



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Samerberg erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:
- § 1 und 2, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenfeste gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO,
- Garagen- und Carportsatzung der Gemeinde Samerberg,
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Samerberg (Stellplatzsatzung).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zum Bebauungsplan.

HINWEIS

In den Entwurf des Bebauungsplanes "Hundham" wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung im Rahmen einer allgemeinen Planfortschreibung eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise farblich markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.0 Maß der baulichen Nutzung
3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

- 4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze
5.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen
6.0 Festsetzungen zur Grünordnung
7.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 4.1 Flächen für Nebenanlagen
5.0 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude, zur Disposition
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Aufzuhebende Grundstücksgrenze
Maßzahl, in Meter, z.B. 10,00 m
Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NN] z.B. 692,00 m ü. NN
Umgrenzung Biotopflächen nachrichtliche Übernahme entz. Biotopkartierung Bayern

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN (-Fortsetzung-)

- Sonstige Laub- und Obstgehölze, Bestand
Laub- / Obstgehölze Neupflanzung (Standortvorschlag)
Obstwiese Bestand, außerhalb des Geltungsbereichs
Regenwasserkanal, Bestand
Elektrische Mittelspannungs-Freileitung Bestand (BayerNetwerk AG)
Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
Feld-, Wald- / Wirtschafts-weg Bestand
Baudenkmal nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmaltat Bayern
Schmutzwasserkanal, Bestand
Trinkwasserversorgungsleitung Bestand
Trafo Bestand
Nutzungsschablone, z.B.
MD GRZ 0,35 Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hundham" wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind nach § 5 Abs. 2 BauNVO
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.
Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet MD i.V.m. § 16 BauNVO bestimmt durch Festsetzung
- der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ und
- der maximal zulässigen Wandhöhe WH.
2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt.
Die daraus resultierende Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO u.a.) i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
Für die Ermittlung der zulässigen GR für die Hinterliegergrundstücke sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB die einzelnen Grundstücksflächen bis zur, entsprechend Planzeichen festgesetzten, privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.

Abweichend wird für die Grundstücke Flur Nm. 1087T und 1091 die zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,40 festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf für besagte Grundstücke die zulässige Grundfläche GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
2.2 Zulässige Wandhöhe WH
Die maximale zulässige Wandhöhe WH [m] gem. § 19 BauNVO wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK.FFB.EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut.
Die zulässige Wandhöhe WH wird für das Planungsgebiet mit maximal 6,00 m festgesetzt, soweit im Plan keine abweichende Festsetzung durch Planzeichen getroffen ist.
Die OK.FFB.EG wird bestandsbezogen entsprechend Planzeichen auf Normal Null bezogen festgesetzt. In begründeten Fällen, z.B. unregelmäßig verlaufendem Gelände oder Bindungen an Ver- u. Entsorgungstrassen können Höhenabweichungen zugelassen werden.

Im steil ansteigenden Gelände der südlichen Teillflächen der Grundstücke Flur Nm. 1275/1 und 1275/3 wird die höchstzulässige Wandhöhe (WH) gem. § 19 BauNVO planteilbezogen sowohl bergseitig als auch talseitig festgesetzt.
Die zulässige Wandhöhe bergseitig WH_b als Höchstmaß wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut.
Die zulässige Wandhöhe talseitig WH_t als Höchstmaß wird gemessen von der Oberkante OK anstehendes Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut.
Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO.
3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Bauweise
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugrenze ist für Balkone bis 1,50 m Tiefe maximal an einer Gebäudesseite über die ganze Hauslänge bzw. -breite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.
Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten etc., dürfen die Baugrenze max. 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, jedoch max. 6,00 m, bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.
2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.
Die Abstandsflächen entsprechend der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenfeste gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO" der Gemeinde Samerberg sind einzuhalten.

4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze
4.1 Flächen für Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
5.0 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports
Es gilt die Garagen- und Carportsatzung der Gemeinde Samerberg.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die zulässige Wandhöhe WH für Garagen und Carports beträgt max. 3,00 m. Bezugspunkte sind die Oberkante Fertigfußboden und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 m ab Fahrbrunnend einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.0 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Samerberg (Stellplatzsatzung) vom 01.11.2015.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind wasserdruckfähig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Raseinfuge).

7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

7.1 Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für das Planungsgebiet planteilbezogen entsprechend Planintrag festgesetzt.

8.0 Private Verkehrs- und Freiflächen

8.1 Die, entsprechend Planzeichen versehenen, nicht eingefriedeten Hausvorzonen dürfen nicht eingefriedet werden. Die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

9.0 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

9.1 Bei Neubauten und neubaugleichen Umbauten sind Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

10.0 Gestalterische Festsetzungen

Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden folgende gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen.

10.1 Dachform
Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 18-24° zugelassen.
Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergärten, Treppenhäuser u.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
10.2 First
Der First ist parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen, sofern nicht durch Planzeichen abweichend festgesetzt. Von der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Firstrichtung kann es bis zu 10 Grad beiderseits abgewichen werden.
10.3 Dachdeckung
Die Dachdeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen.
Ganzflächige und reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
10.4 Dachaufbauten, Quergebälde, Dachaufaltungen, Dachschneitte
Dachschneitte, Dachaufbauten (z.B. Dach- / Giebel-, Schlepplagen) sowie Zwerch- und Kreuzgiebel sind bei Neubauten unzulässig.
10.5 Dachüberstände
Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:
Giebelseite 0,50 m - 2,50 m
Traufseite 0,60 m - 1,50 m.
Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,20 m.
10.6 Solaranlagen / Photovoltaik
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren.
10.7 Fassadengestaltung
Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig. Fassadenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig.
10.8 Einfriedigungen
Die maximale Höhe aller Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,0 m ab der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei der Errichtung von Einfriedigungen ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Die Errichtung von Sockelmauern ist unzulässig.
Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzzaune zulässig. Die Errichtung von Mauern und Gabeln ist unzulässig.
Tore in den Einfriedigungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für automatische Tore. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
10.9 Geländemodellierung / -veränderung, Aufschüttung / Abgrabung
Entlang von Straßen ist das Gelände auf die jeweilige Höhe der Straße anzugleichen. An den Gebäuden ist das Gelände auf mind. 0,30 m unter Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG anzugleichen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhenränge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen. Stützmauern sind ab einer Höhe von 0,75 m durch einen mind. 0,50 m tiefen Versatz zu gliedern. Stützmauern sind in Naturstein, Beton mit behaltener Oberfläche oder dauerhaft begrünt auszubilden.

12.0 Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die, im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt werden.
Die Flächen befinden sich im Privatigentum und müssen mit einem Vertrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Reallast sichergestellt werden.
12.1 Ausgleichsfläche A1: Flur Nm. 1083 T
Die festgesetzte Ausgleichsfläche dient dem ökologischen Ausgleich für die geplanten Eingriffe auf den Flur Nm. 1275 T, 1275/1, 1275/2, 1275/3, 1803/2 und 1803 T und weist eine Fläche von 0,205 ha auf.
12.2 Ausgleichsfläche A2: Flur Nm. 1087 T
Die festgesetzte Ausgleichsfläche dient dem ökologischen Ausgleich für den geplanten Eingriff auf der Flur Nm. 1087 T und weist eine Fläche von 0,0415 ha auf.
12.3 Ausgleichsfläche A3: Flur Nm. 1075 T
Die festgesetzte Ausgleichsfläche dient dem ökologischen Ausgleich für die geplanten Eingriffe auf der Flur Nm. 1075 T und weist eine Fläche von 0,13 ha auf.
12.4 Maßnahmen zum Ausgleich
Die festgesetzten Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 werden als Obstand durch Pflanzung von standortgerechten regionaltypischen Obstgehölzen in der Qualität Hochstamm entwickelt. Als Pflanzraster ist ein Abstand von max. 10 m zu wählen. Die innerhalb der Ausgleichsfläche liegende extensive Grünlandsfläche ist maximal 3 mal jährlich zu mähen, eine Düngung der Erde ist unzulässig.

13.0 Festsetzungen zum Artenschutz

13.1 Gehölzenträume
Die Entfernung und Rodung von Bäumen auf den Baugrundstücken ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Okt. und 28. Feb. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
Die getroffene Festsetzung zur Entfernung und Rodung von Bäumen gilt nicht für die, entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild, Zweckbestimmung: Obstwiese zu erhalten.

D HINWEISE DURCH TEXT

Bauliche Vorhaben allgemein
Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text gelten allgemein bei Neubauten und neubaugleichen Veränderungen im Bestand. Genehmigte Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen dem Bestandsschutz. Bei Veränderungen, Abruch und neubaugleichen Umbauten sind die getroffenen Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text einzuhalten.
Versickerung von Niederschlagswasser
Dachhohlwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breittflächige Versickerung über eine belebte Bodenzonen anzustreben. Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFREIV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 136 und M 153 einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubten Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserentleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LUV) abgerufen werden unter https://www.luv.bayern.de/Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.
Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
Gefahren durch Wasser
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenerosion bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Für das Planungsgebiet bestehen bei Starkregenereignissen und den daraus resultierenden Sturzfluten auch mit Schlamm- und Erosionen aufgrund der Topographie grundsätzlich Überflutungsrisiken. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollen grundsätzlich in hochwasser sicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen. Lichtgräben sollten nicht geplant oder gegen eindringendes Wasser entsprechend geschützt werden.
Durch das Ingenieurbüro Roland Richter GmbH, 83395 Freilassing, wurde ein Konzept zur Entwässerung der Gemeindeverbindungsstraße und der geplanten Bauparzellen erarbeitet. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist demnach ein neuer Ableitungskanal in Richtung des südöstlich gelegenen Thalgrabens geplant. Vor der Einleitung soll das Niederschlagswasser in einem Becken zurückgehalten und mittels eines gedrosselten Auslaufs dem Thalgraben zugeführt werden. Das entsprechende Konzept mit Stand vom März 2020 einschließlich Erläuterung liegt in der Gemeinde Samerberg auf und kann zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umleiten können.

Bau- und Bodendenkmale
Im Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Bayerischen Denkmalliste mit Stand vom 08.07.2020 (Online-Abfrage Bayerischer Denkmal-Atlas vom Feb. 2021) die Baudenkmale Nr. D-1-87-172-33 (Hundham 8) sowie Nr. D-1-87-172-36 (Hundham 15).
Die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen sowie bei den Baumaßnahmen unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie und von der Erlaubnisbehörde freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen wie Tage trennen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Leitungsstrassen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationsnetzen und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.
Versorgungsanlagen
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Bestreutstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem jeweiligen Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Erforderliche Kabelverleiher sollen bündig mit dem Leistenstap auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.
Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme
Durch das Ingenieurbüro Angermaier & Günter, 83071 Stephanskirchen, wurde im November 2017 eine höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Karte mit den entsprechenden Vermessungspunkten liegt in der Gemeinde Samerberg auf und kann zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Freiflächengestaltungsplan
Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt*) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandort und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.
DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Baumarkt der Gemeinde Samerberg zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Januar 2021
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung © (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Samerberg hat in der Sitzung vom 06.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. xx "Hundham" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2018, hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 19.03.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2018, hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 19.03.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2020 bis 16.11.2020 öffentlich ausgestellt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom wiederholt begrenzt und beschränkt Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis wiederholt beschränkt und begrenzt öffentlich ausgestellt.
8. Die Gemeinde Samerberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Samerberg, den
- Siegel - Georg Huber (Erster Bürgermeister)
Ausgefertigt
Gemeinde Samerberg, den
- Siegel - Georg Huber (Erster Bürgermeister)
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Samerberg, den
- Siegel - Georg Huber (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE SAMERBERG LANDKREIS ROSENHEIM



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hundham"

FASSUNG: Vorentwurf November 2018
Entwurf August 2020
Entwurf zur wieder. Auslegung März 2021
Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung
Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Format 1.135 / 750
Kufsteiner Str. 87
83022 Rosenheim
RU/Kai
Tel: 08031 / 30 425 - 10
rosenheim@pig-strasser.de
BV 17013