Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

(WA) — Allgemeines Wohngebiet
zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
Auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können
Vorhaben nach §4(3) BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (§ 19(2) BauNVO)
Grundfläche GR nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. GR 120 m2
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m2 pro Wohngebäude zulässig.
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von insg. 10 m2 pro Wohnung zulässig.
Für Standgauben ist eine zusätzliche Grundfläche von insg. 10 m2 pro Wohngebäude zulässig.
Für Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 7 m2 pro Wohngebäude zulässig.
Hinweise:
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, Standgauben, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen. Eine Doppelanrechnung von sich überlagernden, anrechenbaren Grundflächen ist unzulässig.

Grundflächenzahl (§19(4) BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier 0,8
Hinweise:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen 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.

Geschossfläche
Geschossfläche GF nach §20(2) BauNVO gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. GF 320 m2
- Hinweise:
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen mit seinen äußersten Begrenzungen zu ermitteln. Balkone, Loggien, Terrassen bleiben unberücksichtigt. Räume, welche sich über mehrere Geschosse erstrecken, sind nur mit deren Grundfläche auf die Geschossfläche anzurechnen. Galerien, die in den Luftraum dieser Räume hineinreichen, sind auf die Geschossfläche anzurechnen.

Gebäudehöhe
Gebäudehöhe GH gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. GH 9,0 m
Die Gebäudehöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First (geneigte Dächer) bzw. Oberkante Attika (Flachdächer).

Höhenlage
Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 469,50 NN
Bei einer Unterschreitung der festgesetzten maximalen Höhenlage sind Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen. Lichtschächte, Lichtgräben. Installationsdurchführungen etc.).

Anzahl der Wohnungen
2 Wohnungen/ Wohngebäude bzw. nach Planeintrag als Höchstmaß
Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten gelten als 1 Wohngebäude.

03. Bauweise/ Baugrenzen

offene Bauweise
Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

abweichende Bauweise Garagen
Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) dürfen innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
Die Wandhöhe ist auf 3 m begrenzt zzgl. 1,5 m für aufgeständerte Photovoltaikmodule.

abweichende Bauweise Schallschutzwand
Die Abstandsflächen der Wohngebäude und der festgesetzten Schallschutzwand dürfen sich überdecken.

Baugrenze
Für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone/ Standgauben, Außentreppen ist eine Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise zulässig, solange die Bauteil- Grundfläche nach Festsetzung 02 nicht überschritten wird und folgende Kriterien eingehalten werden:
Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 3,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.
Bei Terrassenüberdachungen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 3,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 3,0 m betragen.
Bei Balkonen/ Standgauben ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 2,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen

Garagen
Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

GA — geschlossene Garagen

C — offene Garagen (Carports)
Bei Einhaltung von 6 m Vorstellfläche sind auch geschlossene Garagen zulässig.

C+PV — Offene Garagen (Carports) mit aufgeständerten PV Anlagen

Oberirdische Stellplätze
Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Hinweis Stellplatzsatzung
Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998. Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen.

Fahrradabstellplätze
Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze mit einer Mindestfläche von 2,0 x 0,7 m /Stpl. vorzusehen.

Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen zulässig ist 1 Nebenanlage/ Hauseinheit mit max.12 m2 Grundfläche.

N — Nebenanlage

05. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 5,5 m

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B 2,5 m

F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

anteiliger Teil des Sichtdreiecks nach RAST 06
Sichtfelder von Sichtdreiecken müssen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

06. Grünflächen/ Pflanzflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

Maßnahmen
Entwicklung einer möblierten Spielfläche für Kleinkinder mit Ruheanlagen und naturnaher Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern.
Stachelige und giftige Gehölze sowie stark allergieauslösende Pflanzenarten sind unzulässig.

1/2 — Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün/ Ortsrandbegrünung (Flächen 1/ 2)

Maßnahmen
Entwicklung eines Verkehrsbegleitgrüns, einer Ortsrandbegrünung durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Grünordnung

Private Grünfläche

3 — Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung (Fläche 3)

Maßnahmen
Entwicklung einer Ortsrandbegrünung durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie vor

zu pflanzender Baum gem. Grünordnung Einzelbaum

zu pflanzende Hecke gem. Grünordnung Hecke

07. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen)

ökologischer Ausgleich — Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld

Ökokontofläche — „Kirchsteig" auf FlNr. 549/0,2, Gem. Tattenhausen

Ausgleichsbedarf — 23.158 WP gem. Umweltbericht vom 20.02.2024/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher

Abbuchungsfläche — 3.860 m2

Zuordnung — Die Abbuchungsfläche ist dem Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße" direkt zugeordnet.

08. Emissionen/ Immissionen

Schallschutzwand
- Straßenabstand 50 cm (zum Fahrbahnrand)
- Gesamthöhe 3,0 m über Geländeoberkante
- Durchgangsdämmung R´w ≥ 25 dB
- reflexionsmindernde Ausführung: 3 dB ≤ Reflexionsverlust < 5 dB nach ZTV-LSW22 oder adäquat
- Glas- und PV- Flächen an den senkrecht zur Rosenheimer Str. liegenden Wandteilen sind unzulässig.

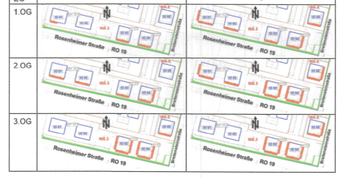
Bauweise
Die Schallschutzwand ist über die gesamte Länge in gleicher Bauweise auszuführen.
Es wird empfohlen, die Wand außerhalb von Glas- oder PV- Flächen gem. Grünordnung zu begrünen.

09. Baulicher Schallschutz

Bauschalldämm- Maße
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß R´w.ges nach DIN 4109 erreichen:

	Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ Aufenthaltsraum / überwiegend zum Schlaf genutzter Raum			
	Südfassade	Westfassade	Ostfassade	Nordfassade
WA 1	30 / 31	30 / 30	30 / 30	30 / 30
WA 2	33 / 35	30 / 32	30 / 32	30 / 30
WA 3	39 / 41	35 / 37	35 / 37	30 / 30
WA 4	33 / 35	30 / 30	31 / 34	30 / 30

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



Fenster WA 3 und WA 4
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 Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel von L Lp.In = 30 dB(A) eingehalten werden.

Außenwohnbereiche WA 3 und WA 4
Dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind an den mit Planzeichen Spalte A gekennzeichneten Abschnitten nur dann zulässig, wenn der Wohnraum über eine: weiteren Außenwohnbereich ohne Kennzeichnung verfügt, oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien etc.) nachweislich so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (6 – 22 Uhr) in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) eingehalten 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 Schalldämmmaße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Hinweise
Die schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2023 zum Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße" ist Grundlage der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und ist zu beachten.

Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2040).

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (Rw (C; Ctr) dB, zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „Ctr" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des Ctr – Werts erfüllt wird.

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680:2020-06 zu beachten.

10. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungsaufnahme
Eine Nutzungsaufnahme einer Bebauung in 1. und 2. Reihe ab Rosenheimer Straße (Schalltechnische Untersuchung WA 2, WA 3 und WA 4) ist erst zulässig, wenn die Schallschutzwand errichtet ist.

Grünordnung

Fläche 1/ 2/ 3 (Verkehrsbegleitgrün/ Ortsrandbegrünung)
Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern auf den festgesetzten Flächen 1/ 2/ 3
- Artenliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes in Sorten	Johannisbeeren
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Mindestanforderungen
Sträucher: Höhe 100-150 cm
- Pflanzregel:
mind. 1 Strauch/ 20 m2 zu begrünender Fläche
Bäume gem. Einzelfestsetzung

Einzelbaum
zu pflanzender Einzelbaum mit Arten- und Standortbindung.
- Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde, Sorte

- Mindestanforderung:
Stammumfang 16-18 cm
Stammumfang 14-16 cm
- Pflanzregel:
Lage gem. Plan
Die Pflanzstandorte können nur geringfügig verändert werden.

Hecke
zu pflanzende Schnitthecke mit Arten- und Standortbindung
- Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot- Buche

- Mindestanforderung:
Höhe 100-150 cm
- Pflanzregel:
1,5 stk/m

private Vorgärten
Die nicht mit Garagen überbauten und mit Einfahrten bzw. Stellplätzen befestigten Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Unzulässig sind dort Arbeits- und Lagerflächen und Kies- oder Schotterflächen über 2 m2 pro Grundstück.

private Hausgärten
In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume zu pflanzen.
Pflanzregel:
1 Baum pro angefangene 200 m2 Grundstücksfläche
Bäume mit festgesetzter Arten- und Standortbindung werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Garagen, Nebengebäude, Mauern
Wände von Garagen und Nebengebäuden sowie Mauern und Wände an Grundstücksgrenzen sind mindestens an einer Gebäudeseite/ Wandseite mit Pflanzen gem. Artenliste Kletterpflanzen zu begrünen. Abweichend davon ist auch die Pflanzung von Spalierobst zulässig.
- Artenliste Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Rosa in kletternden Arten	Kletterrosen

- Pflanzregel:
mindestens 1 Kletterpflanze pro 4 lfm Wand
Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege
Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Pflanzzeit
Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Hinweis Nachweis Grünordnung
Im Baugenehmigungsverfahrens/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis Artenschutzmaßnahmen (Abbruch)
Abzubrechende Gebäude oder umzubauende Gebäudeteile sind vor Abriss/ Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnende europäische Vogelarten und Reptilien zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse und gebäudebewohnende europäische Vogelarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis Artenschutzmaßnahmen (Rodungen)
Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis Beleuchtungsanlagen im Außenbereich
Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und ohne Streuwirkung zu verwenden. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigungen für nachtaktive Tiere und Insekten darstellen. Die Leuchten sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke/ Betriebsfläche beleuchtet werden und eine Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände und Grünflächen ausgeschlossen wird.

Hinweis Pflanzabstände Sträucher (h</= 2m)
mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Hinweis Pflanzabstände Bäume, Sträucher (h > 2m)
mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

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

Örtliche Bauvorschriften

Staffelgeschoße
Staffelgeschosse sind nur mit Flachdach und nur bis zur zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Sie sind mit mind. einer Außenwand gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen.

Dächer
Dächer sind nur als geneigte Dächer und begrünte Flachdächer zulässig.
Dachneigung Satteldächer: 24°- 30°.
Dachneigung Pultdächer, Zeltdächer: max. 20°
Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Dachgauben/ Standgauben
Dachgauben/ Standgauben sind nur mit geneigten Dächern und ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch nur in gleicher Bauweise pro Gebäude.
Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.
Die Breite von Dachgauben darf max. 1,50 m betragen.
Die Breite von Standgauben darf max. 4,0 m betragen.
Die Tiefe des Vorbaus von Standgauben darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.
Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdhauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweis:
Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche oberhalb der Gebäudetraufe. Die Stützen gehen bis zum Boden durch.

Anlagen zur Energiegewinnung
Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlagen auf Schallschutzwänden und Dächern bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.
Bei geneigten Dächern sind Solarzellen und Sonnenkollektoren bündig in die Dachfläche bzw. bis max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.
Bei begrünten Flachdächern sind die Module in gleichmäßig aufgeständerten Reihen bis max. 1,5 m Höhe über Dachhaut anzuordnen. Der Abstand zum Dachrand muss mind. 0,25 m betragen.
Bei Schallschutzwänden sind nur verglaste oder mit PV- Anlagen belegte Flächen ausgenommen.

Einfriedungen- Hecken, Zäune
Einfriedungen an Erschließungsstraßen sind in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen. Davon ausgenommen sind festgesetzte Schallschutzwände.
Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszubilden.
Hecken sind nur bis zu einer Schnitthöhe von 2,0 m zulässig.

Geländeauffüllungen
Geländeauffüllungen sind nur bis zur festgesetzten Höhenlage des Gebäudes zulässig sowie zur Geländeangleichung zu Nachbargrundstücken.

Hinweise

625 — bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer

aufzulösende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

50 — bestehendes Gebäude mit Hausnummer

abzubrechendes Gebäude

zulässiges Gebäude mit First bzw. Dachgrat, beispielhaft

Stellplätze, beispielhaft

bestehende Gehölze

Gehölzstandorte, beispielhaft

bestehendes Rückhaltebecken

bestehender Entwässerungsgraben

geplante Grabenverrohrung

bestehende Böschungskante

-70- -70- — Sichtfelder nach RAST 06

Mindestabstand der Bebauung von sicherheitsrelevanten Anlagenteilen der bestehenden Erdgasbohrung „Inzenham West 3", hier 85 m.

Gefährdungsumfeld Erdgasbohrung „Inzenham West 3"
Die geplante Bebauung liegt im Gefährdungsumfeld der Erdgasbohrung „Inzenham West 3". Bei einem Störfall ist unter Zugrundelegung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Umfeld von 85 m um die Bohrung von einer Gefährdung für Personen und Gebäude auszugehen (Anmerkung: Die ermittelten Sicherheitsabstände können je nach Szenario, Berechnungsmodell und Berechnungsgrundlage unterschiedlich ausfallen). Die sich aus der Störfallverordnung ergebende Informationen an die Nachbarn/ Öffentlichkeit werden von der NAFTA Speicher GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellt.

Objektschutz
Die Bauräume der nordwestlichen Parzellen an der Wendelsteinstraße befinden sich im Gefahrenbereich durch Baumwurf aus dem westlich angrenzenden Bartlwald. Es wird empfohlen, die Konstruktion des Dachstuhls von Wohnhäusern auf den Lastfall „Baumwurf" auszulegen.

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen
Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen

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

Schmutzwasser
Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine private Regenwassernutzung (Garten, Grauwassersysteme) wird empfohlen.

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. Es wird empfohlen,
1. Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten,
2. Oberkante Erdgeschoß- Fußboden im Rahmen der max. zulässigen Höhenlage mit Höhenversatz zum angrenzenden Gelände zu planen, solange die Barrierefreiheit von Ein- und Ausgängen über kleinflächige Gelände- Anböschungen oder über Rampen gewährleistet werden kann.
3. Oberflächenwasser in Gärten über eine Oberflächenmodellierung in unterirdische Rigolen zu leiten, zwischenzuspeichern und das Sickerwasser dann gedrosselt und über Rückstauklappen gesichert in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

Baugrube/ Überflutungen
Im Planungsgebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen.
Bei Ausschachtungen in der Nähe des nördlichen Wassergrabens ist zudem mit einer Flutung der Baugrube durch hoch gehendes Fließwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.
Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich (Bauwasserhaltung), ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserrecht einzuholen.

Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 25.02.2021). Infolge der Umsteilung 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.

Nordpfeil

Maßstabsbalken

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 (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 gem. § 2 (1) BauGB	am 27.09.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB)	vom 07.11.2022- 07.12.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 07.11.2022- 07.12.2022
Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 07.12.2023- 08.01.2024
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 07.12.2023- 08.01.2024
Internetveröffentlichung und erneute öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB	vom 08.02.2024- 21.02.2024
erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB i.V. mit §4a(3) BauGB	vom 08.02.2024- 21.02.2024
Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB	am 27.02.2024

Großkarolinenfeld, den 10. April 2024
Fessler, 1. Bürgermeister

ausgefertigt
Großkarolinenfeld, den 10. April 2024
Fessler, 1. Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung 12. April 2024
Großkarolinenfeld, den 06. Mai 2024
Fessler, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße"

mit integriertem Grünordnungsplan

Planfertigung

des Entwurfs vom 21.11.2023
i.d.F.v. 27.02.2024

Maßstab 1:1000
0,76 m2
F&F

Gemeinde Großkarolinenfeld
Eing. - 4. April 2024
Nr. 3/

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

Grünordnung
Dipl. Ing. Robert Haidacher
Landschaftsarchitekt
Chiemseestr. 20
83022 Rosenheim