

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

Grundfläche nach § 19(2) BauNVO
 max. 125 m²
 Für Terrassen (ohne und mit Überdachung) ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 20 m² pro Gebäude zulässig.
 Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 15 m² pro Gebäude zulässig.
 Hinweise:
 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, Außentreppe, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl nach § 19(4) BauNVO
 max. 0,40
 Hinweise:
 Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO 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
 max. 4,3 m
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der südwestlichen Gebäude- Außenseite.

Höhenlage
 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 ihre Gelände einschneidende Gebäudeteile sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Wohnungen
 max. 2 Wohnungen

03. Baugrenzen

Baugrenze
 Die Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung) und Balkone überschritten werden.
 Bei untergeordneten Bauteilen ist die Überschreitung zulässig, wenn die Bauteile den Kriterien des Art. 4(6) 1-4 BayBO entsprechen.
 Bei Terrassen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 3,0 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.
 Bei Balkonen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

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

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

Hinweis
 Stellplatzsatzung
 Das Baugebiet 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 Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von 15 m².

04. Straßenverkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

05. Grünflächen/ Grünordnung

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“

- 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.
- Gehölzgröße: 1 Obstbaum/ 70 m² Grünfläche

- 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
 Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis
 Artenschutzmaßnahmen (Rodungen)
 Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
 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.

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, Standgauben 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 Geländeänderungen 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 zulässig bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodentiefe 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 Oberflächengewässer 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 (TRENIGW 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-Objektschutz 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 Geländeänderungen (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 (PlanVz 90),
 des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
 des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 - 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

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

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

..... (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 21.06.2023

Lageplan 1:1000
 0,45 m²
 F&F

Planung

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

