



**A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Gemarkung Törwang

**B. ZEICHENERKLÄRUNG**

**1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

**1.0. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO  
Nicht zulässig sind  
- Tankstellen  
- Gartenbaubetriebe  
Die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2.0. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. maximale Wandhöhe in m, 8,80 m, gemessen ab OK FFB EG Bestandsgebäude Südwest-Seite  
2.2. maximal überbaubare Grundfläche in qm, 580 qm

**3.0 Baugrenzen, Firstrichtung**

3.1. Baugrenze  
3.2. Firstrichtung (wahlweise)

**4.0 Verkehrsflächen**

4.1. Straßenbegrenzungslinie

**5.0. Sonstige Planzeichen**

5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

**2. FÜR DIE HINWEISE**

1.1. Grundstücksgrenze Bestand  
1.2. Grundstücksgrenze Planung  
1.3. Flurnummer, z.B. 204

2.1. Hauptgebäude Bestand  
2.2. Gebäude Abbruch  
2.3. Gebäude Planung (wahlweise)

3.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ur-Bebauungsplanes, Fassung 18.09.2012

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0. Maß der baulichen Nutzung**

1.1. Überschreitungen von Baugrenzen für Erker, Balkone und Wintergärten bis max. 1,50 m Tiefe sowie Tiefgaragenabfahrten und Terrassen bis 4,00 m Tiefe sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone sind auch dann zulässig, wenn deren Länge über die gesamte Gebäudefront geht.

1.2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

1.3. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

**2.0. Äußere Gestaltung der Gebäude**

2.1. Höhenlage  
Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen größer als 1,0 m sind unzulässig.

2.2. Dachgestaltung  
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 22-26°. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dacheinschnitte und Dachgauben, soweit nicht Bestand, sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 40 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Dachflächenfenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen. Bei zusammengebauten Gebäuden, auch bei Garagen, sind First und Traufe sowie Dachdeckung einheitlich durchgehend auszubilden. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 80 cm und höchstens 220 cm und an den Traufseiten mindestens 60 cm und höchstens 140 cm betragen. Die Dachüberstände bei Garagen müssen giebelseitig mindestens 60 cm und traufseitig mindestens 50 cm betragen. Bei erdgeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

2.3. Fassade  
Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Tönen gestrichen werden. Zur Betonung architektonischer Details wie z.B. Fensterrahmen, Türen, Windbretter usw. sind auch andere Farbtöne zulässig. Zur Angleichung an den Bestand sind auch dunkelbraune Farbtöne zulässig. Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind die Fassaden gestalterisch aufeinander abzustimmen.

**3.0. Garagen und Stellplätze**

3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

**4.0. Einfriedungen**

4.1. Einfriedungen sind nur als Holzstaketten- oder Hanichelzäune mit maximaler Höhe von 1,00 m zulässig. Ausgenommen sind die Einzäunungen für landwirtschaftliche Zwecke, z.B. Pferdehaltung.

**5.0. Grünordnung**

5.1. Geschnittene Hecken und Koniferenhecken sind unzulässig.  
5.2. Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.  
5.3. Strauchpflanzungen dürfen Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.ere Denkm

**6.0. Grenzabstand**

6.1. Bei Garagen darf der Grenzabstand < 3 m sein. Er muss jedoch mindestens 0,8 m betragen.

**7.0. Leitungen / Masten**

7.1. Leitungen sind aus ortsgestalterischen Gründen unterirdisch auszuführen.  
7.2. Antennen und Antennenmasten für Mobilfunk sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

**D. TEXTLICHE HINWEISE**

1.0. Grundlagen der Planung  
Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.  
2.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-versorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.

3.0. Immissionen  
Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

4.0. Bodendenkmäler  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.0. Stromversorgung  
Kabelverteilerschänke werden auf Privatgrund gesetzt.

6.0. Regenwasser / Oberflächenwasser / Trinkwasser

6.1. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnissfrei und schadlos zu versickern.

6.2. Beim Bau einzelner Gebäude ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser gegeben sind. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu treffen und diese rechtlich entsprechend zu sichern. Dritte dürfen durch veränderten Oberflächenwasserabfluss nicht geschädigt werden.

6.3. Regenwassernutzung  
Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

6.4. Trinkwasserleitung  
Zwischen Baugrube und Trinkwasserhauptleitungen ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2 m einzuhalten. Auf der Trasse der Trinkwasserhauptleitung dürfen keine Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Die ungehinderte Zufahrt zu den gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen muss gesichert sein. Die Lage der Trinkwasserhauptleitungen kann bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7.0. Höhenlage  
Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Höhenprofil vorzulegen.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Samerberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Samerberg, .....  
Georg Huber  
Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt  
Samerberg, .....  
Georg Huber  
Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. 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.

Samerberg, .....  
Georg Huber  
Erster Bürgermeister (Siegel)

**GEMEINDE SAMERBERG**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN " TÖRWANG - SÜD "**

**1. Änderung und Erweiterung im Regelverfahren für die Fl.Nrn. 204, 197/3 und 197 T Gemarkung Törwang**

Die Gemeinde Samerberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Änderung des Bebauungsplans als

SATZUNG.

M. = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 14.02.2022  
Vorentwurf: 10.03.2022

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091  
huber.planungs-gmbh@t-online.de