Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
- unzulässig sind:
Vorhaben nach §4(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 BauNV

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche nach §19(2) BauNVO

Grundfläche GR gem. Planeintrag in qm als Höchstmaß, hier 130 m2
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m2 pro Gebäude zulässig.
Für Balkone/ Standgauben ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 m2 pro Gebäude zulässig.
Für Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 7 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, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO

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

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

Wandhöhe WH gem. Planeintrag in m als Höchstmaß, hier 5,8 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.

Höhenlage

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnullhöhe (NN), hier 717,50 NN.
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.

Wohnungen

Anzahl der Wohnungen/Wohngebäude als Höchstmaß, hier 2 Wohnungen

03. Baugrenzen

Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Standgauben und Außentreppen 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/ Standgauben ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen.
Bei Außentreppen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,2 m begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,5 m betragen.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen und Stellplätzen

Garagen/ Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Stellplätze zulässig.

C/ St

nur offene Garagen (Carports)/ offene Stellplätze 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 auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Das Summenmaß der Grundflächen dieser Anlagen und Einrichtungen darf 15 m2 pro Baugrundstück nicht überschreiten.

05. Pflanzflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Grünordnung und Flächenbeschreibung, hier Ortsrandeingrünung

06. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Grünordnung

Pflanzgebot Ortsrandeingrünung

Anpflanzung von Sträuchern gem. Artenliste Sträucher auf der dafür festgesetzten Fläche.
- Pflanzregel:
Flächenanteil Sträucher: 50% der Pflanzfläche bei einer Pflanzdichte 1 stk/2,5 m2.
Anordnung in Gruppen verschiedener Straucharten.
- Mindestanforderung Sträucher
Höhe 100- 150 cm
3 Triebe
- Artenliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Wald-Hasel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide

Pflanzgebot Hausgärten

Die nicht überbauten Gartenflächen sind mit Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 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

Befestigung Wege, Plätze, Stellplätze

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

Pflanzzeit

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

Ersatzmaßnahmen

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind durch Neupflanzungen auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Hinweis Nachweis Grünordnung

Im Baugenehmigungsverfahrens/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur Satteldächer mit Vordächern zulässig.
First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
Dachneigung: 22-26 °
Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch andere Dächer und Dachneigungen zulässig sowie begrünte Flachdächer.

vorgeschriebene Firstrichtung

Dachgauben/ Negativgauben

Dachgauben/ 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.

Standgauben

Standgauben sind nur 1* pro Gebäude ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) und nur mit Satteldach zulässig.
Die Breite des Vorbaus darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.
Die Tiefe des Balkonvorbaus von Standgauben darf max. 1,5 m zum Hauptgebäude betragen.
Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.

Hinweise:
Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche oberhalb der Gebäudetraufe. Die Stützen gehen bis zum Boden durch.

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.
Bei Treppen vom Straßenniveau zum Erdgeschoß sind Stützmauern bis 2,5 m zulässig.

Davon abweichende Geländeveränderungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch ein topographisch harmonischerer 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 Freiflächengestaltungsplan anhand von Profilschnitten darzustellen.

Einfriedungen

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

Hinweise

Bebauungsplan „Törwang West" 3. Änderung

Der Bebauungsplan „Törwang West" in der Fassung der 3. Änderung von 2022 wird im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 156/5 unwirksam und durch diese 4. Änderungsplanung ersetzt.

Geltungsbereich der 3. Änderung

156/5 — bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummern

9 — bestehendes Gebäude mit Hausnummer

geplantes Gebäude

717.00 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

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 (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Ist eine Versickerung am Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse generell nicht möglich, ist Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

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 auftriebssicherer 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 Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Anlagen Versorgungsträger

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugängigkeit ist zu gewährleisten.

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.

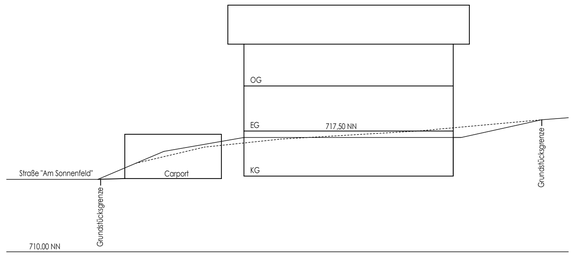
Bodendenkmäler

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

zeichnerischer Hinweis Systemschnitt (M 1:200)



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 -

diese Bebauungsplanänderung 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

ausgefertigt — am

(Siegel)

.....
Huber, Erster Bürgermeister

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

(Siegel)

.....
Huber, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Törwang West" in der Fassung der 3. Änderung von 2022 im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 156/5 unwirksam und durch diese 4. Änderungsplanung ersetzt.
Bebauungsplanänderung 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 Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Samerberg

4. Änderung des Bebauungsplanes „Törwang - West"

Bereich
Fl. Nr. 156/5
Gem. Törwang

Entwurf

vom 23.05.2023
in der Fassung vom ./.

Maßstab 1:1000
0,45 m2
F&F

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor