

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf	mit der Zweckbestimmung
	Öffentliche Verwaltung
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kommunikativen und integrativen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 1.500	Grundfläche gem. Planeintrag in qm als Höchstmaß, z.B. 1.500 m ² . 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. Für Terrassen im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10% der zulässigen Grundfläche zulässig.
WH 8.5	Wandhöhe gem. Planeintrag in m als Höchstmaß, z.B. 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, z.B. 464,70 NN

03. Baugrenzen

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

04. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in m, z.B. 6,75 m
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
	Zweckbestimmung Fußgängerbereich

05. Grünflächen/ Grünordnung

	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
	Parkanlage
Erhaltungsmaßnahmen	Erhalt des offenen Bachlaufs Erhalt des bachbegleitenden Grünraums durch Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bodenflora und der bestehenden Gehölze Ersatz von abgestorbenen oder stark geschädigten Gehölzen
Entwicklungsmaßnahmen	Entwicklung einer Grünfläche mit Ruheanlagen und hainartiger Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern Entwicklung eines bachbegleitenden Fußweges mit Ruhezone Entwicklung eines weiteren Fußgängersteiges über den Elfbach
Rodungsarbeiten	Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen. Die Fällung von potenziellen Quartiersbäumen für überwinternde Fledermäuse ist in den Monaten September/ Oktober durchzuführen.
Pflanzzeit	Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
Pflegemaßnahmen	regelmäßige Pflegeschnitte
Schutzmaßnahmen	Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.
Freiflächen-gestaltungsplan	Mit Bauantrag/ Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen, in dem insbesondere folgende Darstellungen enthalten sind: Geplante und bestehende bauliche Anlagen, Geplante und bestehende Sparten, Vorhandener Gehölzbestand, Zu rodender Gehölzbestand, Neupflanzungen, Gestaltung der nicht befestigten Flächen, Gestaltung der befestigten Flächen, Einbauten in Freiflächen, Gründächer, Tiefgaragenüberdeckungen.

06. Schallschutz

	Kennzeichnung von Gebäudeseiten, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gesamtschallschldämm-Maße R'w, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden: lila (dunkel) Markierungen: R'w, res = 40 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) R'w, res = 35 dB (Büro Räume oder ähnlich)
	lila (hell) Markierungen: R'w, res = 35 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) R'w, res = 30 dB (Büro Räume oder ähnlich)
Hinweis	Der Schalleistungspegel haustechnischer Anlagen ist soweit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
Hinweis	Ausnahmen von den vorgenannten Auflagen sind im Einzelfall zulässig, sofern die schalltechnische Verfügbarkeit gesondert nachgewiesen wird.

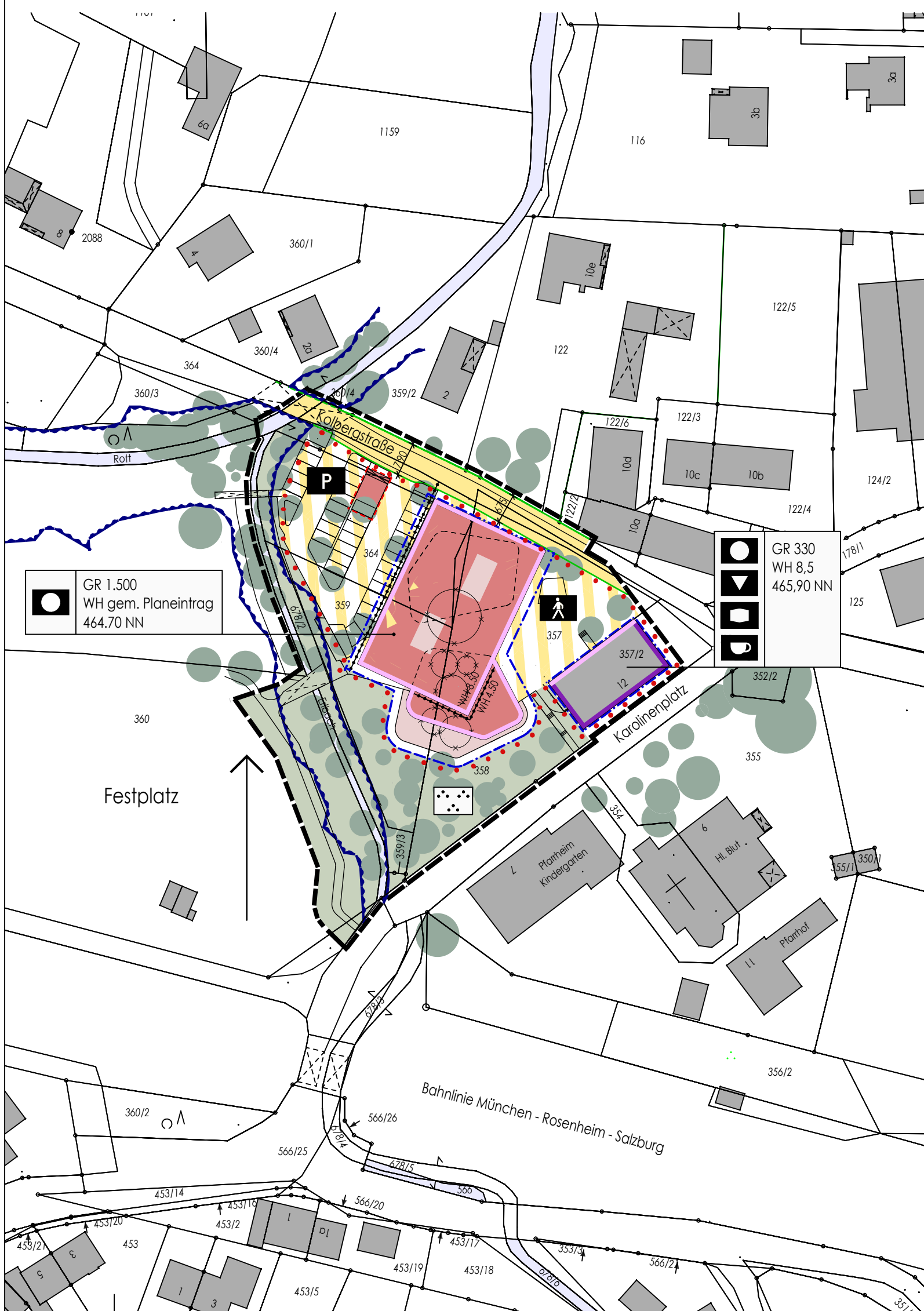
07. Sonstige Festsetzungen

	Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen
	Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 55 m ² zulässig.
	Grenze des Änderungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier bei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier bei unterschiedlichen Wandhöhen
08. Örtliche Bauvorschriften	abweichende Abstandsflächen
	Im Änderungsbereich ist in Abweichung von Art. 6 (5) 1 bzw. Art. 6 (6) 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Abstandsflächenfreiheit von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m zulässig. Sie darf auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flummer
	bestehendes Gebäude mit Hausnummer
	zulässiges Gebäude, beispielhaft
	zulässige Terrassen, beispielhaft
	zulässige Stellplätze, beispielhaft
	Gehölze
	zu rodende Gehölze
	bestehender Bach
	Abgrenzungslinie Überschwemmungsgebiet „Rot“
Teilung von Grundstücken	Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Planungswidrige Verhältnisse entstehen insbesondere, wenn die GRZ durch Bebauung der Teilgrundstücke überschritten wird.
Bestandsschutz	Bestehende Gebäude und deren Nutzung/ bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässiger Weise errichtet wurden.
Objektschutz	Die festgesetzten Bauräume liegen auf ehemaligen Moorflächen mit darunterliegenden Seetonsschichten hoher Mächtigkeit, die wasserundurchlässig sind. Auf eine baugrundangepasste Bauweise wird hingewiesen.

Böden	Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus Seetonablagerungen, die gegen Ende der letzten Eiszeit im sogenannten Rosenheimer See abgelagert wurden (Oberkante ca. 3,80 m bis 5,00 m unter OK Gelände). Im nordwestlichen Bereich hat sich ein Bach in die Seetonablagerungen gegraben und hat Kies abgelagert. Bei der Verlandung des Baches entstanden Auenablagerungen. Durch die Bebauung wurde die natürliche Schichtenfolge mit ca. 0,90 m bis 1,40 m Auffüllung (Erdauhub, Bauschutz) überdeckt.
Allasten	Es wird erwartet, dass bestehende Straßenbeläge aus feerhaltigen Materialien bestehen.
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.
Grundwasser	Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,80 m bis 3,00 m unter Oberkante Gelände.
Hochwasser	Ein kleiner Teil der Fläche des Änderungsbereiches befindet sich im Hochwassergebiet des Elfbachs. Bei Hochwasserereignissen ist mit Überschwemmungen zu rechnen. Der Hochwasserstand liegt bei ca. 462,90 m NN
Genehmigungserfordernis von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung	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. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
Genehmigungserfordernis von Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten	Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die in festgesetzten Überschwemmungsgebieten liegen, bedürfen einer Genehmigung nach § 78 (3) WHG. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
Merkblatt „Hochwasserangepasstes Bauen“	Die Beachtung des Merkblattes „Merkblatt für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet/ Landratsamt Rosenheim/ LRA RO-1/2014“ wird empfohlen. Das Merkblatt ist der Begründung als Anlage beigefügt.
Oberflächenwasser	Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, Barriereelemente/ Mobilkonstruktionen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuhalten. Es wird weiterhin empfohlen Keller und Kellerbauteile so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
Oberflächenwasser/ Nachbarschutz	Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können
Schmutzwasser	Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.
Niederschlagswasser	Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern (Sickerversuche). Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW vom 17.12.2008) zu beachten. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist Niederschlagswasser über private Rückhalteanlagen gedrosselt in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten. Die privaten Rückhalteanlagen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
Schallschutzmaßnahmen	Das Baugelände liegt im Wirkungsbereich der Eisenbahnstrecke München-Rosenheim-Salzburg. Um gesunde Arbeitsverhältnisse (bzw. Wohnverhältnisse) gewährleisten zu können, sind im Zuge von Planungen Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Schallschilddämmungen gemäß der DIN 4109 bzw. von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
Bpl „Ortszentrum“ (1995)	Im Änderungsbereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ aus dem Jahre 1995 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
Stellplätze	Stellplätze sind gem. „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Großkarolinenfeld herzustellen.
Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
Plangrundlage	Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten 16.02.2017). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.
	Nordpfeil



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 bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
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)
Bernd Fessler, 1. Bürgermeister	
ausgefertigt	am
Großkarolinenfeld, den	(Siegel)
Bernd Fessler, 1. Bürgermeister	
ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB	am
Großkarolinenfeld, den	(Siegel)
Bernd Fessler, 1. Bürgermeister	

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortszentrum“ von 1995 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 gem. § 215 (1) BauGB und auf die Vorschriften des § 44 (3) 1 und 2 sowie § 44 (4) BauGB wird hingewiesen.



**Gemeinde Großkarolinenfeld
Änderung des Bebauungsplans
„Ortszentrum“**

Änderungsbereich:
Bereich zwischen Elfbach, Karolinenplatz, Kolbergstraße
mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

vom 13.06.2017
in der Fassung vom 08.08.2017
Maßstab 1:1000
0,45 m²
F&F

Planung
Fuchs Architekten
Dipl.-Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnerereisinsel 3A
83059 Kolbermoor