

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach §4(3) BauNVO
Hinweise:
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 nach §19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 100 m²
Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 15 m² pro Gebäude zulässig.
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 15 m² pro Gebäude zulässig.
Für Außentreppe 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, Außentreppe, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO
Grundflächenzahl 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.
Begrünte Flächen mit Pflanzgeboten oder Pflanzbindungen gemäß §9(1)25 BauGB zählen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Wandhöhe
Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier 5,9 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
Hinweise:
Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.

Höhenlage
Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 691,30 NN
Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden können.

03. Baugrenzen

Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone und Außentreppe überschritten werden.
Bei untergeordneten Bauteilen ist die Überschreitung zulässig, wenn die Bauteile den Kriterien des Art.6(6)1-4 BayBO entsprechen.
Bei Terrassen/ Terrassenüberdachungen 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.
Bei Außentreppe 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 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 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m²/ Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig.

05. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, hier 5,0 m
Straßenbegrenzungslinie

06. Grünordnung

Hausgärten
Hausgärten sind mit heimischen Laubbäumen oder/ und Obstbäumen zu bepflanzen.
- Pflanzregel:
1 Baum pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche
Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege
Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.
Pflanzzeit
Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.
Ersatzmaßnahmen
Gefällte Bäume (altersbedingt, baubedingt) sind durch Neupflanzungen der gleichen Art am gleichen Standort bzw. in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
Hinweis
Gehölzschnitt und Pflege
Auf die Beachtung des Merkblattes „Gehölzschnitt und Pflege“/ Landratsamt Rosenheim/ Stand 04/2018 wird hingewiesen. Das Merkblatt ist der Begründung als Anlage beigefügt.
Hinweis
Pflanzabstände Bäume (h > 2m)
mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.
Hinweis
Pflanzabstände Sträucher (h <= 2m)
mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen
Hinweis
Lichtprofil Gehölze
4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

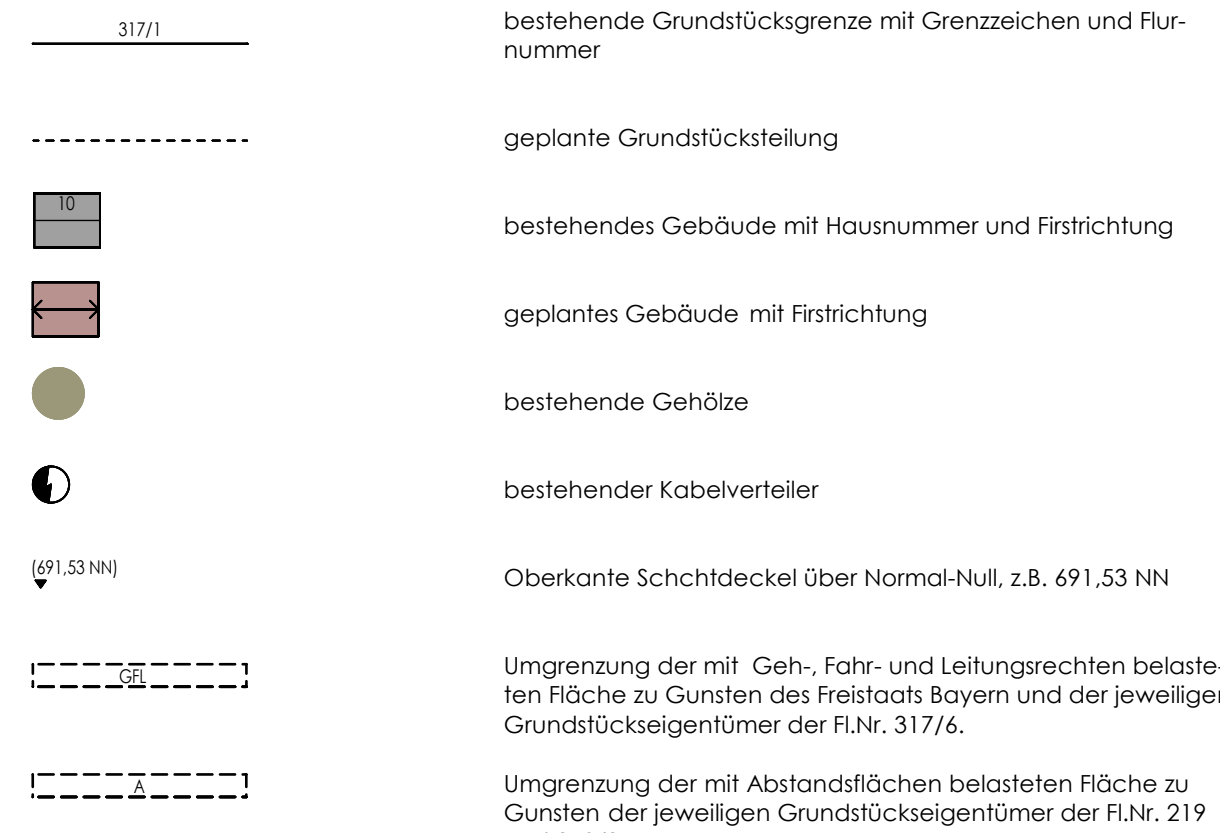
07. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches der Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Dächer
nur Satteldächer mit Vordächern zulässig.
First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig
Dachneigung: 20-26 °
Dachüberstand Wohnhaus (Giebelseiten): mind. 100 cm
Dachüberstand Wohnhaus (Traufseiten): mind. 80 cm
Dachüberstand Garage (Giebelseiten): mind. 40 cm
Dachüberstand Garage (Traufseiten): mind. 50 cm
vorgeschriebene Firstrichtung
Dachgauben/ Negativgauben
Dachgauben und Negativgauben sind unzulässig.
Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.
Balkone
Balkone sind auch dann zulässig, wenn sie die gesamte Hauslänge/ -breite einnehmen, die Tiefe von 1,5 m nicht überschritten wird und die Anordnung maximal an 2 Hausseiten erfolgt.
Geländeveränderungen/ Stützmauern
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen mit Stützmauern) sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +/- 80 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Abgrabungen/ Aufschüttungen mit einer größeren Höhendifferenz als +/- 80 cm gegenüber dem natürlichen Gelände sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Höhenbegrenzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
Die Notwendigkeit ist nachzuweisen, die Geländeprofilierung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungssplan anhand von Profilschnitten darzustellen.
Einfriedigungen
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzaune zulässig bis zu einer Höhe von 1,2 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm. Zu Geh- und Radwegen ist ein Sicherheitsabstand von 25 cm einzuhalten.

