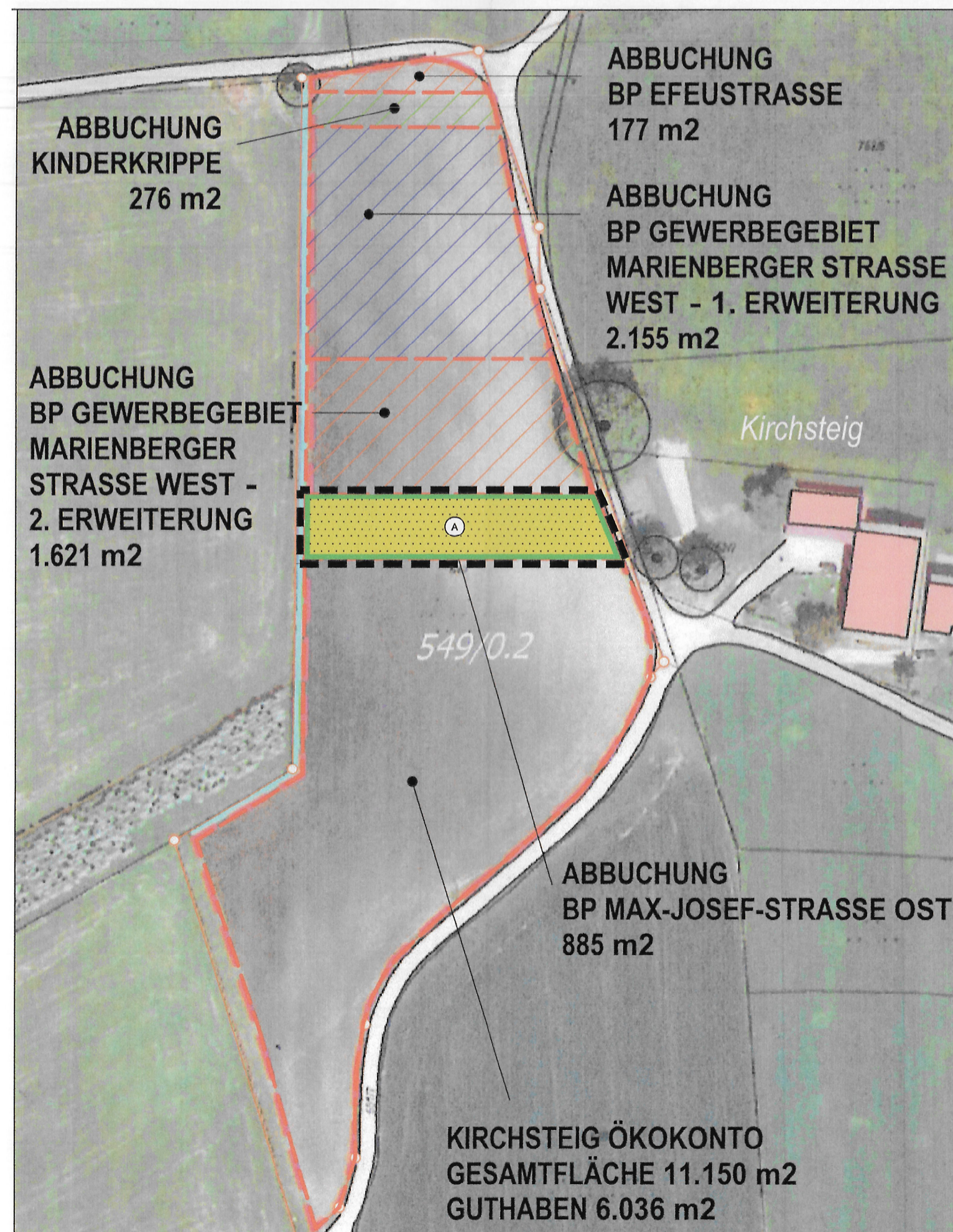


Kartengrundlage: Amtliche Flurkarte, bereitgestellt durch Gemeinde, Stand Juli 2021
 Höhenbezug: DHHN2016
 Lagebezug: UTM32



Gemeinde Großkarolinenfeld, Ausgleichsfläche und Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 549/0,2 in Kirchsteig, M 1:1.000 Grundlage: 21.05.2013 Stand: 19.09.2023

RECHTSGRUNDLAGEN:

- I. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 durch Art. 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), 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 22.06.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 365, 586) geändert worden ist.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

GH 8,8 Maximallmaß der zulässigen Gebäudehöhe in m (z.B. 8,8 m)

φ 468,0 Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe in m üNN (z.B. 468,0 m üNN)

Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen

— Straßbegrenzungslinie

— öffentliche Verkehrsfläche

F + R öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Hinterliegergrundstück

Grünflächen

— private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung

— Gehölz zu erhalten

Örtliche Bauvorschrift

SD Satteldach

FD Flachdach, begrünt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

— naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

— Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer

— Bestehende Gebäude mit Hausnummer

— neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)

— Maßkette in m (z.B. 5,0 m)

— Höhenlinien Bestand gem. Vermessung Büro Potechka vom 12.04.2022

— Bebauungsvorschlag

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ) ist für Hauptanlagen mit 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 50% bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die höchstzulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist durch Planearzt in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Firstes bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Altkna/Absturzschierung bei Flachdächern

Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage des Höhenbezugspunktes in Metern ü. NN. Die Höhenlage des Höhenbezugspunktes ist durch Planearzt in der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

2.2.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Firstes bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Altkna/Absturzschierung bei Flachdächern

3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, kann zugelassen werden.

5 Abstandsflächen

Die gesetzliche Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.

8 Grünordnung

8.1 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

8.2 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

8.3 Die Befruchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Baumart:	Maß:
Berg-Ahorn	20-40 m
Rot-Buche	25-40 m
Stiel-Eiche	30-40 m
Winter-Linde	20-30 m
Sommer-Linde	30-40 m
Berg-Ulme	30-40 m

Mittelgroße Bäume (Höhe 12/15 - 20 m) mit Höhenangabe	Maß:
Vogel-Kirsche	15-20 m
Sand-Birke	8-30 m
Feld-Ahorn	3-20 m
Silber-Weide	10-20 m
Bruch-Weide	15 m
Hainbuche	15 m

Kleinbäume (7 - 12/15 m) mit Höhenangabe	Maß:
Höhenapfel	5-10 m
Höhenzitrone	5-15 m
Speierling	10-15 m
Elsbere	8-15 m
Mehlbeere	6-12 m
Traubenkirsche	3-10 m

Straucharten:	Maß:
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Volliger Schneeball	Viburnum lantana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas
Schnehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata und monogyna
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

Obstsorten: heimische Obstsorten

8.4 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:

- Baumgröße: Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.

- Strauchgröße: Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1.10. bis 28.29.02. durchgeführt werden.

8.6 Die private Grünfläche ist maximal 2-mal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

8.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Vegetationsfreie Gartenflächen mit hohem Steinanteil (eog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

9 Artesische

9.1 Beleuchtung

9.1.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Naftumdampfniederdrucklampen zu verwenden.

9.1.2 Leuchtengehäuse sind dicht, ohne Fallwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.

9.1.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.

9.1.4 Reine Fußwegbeleuchtung muss bodennah erfolgen und darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

9.1.5 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.

9.2 Zur Verminderung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

10 Örtliche Bauvorschrift

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Dächer und Dachaufbauten

10.1.1.1 Für Hauptanlagen sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° - 30° zulässig. Der First muss mittig in der Dachfläche liegen. Es sind darüber hinaus Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 9° - 10° zulässig, wenn das Dach extensiv begrünt wird.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch andere Dachformen oder Dachneigungen ausgeführt werden. Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Dachfläche ebenfalls extensiv zu begrünen.

10.1.1.2 Die Dachbedeckung bei geneigten Dächern muss einheitlich in kleinteiligen Dachplatten in roter, rötbrauner oder grauer Farbe erfolgen.

10.1.1.3 Querriegel bzw. Dachaufbauten bei geneigten Dächern sind zulässig, wenn die Breite nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand beträgt. Je Gebäude ist nur ein Querriegel bzw. Dachaufbau zulässig. Der First muss senkrecht auf den Hauptfirst stehen. Der Firstansatz der Querriegel bzw. Dachaufbau muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung der Querriegel bzw. Dachaufbau darf max. 5° steiler als die des Hauptdaches ausgeführt werden.

10.1.1.4 Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mehr als 28°. Die Breite der Gauben darf max. 1,4 m betragen. Der Mindestabstand zur Gebäudewand muss 3 m betragen. Es sind maximal zwei Gauben je Gebäude zulässig.

10.1.1.5 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

10.1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern diese bündig auf der Dachfläche oder der Fassade angebracht sind. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen. Aufständerungen auf Satteldächern sind nicht zulässig.

10.2 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen und zu streichen. Verkleidungen mit Holz sind zulässig. Alle Farbansätze sind in hellen Tönen zu halten. Untergrenzte Gestaltungselemente, z. B. für Schürze, Fensterumrahmungen, Organg, Lisenen, Gesimse, Fensterläden usw. sind auch aus bunten (auch dunklen und grellen) Farben zulässig.

10.3 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,2 m nicht übersteigen. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm zu belassen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

10.4 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde v. 17.12.1998.

Immissionsschutz

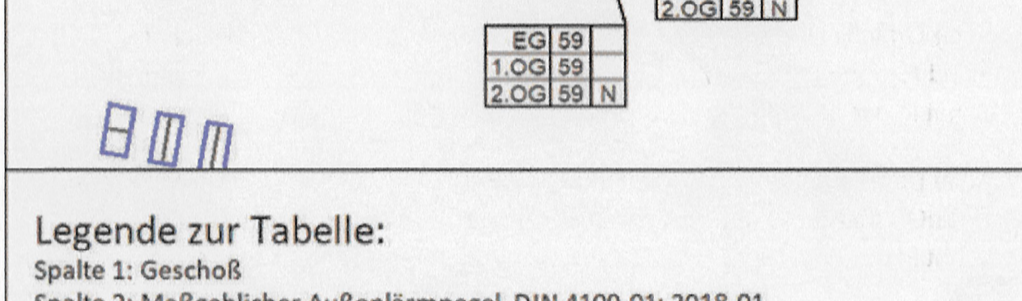
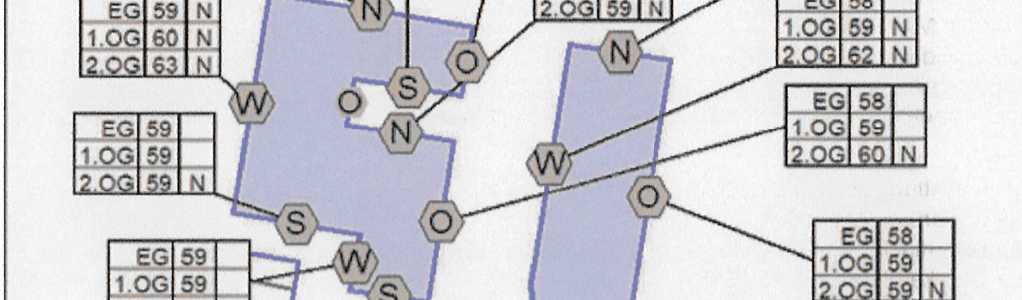
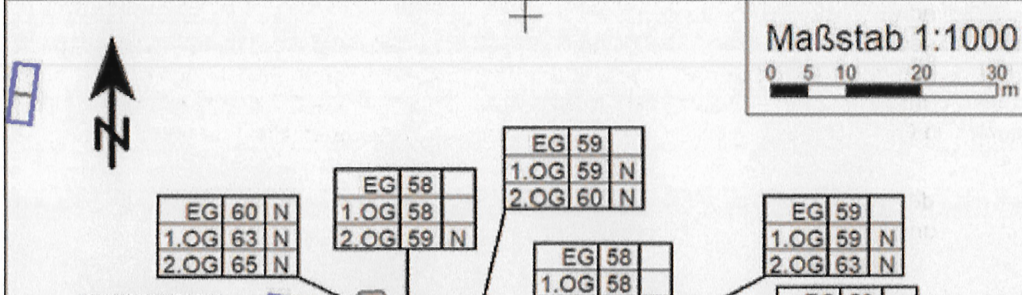
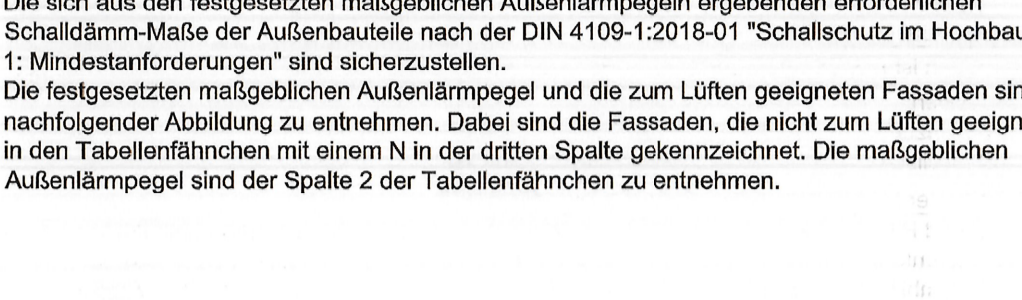
11 Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Belüftungsmöglichkeiten für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

