

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet
 - zulässig sind:
 Vorhaben nach §3(2) BauNVO einschl. Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 - unzulässig sind:
 Vorhaben nach §3(3) BauNVO
 Hinweis:
 allgemein zulässig sind:
 Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO
 Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche nach §19(2) BauNVO

Grundfläche GR gem. Flaneintrag in qm als Höchstmaß, hier 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.
 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, Außenterrassen, austragende Geschosse) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO

Grundflächenzahl 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 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

Wandhöhe WH gem. Flaneintrag in m als Höchstmaß, hier 4,0 m
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der südwestlichen Gebäude- Außenseite.

Höhenlage

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnullhöhe (NN), hier 712,70 NN.
 Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch Geländeänderungen minimiert werden.

Wohnungen

Anzahl der Wohnungen/Wohngebäude als Höchstmaß, hier 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.6(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



Garagen

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen
 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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

05. Grünordnung

Pflanzgebot Hausgärten

Die nicht überbauten Gartenflächen sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig zu begrünen und mit Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die angrenzende Streuobstwiese gartenseitig durch Obstbäume zu ergänzen.
 - Pflanzregel:
 mind. 1 Laubbaum bzw. Obstbaum pro voller 200 m² Grundstücksfläche
 - Mindestanforderungen Gehölze
 Laubbaum III. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm,
 Obstbäume: Halb- oder Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

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

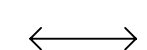


Grenze des Geltungsbereiches

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur Satteldächer mit Verdächern zulässig.
 First nur mittig über dem Gebäude und 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 Freilichengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.

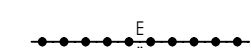
Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holzzaune zulässig bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm.

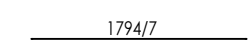
Hinweise

Bpl. „Kohlgrub“

Im Änderungsbereich (Fl.Nr. 1794/77) werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kohlgrub“ der Fassung von 2006 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungs-/ Erweiterungsplanung ersetzt.



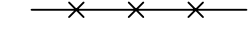
Abgrenzung Änderungsteil (Ä)/ Einbeziehungsteil (E) innerhalb des Geltungsbereiches der Planung



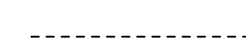
bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummern



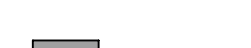
aufzulassende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



geplantes Gebäude



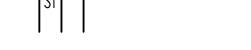
geplante Stellplätze



zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft



bestehende Gehölze



zu rodende Gehölze



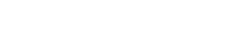
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern
 siehe auch Anlage zur Begründung A1
 „Erläuterungsplan Profilschnitte/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ „09.05.2022“



Schmutzwasser
 Schmutzwasser ist über Kleinkläranlagen nach mechanischer Vorbehandlung biologisch zu reinigen und bevorzugt 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.



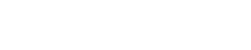
Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in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



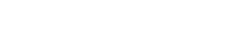
Oberflächenwasser/ Nachbarschutz
 Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Aufschüttungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die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



Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen
 Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die örtliche 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



Gemeinde Samerberg Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kohlgrub“

Bereich Fl.Nr. 1794/1, 1794/77
 Gem. Törwang

Entwurf

vom 14.03.2022
 in der Fassung vom 09.05.2022

Lageplan 1:1000
 0,45 m²
 F&F

Planung

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

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung/-erweiterung in Kraft. Gleichzeitig werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kohlgrub“ in der Fassung von 2006 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungs-/ Erweiterungsplanung ersetzt. Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Samerberg auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren inhaltl. 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.

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 -
 diese Bebauungsplanänderung/-erweiterung als Satzung.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss 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

Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB am

Samerberg, den (Siegel)

Huber, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

ausgefertigt am

..... (Siegel)

Huber, Erster Bürgermeister

..... (Siegel)

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

..... (Siegel)

Huber, Erster Bürgermeister