Hinweise



Bebauungsplan „Törwang Ost“
Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden wird der Bebauungsplan „Törwang Ost“ in der Fassung von 1983 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

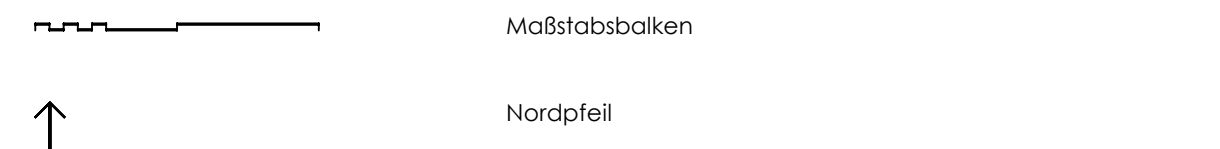
Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFrei vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW vom 17.12.2008) zu beachten.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen oder aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubtsfreien Versickerung gemäß NWVFrei nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Andernfalls ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserechicht wasserrechtlich zu beantragen.

Oberflächenwasser
Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregeneignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. 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.
Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen im Keller geplant werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser aufsteigen kann. Ungeschützte Eingänge und Öffnungen im Erdgeschoss sollten mit ihrer fertigen Unterkante mindestens 45 cm über Gelände liegen (OK Kellerdecke 25 cm über Gelände zzgl. Bodenaufbau).

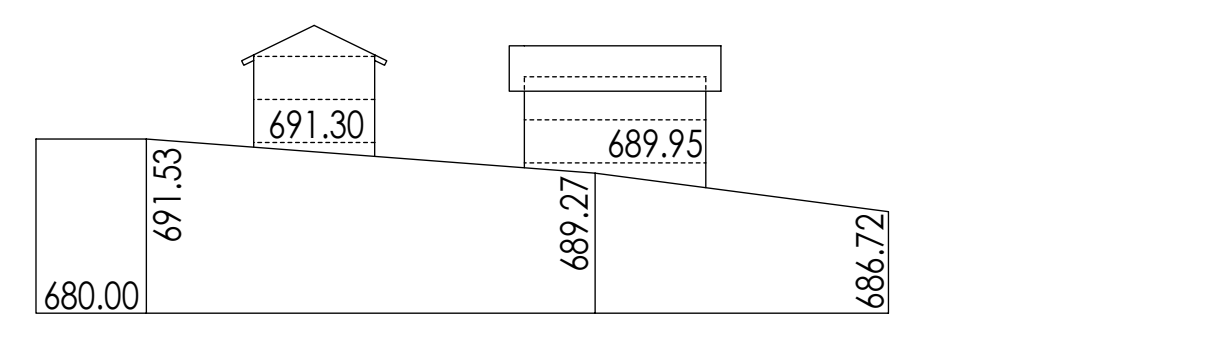
Oberflächenwasser/ Nachbarschutz
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderung (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild 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 Grundstückseigentümern zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 02.10.2019). Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß- Krüger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Verläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Bei grenzüberschreitenden Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.



Zeichnerischer Hinweis Höhenschnitt



Präambel

Die Gemeinde Samerberg beschließt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne 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) in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diese Änderung des Bebauungsplanes 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)
Georg Huber, 1. Bürgermeister	
ausgefertigt	am
Samerberg, den	(Siegel)
Georg Huber, 1. Bürgermeister	
ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB	am
Samerberg, den	(Siegel)
Georg Huber, 1. Bürgermeister	

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan „Törwang Ost“ in der Fassung von 1983 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser 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 Rechtsfolgen des § 44(3) 1, 2, 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Gemeinde Samerberg
1. Änderung des Bebauungsplanes „Törwang- Ost“

Bereich
Fl. Nr. 317/1, 317/31
Gem. Törwang

Entwurf

vom 07.10.2019
in der Fassung vom 05.05.2022

Maßstab 1:1000
0,45 m²
F&F

Planung
Fuchs Architekten
Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnerinsel 3a
83059 Kolbermoor