11.2 Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts 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.

11.3 Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-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 nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Dabei sind die Fassaden, die nicht zum Lüften geeignet sind, in den Tabellenfächchen mit einem N in der dritten Spalte gekennzeichnet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Spalte 2 der Tabellenfächchen zu entnehmen.



Legende zur Tabelle:
 Spalte 1: Geschoss
 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 passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich

HINWEISE DURCH TEXT

1 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. In der Gemeinde Großkarolinenfeld ist eine Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich.

Es muss daher eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

2 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsbereich können bei sogenannten Strahlregen flächen- und punktförmig Regen sowie Erosionen auftreten.

Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauvertrag zu prüfen und nachzuweisen.

Je nach Größe und Lage der neuen Balkenlager bzw. der Baumaßnahmen kann der Anfall des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und des Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger führt. Es wird empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

3 Wild abfließendes Oberflächenwasser:

Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude sollte aus Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser 25 cm über Geländebornhöhe liegen. Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dicke Kelleröffnungen, Lichtschächte und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Tiefgaragenzufahrten sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle 20 cm über Straßeniveau).

4 Grundwasser

Im Planungsbereich sind Grund- und Schichtwasserstände nicht bekannt. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ableitung von gemauerten Dränwasser einen wasserrechtlichen Tatbestand darstellt. Infolgedessen sollte das Anliegen 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 dauerhafte negative Beeinträchtigung des Grundwasserstromes durch einen Balkenlager (z. B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.

5 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sichergestellt. Eventuelle erforderliche Bedarfserweiterungen sind mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen.

6 Auf die Möglichkeit der Regenwasserumzirkung z.B. zur Gartenbewässerung und Wp-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenversorgungsanlage ist nach AVB Wasser V dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

7 Abwasser

Die Abwässer sind an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Es handelt sich um ein Trennsystem: Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal angeschlossen.

8 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, 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 Entgeltkosten bei Baumaßnahmen führen.

Befindend sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspotenziale Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VStU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffüllungen angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim zu verständigen.

Denkmalschutzgesetz

Art. 6 Abs. 1

Vier Bodendenkmäler aufgeführt, 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 übrigen. 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. 9 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7 Vorgesander Bodenschutz

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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8 Baumfällungen

Für Baumfällungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

9 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 Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burg