

Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch Gemeinde, Stand April 2022
Lagebezug: UTM32
Höhenbezug: DHN 2016

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan
- - - Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- GR 325 max. zulässige Grundfläche in m² (z.B. 325 m²)
- II max. Anzahl von Vollgeschossen (z.B. 2)
- WH 8,9 m Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe in m (z.B. 8,9 m)
- Höhe unterer Bezugspunkt für die max. Wandhöhe in m ü.NN (z.B. 466,0 m ü.NN)
- ● ● Abgrenzung von unterschiedlicher Wandhöhe

- Baugrenze
- - - Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile

- ← Firstrichtung
- SD Satteldach
- FD Flachdach / flach geneigtes Dach

- Verkehrsflächen**
- F + R öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß + Radweg
- N Fassade nicht zum Lüften geeignet
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsbehülter Bereich

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

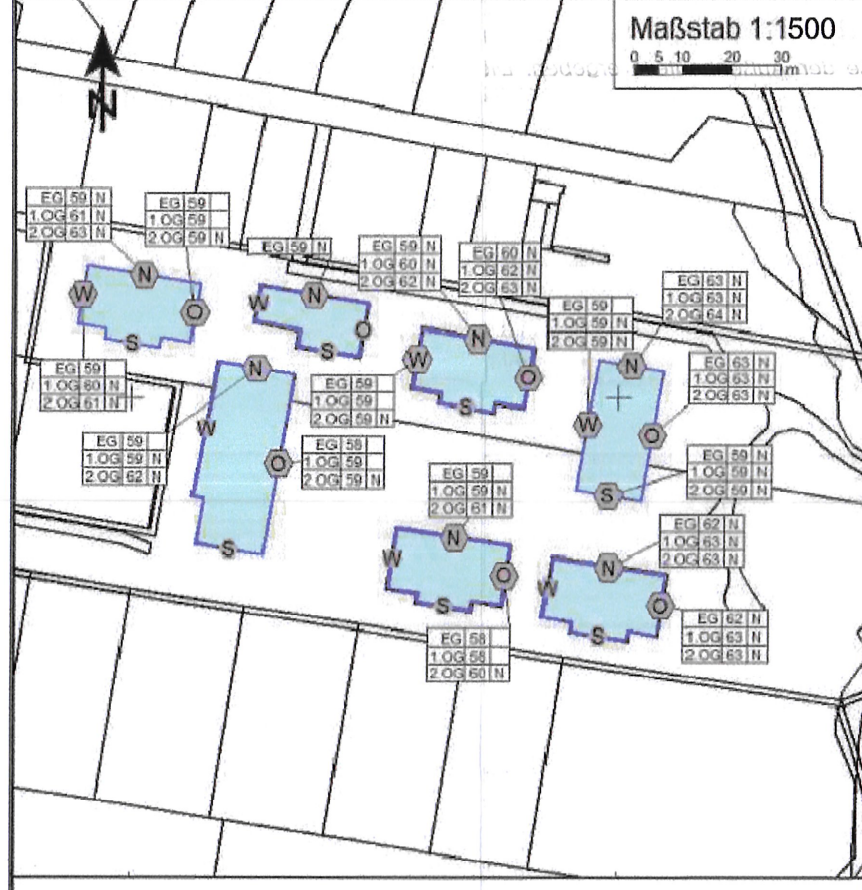
- Grünflächen**
- Baum zu pflanzen

- Höhenlage Gelände**
- 466,4 festgelegte Geländeoberfläche (auf eine Dezimalstelle gerundet)

- Sonstiges**
- G Mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastete Fläche (Breite 3,0 m)

Immissionsschutz

Maßgeblicher Außenlärmpegel zu Festsetzung 12.1
Maßstab 1:1500



Legende zur Tabelle:

Spalte 1: Geschöb	Spalte 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel, DIN 4109-01: 2018-01
Spalte 3: leer: Fassade zum Lüften geeignet	N: Fassade nicht zum Lüften geeignet
	passiver Schallschutz (Schallschutzfenster sowie automatische Be- und Entlüftung) erforderlich
kein Tabellenfächchen: keine passenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich	

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Bebauungsvorschlag mit Nummerierung
- Höhenlinien (gem. Vermessung D. Potschka von 31.01.2019, ergänzt am 12.04.2022)
- Garten
- Baum vorhanden
- Baum zu entfernen

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur die nachfolgenden Nutzungen zulässig. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Nutzungen geschlossensweise den einzelnen Gebäuden zugeordnet.
 - Wohnungen für Senioren (60+)
 - Tagespflegereinrichtung
 - Ambulant betreute Wohngemeinschaften
 - Tagescafé mit Gemeinschaftsraum für die Bewohner des Vorhabens
 - Wohnungen für Mitarbeiter
 - In Zahl und Größe untergeordnet ist auch die Errichtung von Wohnungen für Familien ohne Pflegebedarf zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstückefläche**
 - Die maximal überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) ist im zeichnerischen Teil im Vorhabengebiet für jedes Baufenster festgesetzt.
 - Die festgesetzte GR im Vorhabengebiet darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie für private Verkehrsmitteln um bis zu 110 % überschritten werden.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Überschreitung der Baugrenzen für bauliche Außentreppe, die aufgrund von Brandschutzvorgaben benötigt werden kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Balkonen um bis zu 2,0 m mit Terrassen um bis zu 5,0 m Tiefe überschritten werden unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung und der maximal überbaubaren Grundfläche.
 - Die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen ist nur in den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Bei den Flächen für Stellplätze ist eine lärmgemäße Veranschaulichung in die Himmelräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.
 - Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur Nachtzeit an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
 - Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schallschirm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind sicherzustellen.
 - Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind der Festsetzung durch Planzeichen, Unterpunkt Immissionsschutz des Planzeils zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.
- Abstandsflächen**
 - Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Tiefe von 0,4 m, mindestens 3 m.
 - Für die Abstandsflächen im Pfingebiet ist, die in der Planzeichnung festgelegte Geländehöhe maßgeblich.
- Bauweise**
 - Die festgesetzte offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Höhe der baulichen Anlagen**
 - Die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist im Planzeil für jedes Baufenster festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist dabei die Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes in m ü. NN. Die Höhenbezugspunkte sind für jedes Baufenster durch Planzeiltrag in der Planzeichnung festgelegt.
- Geländehöhen**
 - Von den in der Planzeichnung festgelegten Geländehöhen darf um +/- 0,15 m abgewichen werden.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m sind zulässig.
- Gebäudegestaltung**
 - Die zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil für jeden Baufenster festgesetzt. Für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 16° und 30° zulässig, für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zwischen 0° und 15°.
 - Fassadenarchitektur oder -bekleidungen in großen, leuchtenden und dunklen Farben sind nicht zulässig. Einzelne, in der Größe untergeordnete Gestaltungselemente sind davon ausgenommen.
 - Solar-/Photovoltaikanlagen sind zulässig auf dem Dach. Die Anlagen sind bei geneigten Dächern parallel zur Dachneigung auszuführen. Aufständerungen sind bei geneigten Dächern nicht zulässig.
 - 3.1 Dachgiebeln oder Dachanschnitte sind zulässig. Quergiebel bzw. Zwerchgiebel sind zulässig. Für Quergiebel bzw. Zwerchgiebel muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - 3.2 Der Firstansatz der Quergiebel bzw. Zwerchgiebel muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - 3.3 Die Dachneigung der Quergiebel bzw. Zwerchgiebel darf max. 5° steiler als die des Hauptdaches ausgeführt werden.
 - 3.4 Die max. Wandhöhe am Quergiebel bzw. Zwerchgiebel darf die festgesetzte Wandhöhe um max. 2,0 m überschreiten sofern keine Entwürfe auf der Traufe erfolgt.
- Einfriedigungen**
 - Die Höhe von Einfriedigungen darf maximal 1,2 m betragen. Mauern und Sockel im Zaunverlauf sind nicht zulässig. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,15 m Abstand einzuhalten.
- Grünordnung**
 - Bei allen Pflanzungen sind geliebtehemische, standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Liste zu verwenden. Von den Pflanzstandorten in der Planzeichnung kann abgewichen werden - nicht jedoch von der Anzahl.
 - Bäume I. Ordnung:
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Quercus cerris (Zerreiche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 - Tilia tomentosa 'Brobant' (Silber-Linde)
 - Salix alba (Weide)
 - Ulmus minor (Feld-Ulme)
 - Bäume II. Ordnung:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Ainus glutinosa (Rot-Erie)
 - Ainus incana (Glar-Erie)
 - Ainus x sphenol (Purpur-Erie)
 - Betula pendula (Birke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Juglans regia (Walnuss)
 - Malus domestica (Apfel)
 - Parrotia persica (Eisenholzbaum)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Prunus padus (Traubeneiche)
 - Salix spec. (Heimische Weidenarten)
 - Tilia x euchlora (Krim-Linde)

- Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:**
 - Laubbäume: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 - 20 cm
 - Stücker, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Größe 60 - 100 cm
- Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standort spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.** Die Nachpflanzungen haben in den Götteranforderungen der entfernten Beplantung zu entsprechen.
- Gehölze dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober - 28. Februar) gerodet werden.**
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter bei 3 und 4 zu vermeiden bzw. zu gestalten oder durch Metallralie (z. B. Vogelschlagglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.**
- Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser**
 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
 - Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen.
- Verkehrsmitteln**
 - Für jede Wohnung ist ein unterirdischer Stellplatz zu errichten.
 - Für jede Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze für Fahrräder herzustellen. Je Fahrradstellplatz ist eine Mindestfläche von 2 m Länge und 0,7 m Breite vorzuziehen. Die Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Fahrradabstellplätze sollen überwiegend über einen Wetterschutz verfügen oder in Gebäuden untergebracht sein. Hierbei sind bauzustandgerechte Vorschriften zu beachten. Fahrradstellplätze dürfen als Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Fahrradanhänger sollen ergänzende Abstellflächen hergestell werden.
- Immissionsschutz**
 - Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsäume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.
 - Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur Nachtzeit an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
 - Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schallschirm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind sicherzustellen.
 - Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind der Festsetzung durch Planzeichen, Unterpunkt Immissionsschutz des Planzeils zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

E HINWEISE DURCH TEXT

- Leitungen**
 - Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverlegetechnik sind in Zäune zu integrieren und einzugraben.
- Niederschlagswasser**
 - Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierbei sollte das Entwässerungskonzept vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisträgen Benutzung im Sinne der NWFW (Niederschlagswassererstellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das schadstofffreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die bebaute Bodenebene zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mäusen nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Röhren anzubringen. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
 - Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117).
 - Bei einer Dachbedeckung aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteil mit diesen Materialien < 60 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
 - Die Entwässerungsplanung wird nach der Bauplanung erstellt und ist Teil der einzelnen Baugenehmigung und mit dem Wasserversorgungsamt abzustimmen.
 - Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt eine Einleitung in den Regenwasserkanal.
 - Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen.
 - Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und des Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterflur führt. Es wird empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

