

Lagebezug: GK ; Höhenbezug: DHHN 2016 (NHN)

GEMEINDE SAMERBERG

Die Gemeinde Samerberg erlässt diesen Bebauungsplan aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) der Baunutzungsverordnung - BauNVO - In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. 07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1-1) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text zu dieser Bebauungsplanänderung beschränken sich auf die Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Röhlholzen", Ergänzungen und Klarstellungen zu Planung. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Röhlholzen" (rechtskräftig seit 24.06.2012) auch für diese Änderung. Die Ziffernfolge der Festsetzungen ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

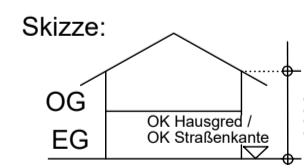
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
- die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- die maximal zulässige Grundfläche GR

4.1 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO.

4.3 WH 6,60 Maximal zulässige Wandhöhe (m)

Die maximal zulässige Wandhöhe (m) wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK. FFB. EG.) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK. Dachhaut.



5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Baugrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind für Neubauten einzuhalten.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.2 Bauweise Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Im Planungsgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Vorgeschriebene Firstrichtung

6. Flächen für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Anlage zu § 20. Abweichend sind für jede Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen

6.1 Garagen und Carports mit einer max. WH von 4,0 m sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Flächen für KFZ-Stellplätze Flächen für Stellplätze Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Fugenananteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen.

7. Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

7.3 Öffentlicher Fußweg

9. Grünordnung und Freiflächen

9.1 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen sind zu gestalten und zu pflegen und sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung.

9.1.1 Öffentliche Grünfläche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

9.1.2 Dorfplatz Ausführung in offener, wasserdurchlässiger Bauweise wie z.B. wassergebundene Wegedecke

9.1.3 Private Grünfläche

9.2 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.2.1 Gehölze Bestand Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.

Bestehende Laub- und Obstgehölze zu erhalten

9.2.2 Neupflanzung von Gehölzen Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt.

Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen.

Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntauibige Gehölze sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der Gehölze darf nicht unterschritten werden.

Neupflanzung von heimischen Obstgehölzen

9.3 Flächen zum Schutz und zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.3.1 Ausgleichfläche mit Nummerierung

Anlage einer extensiven Feuchtwiese Jährliche Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes Verzicht auf Düngung und PSM Anlage eines Biotopteiches mit Flachwasserzone

Anlage einer Obstwiese als extensive Wiese Jährliche Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und PSM Pflanzung standortgerechter, hochstämmiger Obstgehölze

Anlage einer extensiven Wiese Jährliche Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes Verzicht auf Düngung und PSM Pflanzung standortgerechter Laubbäume

10. Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Anbaufreie Zone zur Kreisstraße: 15,00 m.

C. HINWEISE

- z.B. 12/1 Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Bestehende bauliche Anlagen im Geltungsbereich
- Höhenlinie Bestand
- Schulbus- und Wartehäuschen

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt
6. Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

FASSUNG VOM 9.07.2019

.....
Georg Huber, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Samerberg, den

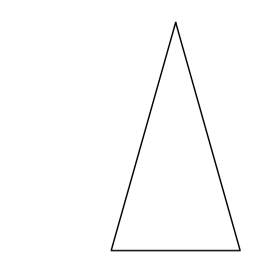
.....
Georg Huber, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Samerberg, den
.....
Georg Huber, Erster Bürgermeister



GEMEINDE SAMERBERG
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"ROSSHOLZEN"
2. ÄNDERUNG



M 1 : 1000

PLANFERTIGER:

