
  Robuste, heimische Sorten werden empfohlen.
  Von Süßkirschen, Quitten, Pfirsichen und Aprikosen im freien Stand wird abgeraten.
- Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe > 180 cm, Sorte gem. Artenliste Obstbäume
- Im Geltungsbereich dürfen keine Prunus-Arten gepflanzt werden, sofern dies aufgrund pflanzenschutzrechtlicher Vorgaben (z. B. Quarantänebestimmungen) unzulässig ist.

Allgemeine Begrünungspflicht

Die nicht mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu bepflanzen. Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig.

- Pflanzregel:
  Laubbäume: mind. ein Laubbaum der II./ III. Wuchsordnung gem. Artenliste Laubbäume oder ein Obstbaum gem. Artenliste Obstbäume pro volle 200 m2 Grundstücksfläche, verschiedene Baumarten. Die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Hecken

Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste Heckenpflanzen oder aus heimischen Wildsträuchern herzustellen.

- Pflanzregel: mind. 1,5 Pflanzen je laufendem Meter, Schnitthöhe: max. 1,8 m;
- Artenliste Heckenpflanzen
  Carpinus betulus — Hainbuche
  Acer campestre — Feld-Ahorn
  Fagus sylvatica — Buche

Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) und Juniperus (Wacholder) nicht zulässig.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege

oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen.

Dachbegrünung

Flachdächer außerhalb von Dachterrassen und Dachgärten sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Ausführung: Die Begrünung ist als extensive Dachbegrünung mit standortgerechten Sedum-Arten, Kräutern, Gräsern und Stauden herzustellen.
- Begrünungsumfang: mindestens 80 % der Dachfläche
- Die Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen.

08. Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen

A

Ausgleichsfläche A
Flächenanteil soll z 300 m2 (≥ 2.100 Wertpunkte)
Der Ausgleichsbedarf von 2.052 Wertpunkte ist damit laut Berechnung erfüllt. Es werden 48 Wertpunkte mehr erbracht als erforderlich.

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen Streuobstwiese

Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit einem mäßig extensiv genutztem Grünlandes (B432) als Ausgleichsfläche auf intensiv genutzter Grünlandfläche (G11) durch Anpflanzen von heimischen Obstbäumen und Ansaat von kräutereichen Wiesenmischungen mit extensiver Bewirtschaftung unter den Obstbäumen auf der festgesetzten Grünfläche A im Übergang zur freien Landschaft und zum festgesetzten Überschwemmungsgebiete.
- Pflanzregel:
Pflanzung Obstbäume nach Planzeichnung. Pflanzabstand ca. 10 m und in verschiedenen Arten und Sorten (standortgerechte und regionaltypische Bäume)
- Mindestanforderung Obstbäume:
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Baumpflege:
regelmäßiger Pflegeschnitt, Ersatz abgängiger Bäume
- Anforderung an kräutereiche Wiesenmischungen:
Saatgut regionaler Herkunft,
Anteil Gräser max. 30 %, Anteil Kräuter mind. 70 %,
Ansaat oberflächennah
- Sonstige Anforderungen:
Entfernung/ Umbruch der bestehenden Intensivgrasnarbe und Herstellung eines geeigneten Saatbettes
Dauerhafte extensive Pflege mit 1–2 Mahden/Jahr, Mähgut ist abzuräumen
Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche:
Abgrenzung der Ausgleichsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Holzpflöcken.

Zuordnung

Die Ausgleichsfläche/ Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan „11. Änderung und Erweiterung Aiblinger Str." direkt zugeordnet.

09. Emissionen/ Immissionen/ Schallschutz

n. Vorliegen eines Schallschutzgutachtens zu überarbeiten

Bauschalldämm- Maße

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß R´w,ges nach DIN 4109 erreichen: 40 dB

Kennzeichnung von Gebäudeseiten und Geschoßen, bei denen zur Einhaltung der Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Fenster

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Spalte A gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume generell und Spalte B für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.
Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:
a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält
oder
b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden
oder
c. dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. In Schlafräumen muss ein Innenraumpegel von L Eq,In = 30 dB(A) eingehalten werden.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) an Fassaden mit Immissionsbelastungen > 64 dB(A) am Tag, sind nur zulässig, wenn durch abschirmende Maßnahmen (z.B. Einhausung, Vorsprünge, öffenbare (verschiebbare) Verglasungen bei Balkonen/Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Ausnahmen

Von diesen Festsetzungen können gem. §31 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schallدämmmaße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Schallschutznachweis

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen, Ausgabe Februar 2025) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Hinweise

Die schalltechnische Stellungnahme der Claudia Hentschel Consult vom ???? ist Grundlage der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und ist zu beachten.

10. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen.

Örtliche Bauvorschriften

SD — nur Satteldächer zulässig.
Dachneigung Satteldächer: 20°-28°

festgesetzte Firstrichtung bei Satteldächern

FD — nur begrünte Flachdächer (FD) zulässig.

Sonstige Dächer — Bei Eingangs- und Balkonüberdachungen, Wintergärten, Nebengebäuden und Carports sind auch Pultdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

Dächer bei Garagen und Nebenanlagen — Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Pultdächer, geringere Dachneigungen < 20° und begrünte Flachdächer zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung

Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen Dachfläche.
Solarzellen und Sonnenkollektoren auf Satteldächern sind bündig in die Dachfläche bzw. bis max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie müssen von Traufe, Ortgang und First rückversetzt sein.
Aufgeständerte Solarzellen und Sonnenkollektoren auf Flachdächern dürfen die Dachfläche mit ihrer Oberkante maximal 1,50 m überragen. Die Anlagen müssen mind. um das Maß ihrer Höhe von den Dachaußenkanten rückversetzt sein.

Geländeveränderungen/ Stützmauern

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von -/+ 100 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Abgrabungen/ Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz als -/+ 100 cm gegenüber dem natürlichen bzw. bereits verändertem Gelände können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf zur freien Landschaft erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
Die Notwendigkeit ist nachzuweisen: die Geländeprofilierung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.
Geländeveränderungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach §78 WHG durch das Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht.

Einfriedungen - Hecken, Zäune

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen.
Hecken sind nur bis zu einer Schnitthöhe von 1,8 m zulässig.
Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Zäune innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind unzulässig.

Unzulässig sind:
Gabionenmauern, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweise

433 — bestehende Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

1 — geplantes Gebäude mit Gebäudebezeichnung, z.B. 1

N — geplantes Nebengebäude/ geplante Balkone/ Terrassen

St — geplante Stellplätze, beispielhaft

FSt FGo — geplante Fahrradstellplätze, Fahrradgarage, beispielhaft

geplante, befestigte Außenanlagen, beispielhaft

geplante, begrünte Freiflächen (z.B. Hausgärten), beispielhaft

bestehende Gehölze

vorgeschlagene Gehölzstandorte

Umgriff Bauungsplan „Aiblinger Straße", 10. Änderung (2022)

E A — Abgrenzung Änderungsbereich (Ä) und Einbeziehungsbereich (E)

465 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern, z.B. 463,50 m ü. NN

70 70 m/s — Sichtfeld nach RAS106 (Anfahrsicht 70/3 m)

bestehendes Fließgewässer, hier: „Rott"

festgesetztes Überschwemmungsgebiet

vorgeschlagene Retentionsmulde

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

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. Auf die Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhenlage wird verwiesen. Es wird empfohlen, eine um Starkregenschäden erweiterte Elementarversicherung abzuschließen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufhantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wasserrechtliche Genehmigung Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in in ein oberirdisches Gewässer, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) beim Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht zu beantragen.

Wasserrechtliche Genehmigung von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung und für Maßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die näher als 60 m zu Gewässern 3. Ordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung nach Art. 20 (2) BayWG.
Die Errichtung von baulichen Anlagen, die Veränderung des Geländes, die Pflanzung von Gehölzen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nach §78 WHG unzulässig. Die zuständige Behörde kann hierzu abweichend Ausnahmen im Einzelfall zulassen. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserecht, zu beantragen.

Böden

Erwartet werden Böden mit den Merkmalen Auenablagerungen, Kies, Sand und Beckenablagerungen sowie torfige Ablagerungen, mit oft kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/ Quellen), z. T. ist Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich.

Schallschutzmaßnahmen TA Lärm

Es gelten die Schall-Immissionsrichtewerte gem. TA Lärm. Diese dürfen im Gebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht überschritten werden. Dies schließt die Schallimmissionen aus Wärmepumpen mit ein.

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
Anfallende Oberflächenwasser dürfen anliegende Felder nicht vernässen bzw. beeinträchtigen.

Quellennachweis

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen können bei der Gemeinde Großkarolinenfeld zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, zuletzt erhalten am 29.12.2024). Gehölze wurden den Luftbildern (BayernAtlas) entnommen und sind ggf. nicht lagegenau.
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 grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Beleuchtungsanlagen im Freien

Zum Schutz von Insekten sind Beleuchtungsanlagen so zu gestalten und zu behandeln, dass das Verhalten und die Orientierung von nachaktiven Tieren nicht gestört werden. Auf die Broschüre „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2020) wird verwiesen.

Baumschutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Dies gilt besonders für den Ethalt des Gehölzes an der östlichen Grenze entlang des Baches.

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. der Außenanlagen durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen

Abgängige oder nachhaltig geschädigte Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Feststellung des Ausfalls durch Neupflanzungen gleicher Art und Qualität entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

Fällungen und Rodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. § 39 BNatschG, während der Vogelbrutzeit zu fällen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Erforderliche Fällungen oder Eingriffe sind außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhestättenzeiten durchzuführen.

Pflanzabstände Gehölze (h > 2 m)

Bei der Anpflanzung von Gehölzen h > 2 m sind folgende Mindestabstände einzuhalten (gemessen von der Stammmitte):
- 4,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- 2,0 m zu Grundstücksgrenzen,
- 2,5 m zu bestehenden Telekommunikationsleitungen.

Kann der Abstand zu Telekommunikationsleitungen nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu treffen.

Pflanzabstände Gehölze (h</= 2 m)

Bei der Anpflanzung von Gehölzen </= 2 m sind folgende Mindestabstände einzuhalten (gemessen von der Stammmitte):
- 2,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- 0,5 m zu sonstigen Grundstücksgrenzen.

Lichtraumprofil Gehölze

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

Präambel

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-

diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße" gem. §2(1) BauGB	am
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB	vom bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	vom bis
Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB	am

Großkarolinenfeld, den .....

.....
Fessler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

ausgefertigt — am

Großkarolinenfeld, den .....

.....
Fessler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

ortsübliche Bekanntmachung	am

Großkarolinenfeld, den .....

.....
Fessler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Aiblinger Straße" in der Fassung der 10. Änderung von 2022 im Änderungsbereich unwirksam und durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt. Bebauungsplan 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 Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Großkarolinenfeld

11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aiblinger Str."

(vorhabenbezogen)

Bereich Fl. Nrn.
425/1, 425/2T und 433/T

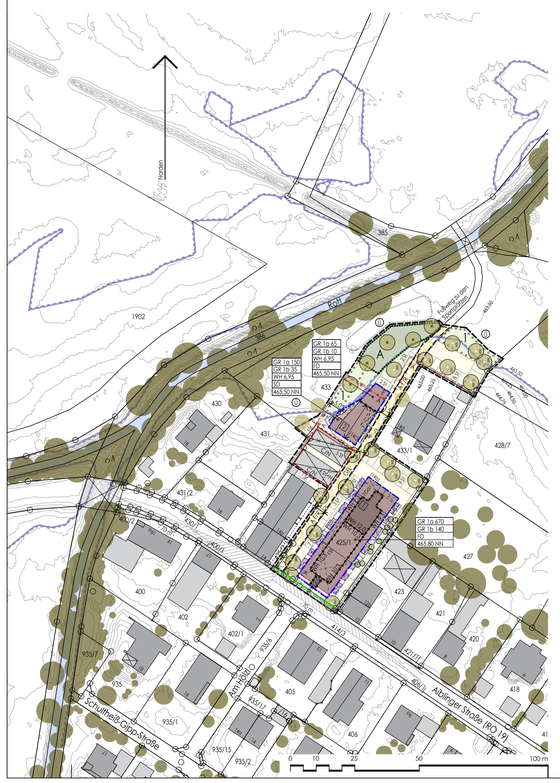
Vorentwurf

vom 14.01.2026
i.d.F.v. 18.02.2026

Maßstab 1:1000
0,70 m2
CF

Bauleitplanung:

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Grünplanung:

Finsterwalder Garten- und Landschaftsarchitektur
Dipl. Ing. (FH) Felix Finsterwalder
Landschaftsarchitekt
Küpferlingstraße 20
83022 Rosenheim