- Wild abfließendes Oberflächenwasser:**
 - Die Oberkante der Kellerränder der Gebäude sollen aus Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser 25 cm über Geländeoberkante liegen. Gebäude sollen bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Tiefgaragenzufahrten sollen konstruktiv so gestaltet werden, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle 20 cm über Straßen-Niveau).
- Grundwasser:**
 - Der Grundwasserspiegel ist im Planungsgebiet als Grund- und Schichtwasserstände nicht bekannt. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ableitung von gesammeltem Dränwasser einen wasserrechtlichen Tabusand darstellt. Infolgedessen sollte das Anlegen von Dränleitungen zur Sammlung von Schichtwasser unterbleiben. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Eine diesbezügliche negative Beeinflussung des Grundwasserstandes durch einen Baukörper (z. B. durch Aufbau) stellt einen wasserrechtlichen Tabusand dar und ist genehmigungspflichtig.
- Wasserversorgung:**
 - Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicher gestellt. Eventuelle erforderliche Bedarfserhöhungen sind mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen.
 - Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- Abwasser:**
 - Die Abwasser sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Es handelt sich um ein Trennsystem. Schmutzwasser wird an den Kanälen zur Sammlung von Schichtwasser gesammelt. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal angeschlossen, sofern eine Versickerung nicht möglich ist.
- Alliastverdachtsflächen:**
 - Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungslage Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollen nur Sachverständige und Untersuchungsteilnehmer mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsteilnehmer für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VStU) beauftragt werden. Die Sollen während der Baumaßnahmen Bodenauffüllungen angefordert werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim zu verständigen.
- Freiflächengestaltungsplan:**
 - Zu den Unterlagen für die Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als präliminäre Planung anzulegen.
- Denkmalschutzgesetz**
 - Art. 8 Abs. 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die anderen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2**
 - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Vorsorgender Bodenschutz**
 - Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdbearbeitungen gelten die Normen DIN 19721 und DIN 19815, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung des Bodenmaterials regeln. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BbodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.
- Baumplanungen**
 - Für Baumplanungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Überschwemmungsgebiet**
 - Die geplante Wegverbindung innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Anlage des Weges bedarf daher einer wasserrechtlichen Genehmigung. Es muss nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigungen des Abflusses und für Ober- oder Unterflur resultieren.
- Biotope**
 - Die Bäume innerhalb der Biotopefläche sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auch im Wegbereich mit geeigneten Baumfugesmaßnahmen zu erhalten. Eine Fällung darf nur das letzte Mittel darstellen.
 - Die geplante Wegverbindung muss außerhalb des Kronenraumes, der in der Relevanzprüfung genannten Gehölze erfolgen. Darauf ist bei der Baugenehmigung hinzuwirken zu achten.
- Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**
 - Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Großkarolinenfeld zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der BauV-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (BauV Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
- Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung**
 - Die im Süden angrenzende Fläche (Flurnummern 461, 464, 467) wird von einem Milchviehbetrieb zur Futtergewinnung landwirtschaftlich genutzt. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle. Die Erntearbeiten können auch zu spätäbendlichen Uhrzeiten erfolgen.

F VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat in der Sitzung vom 02.02.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2023 hat in der Zeit vom 13.04.2023 bis 12.05.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2023 hat in der Zeit vom 13.04.2023 bis 12.05.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2023 bis 31.07.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2023 bis 31.07.2023 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.02.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2023 als Satzung beschlossen.
 - Großkarolinenfeld, den 17. April 2024
 - Fessler, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 01. Feb. 2024
 - Großkarolinenfeld, den 17. April 2024
 - Fessler, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19. April 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB würde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 - Großkarolinenfeld, den 10. Mai 2024
 - Fessler, Erster Bürgermeister

G VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand 16.05.2023 ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

RECHTSGRUNDLAGEN:

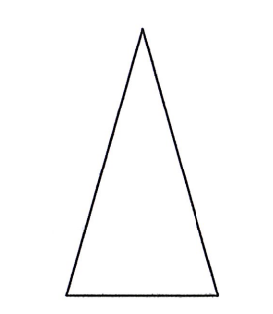
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
 - § 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 221) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176) geändert worden ist.
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. 2023 I, S. 1802).
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
 - Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch das Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2,3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385).
- Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
 - § 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2642), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240).



GEMEINDE GROßKAROLINENFELD
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"MAX-JOSEF-STRASSE - OST II"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
1. Änderung

FASSUNG VOM 13.03.2023
16.05.2023



M 1 : 1000

PLANFERTIGER: *H2-B*
Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner