

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Ausschließlich zulässig sind
Wohngebäude
Gartenhäuser und Schuppen
Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 125
Grundfläche GR nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier 125 m²

GR+ 35
Grundflächen-Zusatzkontingent GR+ für Terrassen/ Balkone gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), hier GR+ 35 m²
Bei Terrassen ist die Bauteilgrundfläche auf 20 m² begrenzt. Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 15 m² begrenzt.
Hinweis:
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, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl (§ 19(4) BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ nach § 19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier 0,55

Hinweis:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (einschl. Grundflächen-Zusatzkontingente) 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.

Wandhöhe Wohnhaus
Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier 4,55
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der südöstlichen Gebäude- Außenecke.

Wandhöhe Garage
max. 3,0 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen dem Gelände und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der südwestlichen Garagen- Außenecke.
Hinweis:
Bedingt durch den Geländeverlauf erhöht sich die Wandhöhe an der südwestlichen Garagenecke.

Höhenlage Wohnhaus
max. 712,20 NN
Der Wert der Höhenlage bezieht sich auf Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss.
Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden.
Zusätzliche Bauvorschrift:
Gebäude und ins Gelände einschneidende Gebäudeteile sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Höhenlage Garage
max. 5 cm über Gelände an der südöstlichen Garagenecke

Wohnungen
max. 2 Wohnungen

03. Baugrenzen

Baugrenze

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Umgrünung von Garagen und Nebenanlagen

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

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

Hinweis
Stellplatzsatzung
Das Baugelände liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Samerberg über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung). Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen.

Nebenanlagen
Gartenhäuser und Schuppen sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrünungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von 15 m² und nicht in festgesetzten Grünflächen.

04. Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, hier 4,0 m

Straßenbegrenzungslinie

05. Grünflächen/ Grünordnung

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“

Maßnahmen
- Bestandsicherung Obstbäume durch regelmäßigen Pflegeschnitt
- Ersatzmaßnahmen
Baumfällungen (altersbedingt, baubedingt) sind durch Neupflanzungen der gleichen Art am gleichen Standort bzw. in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
Beim Ausfall von Obstgehölzen sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen Bebauung
Im Bereich der zulässigen Bebauung sind die betroffenen Obstbäume 4-9 gem. Grünordnungsplan Landschaftsarchitekt Haidacher vom 28.03.2024 an die geplanten Standorte auf der Fl.Nr. 1794 zu versetzen

zu pflanzender Laubbaum mit Standort- und Artenfestsetzung
- Standort gem. Planzeichnung
Der Pflanzstandort kann nur geringfügig verändert werden.
- Mespilus germanica (Mispel), Hochstamm

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

Hinweis
Nachweis Grünordnung

Hinweis
Verpflanzungen

06. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Örtliche Bauvorschriften

Dächer
nur Satteldächer mit Vordächern zulässig.
First nur parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
Dachneigung: 22-26 °

vorgeschriebene Firstrichtung

Dachgauben/ Negativgauben
Dachgauben, Stänggauben und Negativgauben sind unzulässig.

Balkone
Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie die gesamte Hauslänge/-breite einnehmen, die Tiefe von 1,2 m nicht überschritten wird und die Anordnung maximal an 2 Hausseiten erfolgt.

Geländeveränderungen/ Stützmauern
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bei den Außenanlagen (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 75 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Davon abweichende Geländeveränderungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischer Geländeverlauf erzielt werden kann bzw. wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Geländeprofilierung ist dann in einem qualifizierten Freilächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm.

Hinweise

1794/10 bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummern

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

geplantes Gebäude

bestehende Gehölze

zu rodende Gehölze

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern
siehe auch Anlage A1 zur Begründung

Schmutzwasser
Schmutzwasser ist über Kleinkläranlagen nach mechanischer Vorbehandlung biologisch zu reinigen und in ein geeignetes Fließgewässer einzuleiten. Steht ein geeignetes Fließgewässer nicht zur Verfügung, ist das gereinigte Abwasser in den Untergrund zu versickern oder über den bestehenden privaten Regenwasserkanal in ein oberflächengewässertes Einzuleiten. Ein Wasserrechtliches Gutachten ist durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) zu erstellen, der auch die Bauabnahme durchführt und die regelmäßigen Bescheinigungen erstellt.

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG vom 17.12.2008) zu beachten.

Starkregen/ 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, Keller in wasserdichter und auftriebsicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen. Auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen-Objektsschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird hingewiesen.

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

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.

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Nordpfeil

Präambel

Die Gemeinde Samerberg erläßt 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

öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB vom

Internetveröffentlichung und erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB i.V. mit § 4a(3) BauGB vom bis

erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB i.V. mit § 4a(3) BauGB vom bis

Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB am

Samerberg, den

..... (Siegel)

Huber, Erster Bürgermeister

ausgefertigt am

..... (Siegel)

Huber, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB am

..... (Siegel)

Huber, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

Huber, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Samerberg 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 Samerberg

Erweiterung des Bebauungsplans „Kohlgrub“

Bereich Fl.Nr. 1794/10
Gem. Törwang

Entwurf

vom 14.03.2022
in der Fassung vom 14.05.2024

Lageplan 1:1000
0,45 m²
F&F

Planung

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

