

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet zulässig sind: Vorhaben nach § 4(2) 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

GR 110

Grundfläche in am als Höchstmaß gem. Planeintrag, z.B. 110 m² für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m²/WO zulässig. Für Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5

Hinweis: Gebäudeteile im EG, die den Hauptbaukörper erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Gebäudeteile im OG, die den Hauptbaukörper erweitern (aukragende Geschoße, Erker, Balkone) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen, sofern sie nicht mit stauentlegenden Grundflächen zusammenfallen. Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6,0

Wandhöhe in m als Höchstmaß gem. Planeintrag, hier 6,0 m
Hinweis: Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der jeweiligen Außenwand.

2 Wo

Anzahl der Wohnungen/Wohngebäude als Höchstmaß gem. Planeintrag, z.B. 2 Wohnungen
Hinweis: Doppelhäuser gelten, auch bei Realteilungen, als 1 Wohngebäude.

03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen



Baugrenze Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23(3) Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt. Terrassen und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Fläche von 20 m²/Wohnung und einer Tiefe von 4 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone von Wohngebäuden sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäulänge, deren Tiefe 1,5 m nicht überschreitet und zur Grenze ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird.
Hinweis: Für Balkone, die sich innerhalb der Baugrenzen befinden, gelten die Beschränkungen der Länge und Tiefe nicht.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen



Umgränzungen von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

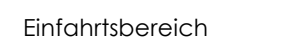
Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Umgränzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 5% der zulässigen Grundfläche/Baugrundstück auch außerhalb der Umgränzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen und in der Vorgartentzone zu öffentlichen Verkehrsflächen bis 3 m ab Straßenbegrenzungslinie.
Hinweis: Terrassenflächen bleiben bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen außer Acht.

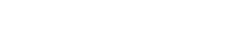
Einfahrtsbereich



05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in m, z.B. 4,6 m



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Wirtschaftsweg



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen.

06. Grünflächen/ Grünordnung

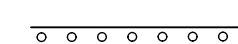


zu pflanzender Laubbaum mit Standortfestsetzung, vorzugsweise gem. nachfolgender Liste Die Standorte können nur geringfügig verändert werden. Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Juglans - Nussbaum
- Prunus Padus - Traubenkirsche
- Quercus Robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde



private Grünfläche



Umgrözung von Flächen mit Pflanzgebot



Entwicklung einer Randbeplanzung zur freien Landschaft durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bäume

Laubbäume, vorzugsweise gem. nachfolgender Liste Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, Pflanzabstände unregelmäßig, im Mittel 15 m. Pflanzung in Kombination mit Sträuchern.

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Juglans - Nussbaum
- Prunus Padus - Traubenkirsche
- Quercus Robur - Eiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Obstbäume

Apfelbäume Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, Pflanzung im Quadratraster mit ca.10 m Pflanzabstand und in verschiedenen Sorten, vorzugsweise

- Reka
- Rote Sternrenette
- Transparent v. Crancels
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Mouzenen
- Rene
- Rhein, Winterambour
- Theuringer Rambour
- Lohrer Rambour
- Schöner/Roter Boskop
- Schöner v. Nordhausen
- Wilsire
- Blitterfelder Sämling
- Bieltscher
- Florina
- Graue franz. Renette
- Großer rhein. Bahnhofel
- Grüner Sletliner
- Kardinal Bea
- Ontario
- Roter Eiser
- Taubenapfel
- Welsh Isner

Sträucher

Sträucher, vorzugsweise gem. nachfolgender Liste Mindestanforderung: Höhe = 100-125 cm im Container, Pflanzabstand 1,5/1,5 m auf Lücke, in Gruppen von 3-5 Stück einer Art. Pflanzung in Kombination mit Bäumen.

- Amelanchier lamarckii - Felsenbime
- Berberis vulgaris - Berberitze
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartweigel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
- Rosa arvensis - Feldrose
- Rosa canina - Hundrose
- Rosa glauca - Hechtrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Salix aurita - Ohrchenweide
- Salix caprea - Salweide
- Salix purpurea - Purpurweide
- Sambucus nigra - Hollunder
- Sambucus racemosa - Trauben Hollunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Hausgärten

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Stammumfang 14- 16 cm) oder Obstbaum zu pflanzen.
Hinweis: Festgesetzte Einzelbäume außerhalb der privaten Grünzone werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Gehölzerhalt

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Pflegemaßnahmen

regelmäßiger Pflegeschnitt!

Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (Jahrzeit 2014) zu beachten.

Ersatzmaßnahmen

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

07. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

08. Örtliche Bauvorschriften

Baukörper

Hauptgebäude sind im Grundriss als Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1,4/1 auszubilden.

Dächer

nur Satteldächer mit Vorädächern zulässig. First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäude-längsseite zulässig
Dachneigung: 20-25 °
Dachüberstand Wohnhaus (Giebelseiten): mind. 80 cm
Dachüberstand Wohnhaus (Traufseiten): mind. 60 cm
Dachüberstand Garage (Giebelseiten): mind. 60 cm
Dachüberstand Garage (Traufseiten): mind. 50 cm

zusammengebaute Gebäude

Stirnseitig aneinandergebaute Gebäude gleicher Nutzung sind profil- und materialgleich auszuführen.

Garagenausbildung

gem. Satzung der Gemeinde Samerberg vom 03.06.2004
Hinweis: Die Satzung ist der stäbalebaulichen Begründung beigelegt.

Stellplatzbedarf

pro Wohnung sind insg. 2 Stellplätze nachzuweisen (offen und/oder in Garagen und/oder in Carports)

Geländeveränderungen/ Stützmauern

Veränderungen des natürlichen Geländeebaus (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierungen sind nur bis zu einer Höhenifferenz von +/- 60 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

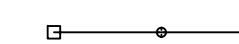
Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohnheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

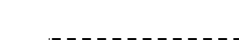
Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m und nur ohne Sockel zulässig.

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



zulässiges Gebäude, beispielhaft



bestehende Gehölze/ Gehölzgruppen



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull NN in Metern



Es wird empfohlen, Solarenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.



barrierefreies Bauen Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.



Bodendenkmäler Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Hinsichtpflicht nach Artikel 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.



Alllasten Im Geltungsbereich sind keine Alllasten bekannt.



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.



Böden Grainbach liegt auf einem Jung- Endmoränen- Wall. Erwartet werden unsortiertes Lockermaterial und Gesteine unterschiedlicher Herkunft, je nachdem aus welchem Gebiet der Alpen der jeweilige Gletscher aus Material angeleitet hat. Es wird Sickerfähigkeit erwartet.



Oberflächenwasser Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, Barriereelemente/ Mobilkonstruktionen für temporäre Schutzmaßnahmen vorzuhalten. Es wird weiterhin empfohlen Keller und Kellerbauteile so herzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.



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



Niederschlagswasser Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die bebauten Bodenzone zu versickern (Flächen- Mulden- oder Schachtrückhaltung). Dabei sind die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFestV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW vom 17.12.2008) zu beachten. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.



Schmutzwasser Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.



Trinkwasserleitungen Über Trinkwasserhauptleitungen ist ein Sicherheitsstreifen von 2 m von Bebauungen und Gehölzpflanzung freizuhalten. Eine ungehinderte Zufahrt ist zu gewährleisten.



Entwässerungspläne Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsverfahren vorzulegen. Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden.



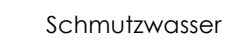
Pflanzabstände Bäume (h > 2m) mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen mind. 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen, mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikations-Infra. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.



Pflanzabstände Sträucher (h <= 2m) 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen



Lichttraumprofil Gehölze 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen



Pflanzgrundlage Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten Januar 2014, aktualisiert Mai 2016). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.



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 (PlanV 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 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am
Samerberg, den	(Siegel)
Huber, Erster Bürgermeister	
ausgefertigt	am
Huber, Erster Bürgermeister	(Siegel)
ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB	am
Huber, Erster Bürgermeister	(Siegel)

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 gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.



**Gemeinde Samerberg
Bebauungsplan
„Grainbach Feichteckstraße“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

vom 05.05.2016
in der Fassung vom 25.07.2017
Lageplan 1:1000
0,56 m²
F&F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplanner
Spinnerinsel 3A
83059 Kolbermoor