



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Garagen                                                 | Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Stellplätze                                             | Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Flächen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hinweis<br>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 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.<br>Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Hörschen für Einkaufswagen) sind bis zu einer Grundfläche von 10 m <sup>2</sup> (Summenmaß) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Pflanzflächen.<br>Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmelde-technische Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. |
| <b>05. Verkehrsflächen</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                         | anteilige Straßenverkehrsfläche (inkl. Gehweg und Straßenbegleitgrün)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                         | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ▲                                                       | Ein- und Ausfahrt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>06. Pflanzflächen, Solllärabäume</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1                                                       | Pflanzfläche 1 gem. Grünordnung mit der Zweckbestimmung: Trenngrün                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                                                       | zu erhaltende Pflanzfläche 2 gem. Grünordnung mit der Zweckbestimmung: Erhalt bestehendes Trenngrün                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • • • • •                                               | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Grünordnung Pflanzfläche 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| • • • • •                                               | Abgrenzung unterschiedlicher zu Pflanzflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| •                                                       | zu pflanzender mittelgroßer Laubb Baum mit Arten- und Standortbindung gem. Planeintrag<br>Acer platanoides Spitzahorn<br>- Mindestanforderung:<br>Hochstamm<br>II, Wuchshöhe 10-20 m<br>Stammumfang 18- 20 cm<br>- Pflanzregel:<br>Pflanzstandorte gem. Planzeichnung<br>Die Pflanzstandorte können bis zu 5 m gegenüber der Planzeichnung geändert werden.                                                                                                                                                                                 |
| •                                                       | zu erhaltender Laubb Baum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>07. Sonstige Festsetzungen</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                         | Grenze des Geltungsbereiches                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                         | mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Grundstücksanlieger und des Freistaates Bayern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Grünordnung</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Artenlisten                                             | Wenn nicht gesondert festgesetzt, werden für Pflanzmaßnahmen Gehölze der nachfolgenden Artenlisten empfohlen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Artenliste Bäume                                        | Acer campestre Feldahorn<br>Acer pseudoplatanus Bergahorn<br>Acer platanoides Spitzahorn<br>Carpinus betulus Hainbuche<br>Prunus mahaleb Steinweisel<br>Quercus robur Stieleiche<br>Salix caprea Sal-Weide<br>Ulmus minor Feld-Ulme                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Artenliste Sträucher                                    | Cornus sanguinea Hartliegel<br>Cornus mas Kornelkirsche<br>Corylus avellana Hasel<br>Crataegus monogyna Weißdorn<br>Euonymus europaeus Pfaffenhütchen<br>Ligustrum vulgare Liguster<br>Lonicera xylosteum Heckenkirsche<br>Prunus avium Vogel-Kirsche<br>Prunus padus Trauben-Kirsche<br>Prunus spinosa Schlehe<br>Sambucus nigra Schwarzer Holunder<br>Viburnum opulus Gemeiner Schneeball                                                                                                                                                 |
| Begrünung Pflanzfläche 1 (Trenngrün)                    | Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf mind. 70% der Pflanzfläche 1 und Ansaat einer mageren Wiesennischung auf den restlichen Flächenanteilen.<br>- Laubbäume gem. Artenliste Bäume,<br>Anpflanzung von mind. 1 Baum pro 75 m <sup>2</sup> Pflanzfläche<br>- Sträucher gem. Pflanzliste Sträucher<br>Anpflanzung in Gruppen von 5-10 Sträuchern<br>- Wiese<br>Soatgut der Herkunftsregion 17 - „Südliches Alpenvorland“                                                                                                                   |
| Begrünung Pflanzfläche 2 (Erhalt bestehendes Trenngrün) | Weiterentwicklung der bestehenden Pflanzfläche 2 durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Laubbäumen entsprechend Pflanzfläche 1, jedoch bei weitgehendem Erhalt bestehender Gehölze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sonstige Pflanzflächen                                  | Flächen im Plangebiet, soweit sie nicht als Bauflächen oder für Stellplätze, Zufahrten etc. gem. § 19 (4) BauGB genutzt werden, sind als naturnahe Pflanz-, Wiesen- oder Gehölzflächen entsprechend Pflanzfläche 1 zu entwickeln.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stellplatzbegrünung                                     | neue Stellplatzanlagen für mehr als 6 Pkw sind mit mittelgroßen Bäumen gem. Artenliste zu gliedern.<br>- Pflanzregel:<br>1 Baum nach maximal 6 Stellplätzen in offenen Baumschleiben oder Baumgräben. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m <sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m <sup>3</sup> mit Substrat herzustellen. Bestehende, zu erhaltenden Gehölze werden auf die Pflanzregel angerechnet                                                                                                  |
| Befestigung<br>Stellplätze, Wege                        | Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen, soweit eine Grundwasserschädigung durch den Betrieb ausgeschlossen ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachbegrünung                                      | Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung/ Magerrasen zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist.<br>Flächen unter Photovoltaikanlagen sind flächendeckend mit Sedum oder Magerrasen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.<br>- Pflanzregel:<br>Begrünungsanteil mindestens 80% der freien Dachfläche<br>- Mindestanforderung:<br>Vegetationsschicht: mindestens 10 cm<br>Anforderung an das Saatgut Magerrasen:<br>Herkunftsregion 17-„Südliches Alpenvorland“                                                                                                                                                                             |
| Pflanzzeit                                         | Pflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ersatzpflanzungen                                  | Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind durch Neupflanzungen entsprechend den festgesetzten Güteanforderungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pflegemaßnahmen                                    | - Gehölze<br>regelmäßige Formschnitte<br>- Wiese<br>1-2 schürfige Mahd (erster Schnitt ab dem 15.06.) mit Abräumen des Mähguts<br>Kein Düngemittel- oder Pestizideinsatz<br>Neophyten müssen vor Samenreife entfernt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dächer                                             | Zulässig sind begrünte Flachdächer und geneigte Dächer von 5° bis 18° Dachneigung, begrenzt bis zur maximal zulässigen Firsthöhe FH.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dachaufbauten                                      | Dachaufbauten für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind bis zu einer Dachfläche von 30% und einer Anlagenhöhe bis 2,5 m auf den Dächern zulässig.<br>Solarenergieanlagen (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) sind bis zu einer Dachfläche von 95% und einer Höhe bis 1,5 m auf den Dächern zulässig. Sie müssen von Traufe, Ostang und First rückversetzt sein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Großflächenverglasungen                            | Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen so zu gestalten oder zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spielgefahren unterbleiben:<br>- Verwendung halbttransparenter Glasflächen,<br>- Verwendung von Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas,<br>- Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche (z.B. durch Roko, Vorhang, Dekor, Schiebeelemente),<br>- Vermeidung von für Vögel attraktive Grünflächen im Bereich möglicher Gefahrentstellen, Pflanzen nur hinter halbttransparenten Flächen<br>- Reduktion der Durchsicht z. B. durch Kunst am Bau<br>- Fassadenbegrünung, Gartenskulpturen (nicht transparent).                               |
| Geländeveränderungen                               | Geländeveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauern) sind nur bis maximal 50 cm zur natürlichen Geländeoberfläche zulässig.<br>Davon abweichende Geländeveränderungen sind ausnahmeweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf zum angrenzenden Gelände erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.<br>- Hinweis:<br>Die Geländeprofilierung ist in den Bauzeichnungen anhand von Profilschnitten oder in dreidimensionaler Weise darzustellen.                                                                                             |
| Zäune, Einfriedungen                               | Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,0 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszubilden.<br>Ausnahmeweise zulässig sind:<br>Einfriedungen in Form von Mauern und Wänden wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, wenn<br>- eine Erfindlichkeit aus Schallschutz- oder Sicherheitsgründen nachgewiesen wird,<br>- die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird,<br>- die Wand von der Verkehrsfläche um mind. 25 cm zurückgesetzt wird,<br>- die Wand straßenseitig entsprechend Grünordnung begrünt wird,<br>- durch Einzelöffnungen das naturschutzfachliche Ziel der Durchlässigkeit für Igel und wirbellose Kleintiere erreicht wird. |
| Werbeanlagen                                       | Gebäudegebundene Werbeanlagen sind bis zu 10% der relevanten Ansichtsfassade, nur zusammenhängend und nur 1° pro Gebäude zulässig.<br>Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtgröße von 4,5 m <sup>2</sup> und nur 1° pro Betrieb zulässig.<br>Unzulässig sind:<br>Mobile Werbungen, bewegliche Lichtwerbung wie Lauf-, Blink- und Wechselleuchwerbung, sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer, Projektionen.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Hinweise</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| bestehende Grundstücksgrenze                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| aufzulösende Grundstücksgrenze                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| bestehendes Gebäude mit Hausnummer                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| abzubrechendes Gebäude                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| geplantes Gebäude                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| bestehende bzw. vorgeschlagene Stellplatzanordnung |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| bestehende Gehölze                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| zu rodenden Gehölze                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| vorgeschlagener Gehölzstandort                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Artenlisten                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Anlagen Versorgungsträger                          | kartiertes Biotop mit Kennzeichnung gem. Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, z.B. „Biotop 8138-0083 Entlang der Bahnlinie München-Rosenheim meist beidseitig Gebüschgruppen, Hochstaudenfluren, z.T. verschliff, Algrasfluren und Ruderalfluren, von W- bis O-Großkarolinenfeld.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Schmutzwasser                                      | kartiertes, aber nicht mehr vorhandenes Biotop<br>Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.<br>Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkäntle einzuleiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Niederschlagswasser                                   | Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in die gemeindlichen Regenwasserkäntle einzuleiten. Eine private Regenwasserleitung (Grauwassersystem) wird empfohlen.<br>Oberflächenwasser aus Flächen, die nach Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A3-2 Anhang A, Tabelle A.1 aufgrund ihrer Nutzung in die Belastungskategorie II oder III einzustufen sind, muss vor Einleitung in Oberflächenwasser behandelt werden. Die Behandlung des Oberflächenwassers muss nach den Richtlinien des DWA-A 102-2/BWK-A3-2 erfolgen.                                                                                       |
| Böden                                                 | abgetorfes Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche in hoher Mächtigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Altlasten                                             | Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Starkregen/ Überflutungen                             | Bei Starkregen oder Dauernregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten und eine Elementversicherung abzuschließen.<br>Auf den Leitflächen „Starkregen- Objektschutz und bauliche Vorsorge“ herausgegeben 2018 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird verwiesen.                                                               |
| Oberflächenwasser/ Nachbarschutz                      | Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für anliegende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen/ Ggtenbaumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WVG), insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantonungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser austauen oder schädlich umlenken können.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundwasser/ Schichtenwasser                          | Im Planungsgebiet ist mit Schichtenwasser 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 einzuholen.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Artenschutzmaßnahmen Rodungen                         | Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.<br>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.                                                                                                                                                                                                            |
| 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.                                                                                                                                                                                                                        |
| Ersatzquartiere für Fledermäuse                       | Der Verlust von Fledermausquartieren ist durch Anbringung von mind. 3 Fledermauskästen an Bäumen bzw. am Gebäude in mind. 4 m Höhe auszugleichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Artenschutzmaßnahmen Beleuchtung                      | Zum Schutz von Insekten sind Beleuchtungsanlagen so zu gestalten und zu behandeln, dass das Verhalten und die Orientierung von nachtaktiven Tieren nicht gestört werden. Auf die Abschürfe „Leitflächen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, (2020) wird verwiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nachweis Grünordnung                                  | Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnungsrechtlichen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kandle“ | Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kandle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baumschutzmaßnahmen                                   | Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m)              | mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen<br>mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranstalters zu ergreifen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pflanzabstände Sträucher (h<= 2m)                     | mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Lichtraumprofil Gehölze                               | 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen<br>2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nähe zur Bahntrasse                                   | Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m zur bestehenden Bahntrasse München-Rosenheim. Bauanträge im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind mit der Deutschen Bahn AG Abt. D8 Immobilien abzustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sicherheitsanforderungen zu Bahnanlagen               | Der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf nicht gefährdet werden. Eine Blendwirkung auf den Bahnbetrieb durch Errichtung von Glasfassaden oder PV-Anlagen darf nicht stattfinden.<br>Bei Baumaßnahmen sind im Bereich von Bahnanlagen deren Standsicherung und Funktionsfähigkeit jederzeit zu gewährleisten. Die geplanten Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes verhindert oder erschwert werden. |
| Emissionen aus dem Bahnbetrieb                        | Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen z.B. aus Schall und Erschütterung, Abgasen, Funkenflug, Abriebe (z.B. aus Bremsenrädern) sowie störende Einflüsse auf technische Einrichtungen durch elektromagnetische Felder sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung aus Emissionen durch den Bahnbetrieb werden von der Deutschen Bahn nicht übernommen.                                                                                                                                                                                                                  |
| Quellennachweise                                      | Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen können bei der Gemeinde Großkarolinenfeld zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Plangrundlage                                         | Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Funkarte (UTM 32), aus GIS exportiert, erhalten am 21.10.2024. Infolge der Umstellung der digitalen Funkarte 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 grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.                        |
|                                                       | Nordpfeil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Maßstababaklen mit Maßangaben in Metern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**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)  
- in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung

diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Verfahrensvermerke**

|                                                                                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Änderungs- und Billigungsbeschluss 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  |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB                                                      | am       |
| Großkarolinenfeld, den .....                                                               | (Siegel) |
| Festler, 1. Bürgermeister                                                                  |          |
| ausgefertigt                                                                               | am       |
| Großkarolinenfeld, den .....                                                               | (Siegel) |
| Festler, 1. Bürgermeister                                                                  | am       |
| ortsübliche Bekanntmachung                                                                 |          |
| Großkarolinenfeld, den .....                                                               | (Siegel) |
| Festler, 1. Bürgermeister                                                                  |          |

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Süd“ in der Fassung von Urfassung von 1983 sowie in der Fassung der 34. Änderung von 1999 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Bebauungsplanänderung ersetzt. Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Großkarolinenfeld aus.  
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzungen für die Dienstleistungen von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Großkarolinenfeld

Änderung des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld - Süd“

Bereich Fl. Nm.  
565/1, 565/2 T, 565/3 T, 565/5, 565/12 T, 565/13, 617 T, 617/4 T, 617/6 T, 617/7, 617/10 T

Entwurf

vom 28.11.2024  
i.d.F.v. 24.06.2025

Maßstab 1:1000  
0,56 m<sup>2</sup>  
F&F

Städtebau

Fuchs Architekten  
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs  
Architekt  
Friedrich-Ebert-Str. 15  
83059 Kolbermoor