



**Gemeinde Samerberg, Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Eßbaum“
Festsetzungen und Hinweise durch Text**

10.10.2017

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 - 3 sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Wandhöhen werden für jedes Baufenster einzeln als absoluter Wert in m ü. NN festgesetzt.
- 2.2 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.3 Balkone dürfen die Baugrenzen um 1,5 m bei einer maximalen Länge von 5,0 m überschreiten.
- 2.4 Dachüberstände sowie Keller unter der Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 2.5 Terrassen sind
 - außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer maximalen Länge von 5,0 m
 - und zusätzlich auf unterirdischen Gebäudeteilen sowie Garagen, die mit Flachdach auszuführen sind zulässig.
- 2.6 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

3. Bauweise

- 3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 25 ° zulässig sofern im Plan-
teil keine andere Dachform festgesetzt ist. Der Dachüberstand an den Hauptgebäuden
muss mindestens 0,8 m betragen. Bei den Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbe-
stimmung „Garage“ ist die Dachneigung an die des Hauptbaukörpers anzugleichen so-
fern keine andere Dachform festgesetzt ist.
- 5.2 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien erlaubt, die nicht spiegeln oder reflektieren.
Die Farbe der Dacheinfassung (Dacheindeckung) hat in rötlichen und braunen Farbtö-
nen zu erfolgen.
- 5.3 Dachgauben (positiv oder negativ) sind nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit natürlichen, versickerungsfähigen Materialien
auszuführen.
- 6.2 Stellplätze sind nur in den im Planteil gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Zäune und Mauern zur Einfriedung sind zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,0 m.
- 7.2 Bei Zäunen ist zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15
m für Tierwanderungen frei zu halten.
- 7.3 Im Bereich der Verkehrswende Lärchenweg sind Einfriedungen nur an dessen Rändern
möglich, nicht an der Grundstücksgrenze.

8. Regenwasserbehandlung

- 8.1 Niederschlagswasser von Dächern ist auf dem privaten Grundstück ordnungsgemäß zu
versickern.
- 8.2 Private Verkehrsflächen dürfen nicht auf die öffentliche Straße entwässert werden.

9. Leitungen

- 9.1 Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind un-
terirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Gebäuden zu integrieren bzw. die-
sen zuzuordnen.

10. Grünordnung

- 10.1 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu mindestens 50 % mit Gehölzen zu
bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 10.2 Von den im Planteil festgesetzten Standorten der geplanten Bäume, nicht jedoch von deren Anzahl kann abgewichen werden. Die Mindestpflanzqualität beträgt H. StU. 18-20 mB.
- 10.3 Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen.
- 10.4 Erforderliche Stützmauer sind in Trockenbauweise mit einer max. Höhe von 1,2 m auszuführen und zu begrünen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1. **Altlasten**
Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim umgehend zu verständigen.

2. **Niederschlagswasser**
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Stark verschmutztes Oberflächenwasser ist über ein Regenwasserklärbecken in öffentliche Gewässer abzuleiten. Die Nachweispflicht liegt beim Bauherrn.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, Oktober 2008) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser„(TRENGW) (All MBI Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 August 2007 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter
http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/doc/trengw.pdf

Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWKW 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Februar 2000 beachtet werden.

Priorität haben bei der Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser oberirdische, möglichst naturnahe Entwässerungsanlagen z. B. Muldenversickerung.

3. **Abwasserentsorgung**
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage ist eigenverantwortlich zu überprüfen.
4. **Wasserversorgung**
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeindeverwaltung sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsanlagen hinsichtlich Menge und Qualität ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

5. Denkmalschutzgesetz
Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen 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
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.
6. Vorsorgender Bodenschutz
Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.
7. Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Für die Stellplätze ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
8. Wende
Teile des Wendehammers werden seitens der Gemeinde mit einem öffentlichen Wege-recht auf privater Fläche belegt.
9. Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen zum Bauantrag
Zum Bauantrag sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.