

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche Grundfläche GR nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. GR 110 m2

Grundflächen- Zusatzkontingent Grundflächen- Zusatzkontingent zur festgesetzten Grundfläche für Terrassen/ Terrassenüberdachungen/ Balkone/ Standgauben/ Außentreppten in Quadratmetern als Höchstmaß...

Bei Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist die Bauteilgrundfläche auf 20 m2 begrenzt. Bei Balkonen/ Standgauben ist die Bauteilgrundfläche auf 10 m2 begrenzt.

Hinweis: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(2) BauNVO sind Gebäudefläche im Erdgeschoss, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen...

Grundflächenzahl (§19(4) BauNVO) Grundflächenzahl GRz nach § 19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier 0,6

Hinweis: Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (einschl. beanspruchter Grundflächen- Zusatzkontingente) auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche...

Wandhöhe Wandhöhe WH gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier WH 6,2 m Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung...

Hinweis: Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 4(4)2 BayBO.

Höhenlage der baulichen Anlage Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, z.B. 487,20 NN

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht einschlagen kann (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Wohnungen Anzahl der Wohnungen gem. Planeintrag als Höchstmaß, ansonsten 2 Wohnungen pro Wohngebäude Doppelhaushälften gelten als 1 Wohngebäude.

03. Bauweise/ Baugrenzen

o offene Bebauung Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Abgrenzung unterschiedlicher Bauzonen

Baugrenze Für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone/ Standgauben, Außentreppten ist eine Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise zulässig, solange die Grundfläche nach Festsetzung 02 nicht überschritten wird...

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen [Carports]) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Oberirdische Stellplätze Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen, Stellplätzen 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.

Nebenanlagen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig.

05. Verkehrsflächen

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 3,5 m

Zweckbestimmung: Wohnweg

06. Sonstige Festsetzungen

Regenentwässerung

Rückhaltevolumen/ Drosselabfluss

Sockelmauer

Grünordnung

Vorgärten

Die nicht mit Garagen Oberbauten und mit Einfahrten bzw. Stellplätzen befestigten Vorgartentflächen zwischen dem Ansehweg/ Straße am Anger und der streifenförmigen Baugrenze sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig zu begrünen...

Hausgärten In Hausgärten sind heimische Laubbäume oder/ und Obstbäume und Sträucher gem. nachfolgenden Anforderungen zu pflanzen.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Hinweis Pflanzzeit Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Hinweis Nachweis Grünordnung Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsverfahren ist die Berücksichtigung der gründerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m) mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien.

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

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

Örtliche Bauvorschriften

Dächer nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigung: 20°/28° Die Hauptfirstrichtung wird entlang der Gebäudelängsseite festgesetzt.

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte Dachgauben, Zwerchhäuser, Negaltgauben sind unzulässig. Standgauben sind nur mit Satteldach und ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen Dachfläche.

Grenze des Geltungsbereiches

Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen und Gärten sind in unterirdische Rückhaltekanäle zu leiten, zwischenspeichern und dann gedrosselt und über Rückstauklappen gesichert in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

Hinweis: Sollte ein Drosselabfluss im Freispiegel nicht möglich sein, sind entsprechende Hebeanlagen oder Pumpenanlagen zu installieren.

Table with 4 columns: Flur Nr./ Parz., Rückhaltevolumen in m³, Drosselabfluss, and values for various parcels.

An der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 113/13, 113/21, 113/22 ist eine wasserspendende, geschlossene Sockelmauer mit einer Oberkante von 486,00 DIN zu errichten.

Aufschüttungen/ Terrassierung sonstige Gartenbereiche

Abgrabungen/ Stützmauern Fl.Nr. 113/18

Einfriedungen- Hecken, Zäune

Hinweise

113/18 bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

Grundstücksparzelle mit Parzellenummer

bestehender Schmutzwasserkanal

bestehender Regenwasserkanal

Höhenschnittlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

zulässige Stellplätze, beispielhaft

Bebauungsplan „Tattenhausen - Ort“

Bodendenkmöler

Schmutzwasser

Niederschlagwasser

Oberflächenwasser/ Überflutungen

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Plangrundlage

Maßstab Balken mit Maßangaben in Metern

Nordspieß

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bei den Außenanlagen durch Aufschüttungen bzw. Terrassierungen von intensiv genutzten Wohn- und Gartenflächen (Terrassen, Hütten) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von + 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig

Beim künstlich veränderten Geländeverlauf im Bereich der Zufahrt zu den Parzellen 4/5 und der Gemeinschaftsstellplätze ist die Anböschung auf Zufahrtsebene/ Stellplatzebene abzutragen und der entstehende Geländesprung durch eine Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück der Parzelle 5 abzufangen.

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen. Hecken sind nur bis zu einer Schnitthöhe von 2,0 m zulässig. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden.

bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

Grundstücksparzelle mit Parzellenummer

bestehender Schmutzwasserkanal

bestehender Regenwasserkanal

Höhenschnittlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

zulässige Stellplätze, beispielhaft

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tattenhausen-Ort“ in der Originalfassung von 1987 mit all seinen bisherigen Änderungen im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Bodendenkmöler Bodendenkmöler, 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. Für die nördlichen Gebüde werden Druckentlastungen erforderlich.

Niederschlagwasser Die Regenwasserleitungen der Parzellen 4 und 6 sind aufgrund der geringen Überdeckung mit Beton zu ummanteln.

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 luftdichterer 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 Geländeerhöhungen oder über Rampen gewährleistet werden kann.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen/ Gartenbaummaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantonen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Plangrundlage Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 25.04.2022) Infolge der Umstellung 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. Bei grenznäheren Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Maßstab Balken mit Maßangaben in Metern

Nordspieß

Präambel

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beschließt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanVz 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) - in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung

diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Verfahrensvermerke

Table with 2 columns: 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, Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis, Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom bis, Veröffentlichung im Internet und erneute öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB i.V.m. §4a(3) BauGB vom bis, erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB i.V.m. §4a(3) BauGB vom bis, Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB am

Großkarolinenfeld, den

Fessler, 1. Bürgermeister (Siegel)

ausgefertigt am

Großkarolinenfeld, den

Fessler, 1. Bürgermeister (Siegel)

ortsübliche Bekanntmachung am

Großkarolinenfeld, den

Fessler, 1. Bürgermeister (Siegel)

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Tattenhausen-Ort“ von 1978 mit all seinen bisherigen Änderungen im Änderungsbereich unwirksam und 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 Bebauungsplanes „Tattenhausen Ort“

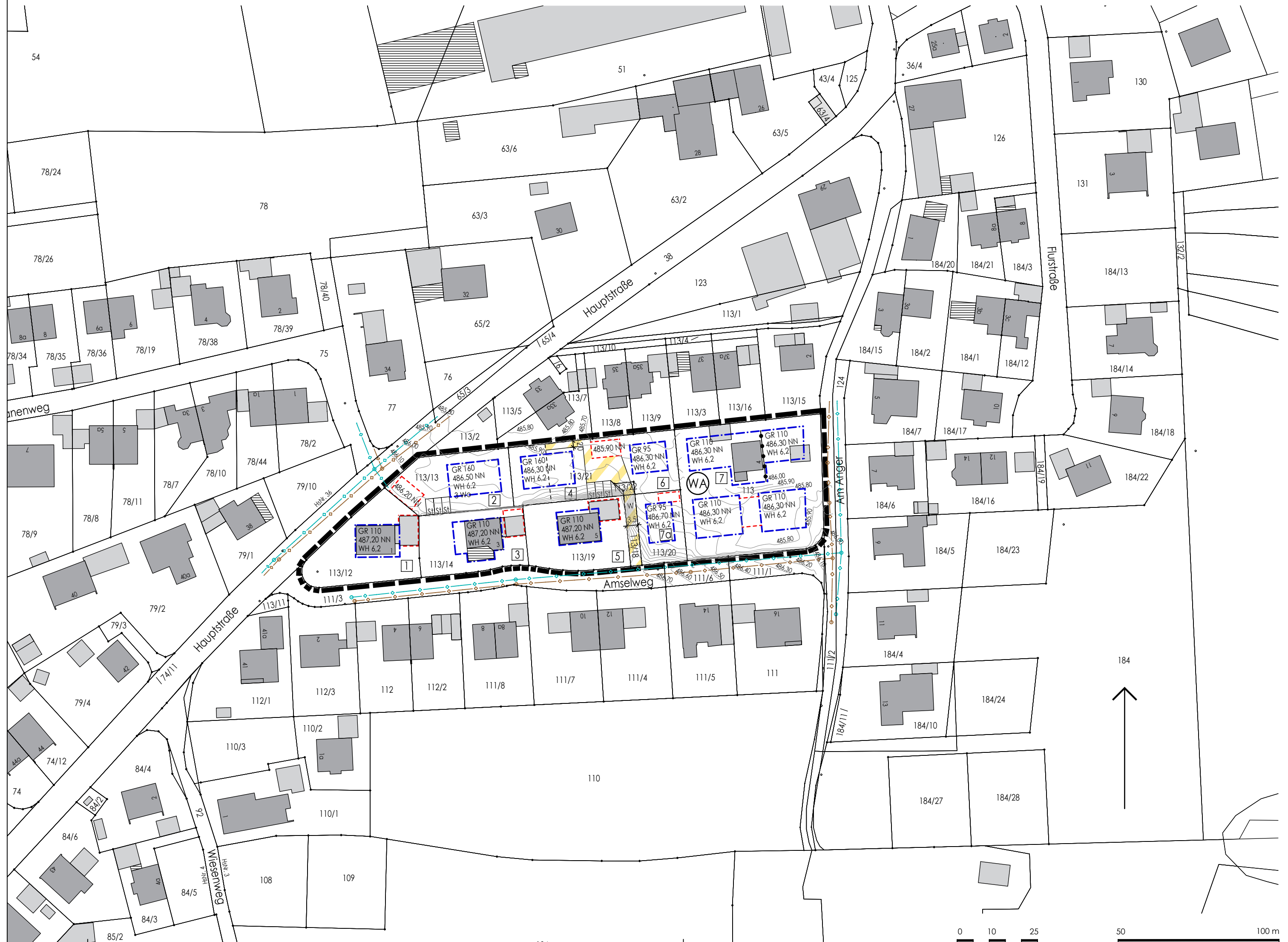
Bereich Ansehweg

Entwurf

vom 31.05.2022 i.d.F.v. 07.05.2024 Maßstab 1:1000 0,56 m2 F&F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs Architekt und Stadtplaner Spinnerinsel 3a 83559 Kolbermoor



Aufschüttungen nördliche Grundstücksgrenzen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes an der Nordgrenze des Geltungsbereiches durch Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe des nördlich angrenzenden Geländes zulässig.

