



**Festsetzungen**

**01. Art der baulichen Nutzung**



Mischgebiet  
 - zulässig sind:  
 Vorhaben nach § 4(2) 1-5 BauNVO  
 - unzulässig sind:  
 Vorhaben nach § 4(2) 6 BauNVO „Gartenbaubetriebe“  
 Vorhaben nach § 4(2) 7 BauNVO „Tankstellen“  
 Vorhaben nach § 4(2) 8 BauNVO „Vergnügungsstätten“  
 Die bisherige Festsetzung „Besonderer Nutzungszweck: Rathaus“ entfällt.



**02. Maß der baulichen Nutzung**

GR 330

Grundfläche gem. Planeintrag in qm als Höchstmaß, hier 330 m<sup>2</sup>  
 Durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

WH 8,5

Wandhöhe gem. Planeintrag in m als Höchstmaß, hier 8,5 m  
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

Höhenlage der baulichen Anlage

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in m über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier 465,90 NN

**03. Baugrenzen**



Baugrenze  
 Hinweis:  
 Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 (3) 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

**04. Verkehrsflächen**



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier „Fußgängerbereich“

**05. Schallschutz**



Kennzeichnung von Gebäudeseiten, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.  
 Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R<sub>w</sub>, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:



lila (dunkel) Markierungen:  
 R<sub>w</sub>, res ≥ 40 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen)  
 R<sub>w</sub>, res ≥ 35 dB (Büroräume oder ähnlich)



Lila (hell) Markierungen:  
 R<sub>w</sub>, res ≥ 35 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen)  
 R<sub>w</sub>, res ≥ 30 dB (Büroräume oder ähnlich)

**05. Sonstige Festsetzungen**



Grenze des Änderungsbereiches

Weitere Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ i.d.F. v. 28.11.2017 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.  
 Alle anderen Festsetzungen/ Grünordnungsmaßnahmen/ Örtlichen Bauvorschriften/ Hinweise des Urbebauungsplanes gelten weiterhin. Diese werden Teil der Änderungsplanung.

**Präambel**

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beschließt 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 (PlanV 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-

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**Verfahrensvermerke**

Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB	vom
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	vom
öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am

Großkarolinenfeld, den .....	(Siegel)
.....	
Fessler, 1. Bürgermeister	
ausgefertigt	
Großkarolinenfeld, den .....	(Siegel)
.....	
Fessler, 1. Bürgermeister	
ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB	
Großkarolinenfeld, den .....	(Siegel)
.....	
Fessler, 1. Bürgermeister	

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
 Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ i.d. F. von 2017 für den Änderungsbereich außer Kraft und werden 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.



**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“**

Änderungsbereich:  
 Bereich „Altes Rathaus“

**Entwurf**

vom 04.05.2021  
 in der Fassung vom 16.08.2021

Maßstab 1:1000  
 0,25 m<sup>2</sup>  
 F&F

Planung  
 Fuchs Architekten

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