



Präambel

Die Gemeinde Samerberg erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8 sowie §§ 9 bis 10, § 13a und § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Art. 4 bis 8 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung.

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zum Bebauungsplan.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Obereck".
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
160 Zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit Flächenangabe [m²] als Höchstmaß, z.B. 160 m².
WH 6,50 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m
WH 4,00 Zulässige Wandhöhe, bergseitig [m] als Höchstmaß, z.B. 4,00 m
WH 7,00 Zulässige Wandhöhe, talseitig [m] als Höchstmaß, z.B. 7,00 m
767,20 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK. FFB. EG.) der Gebäude, z.B. 767,20 m ü. NN
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
Vorgeschriebene Firstrichtung
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr**
Flächen für Garagen, Lage innerhalb der Baugrenze, unter gleicher Firstlinie angebaut bzw. in das Wohngebäude integriert (HGa).
Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports.
Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Ein- und Ausfahrten.

- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
5 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend Planeintrag, z.B. 5 Wohnungen
- Öffentliche und private Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten**
Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung Flächen mit gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten
- Festsetzungen zur Grünordnung**
Private Grünfläche, mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild
Heimischer Solitär-Laubbäum zu pflanzen, Wuchsklasse 1. Ordnung Mindestqualität: H 3xv mDB STU 18-20 cm
- Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Verfahren nach BauGB, z.B. Verfahren nach § 13a BauGB
Baubestand, zur Disposition

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|-------|---|---|--|
| 998/6 | Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 998/6 | ■ | Bebauung Bestand |
| 998/6 | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze | ▭ | Bebauungsvorschlag |
| 5,00 | Maßzahl, in Meter, z.B. 5,00 m | ● | Laub- / Obstbaum Bestand |
| St | Stellplatz, Vorschlag | ○ | Baumpflanzung (Standortvorschlag) |
| 70 | Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NN] z.B. 757,00 m ü. NN | — | Flächen mit bestehenden gemeinsamen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten |
| — | Schmutzwasserkanal Bestand | — | Trinkwasser-versorgungsleitung Bestand |
| — | Schmutzwasser Abschlussleitung Bestand | — | Trinkwasser-versorgungsleitung Bestand, zur Verriegelung |
| — | Regenwasserkanal Bestand | — | Trinkwasser Anschlussleitung Bestand |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Die gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obereck" werden im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
1.2 Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO: 1. Wohngebäude.
1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.4 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Zulässige Grundflächenzahl GR Die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist im Planteil festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Tiefgaragen sind für die Ermittlung der zulässigen GR mit 50% der Grundfläche anzusetzen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche GR sind gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegerschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der zulässigen Grundfläche GR nicht zu berücksichtigen.
2.2 Zulässige Wandhöhe WH Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird planenteilbezogen als Höchstmaß festgesetzt.
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
Im steil abfallenden Gelände der Flur Nrn. 979/2 T und 984/2 wird die zulässige Wandhöhe gemessen traufseitig von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK.FFB.EG) (bergseitig) bzw. OK des Geländes (talseitig) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut.
Höhenbezug für OK. FFB. EG wird planenteilbezogen in m über NN festgelegt. Von diesem Maß kann aus Gründen der vorhandenen Topographie geringfügig abgewichen werden.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Bauweise Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen z.B. durch Balkone, Vordächer, etc. bis max. 1,5 m sind zulässig.
- Abstandsflächen**
3.3 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Wohnungen je Wohngebäude**
3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen WE je Wohngebäude auf maximal 2 WE begrenzt, sofern durch Planeintrag nicht abweichend festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**
4.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Samerberg (Stellplatzsatzung) vom 01.11.2015.
4.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.
4.3 Flächen für KFZ-Stellplätze Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.4 Aufstellraum Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 m ab Fahrbandrand einzuhalten. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Die Nebenanlage auf Flur Nr. 979/2 unterliegt dem Bestandschutz, bei einer Erneuerung des Gebäudes ist ein Aufstellraum von 5,00 m ab Fahrbandrand einzuhalten.
- Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**
4.5 Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdrasilssige Beläge zu verwenden. Der Fugenanteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Ein- und Ausfahrten, sind nur innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Tiefgaragenzufahrt überdacht werden.
- Nebenanlagen und sonstige Anlagen**
4.7 Nebenanlagen i.S. des § 14 sind auf den Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
- Festsetzung zur Baugestaltung**
5.1 Dachform Für die Hauptgebäude sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 18-24° zugelassen. Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergärten, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
5.2 Dachüberstände Giebelseite 0,5 m - 2,5 m, Traufe 0,6 m - 1,5 m. Garagen und Nebengebäude: mind. 0,2 m.

- Dacheindeckung**
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.
- Dachgauben, Quergiebel, Dachaufaltungen, Dacheinschnitte**
Quergiebel sind nur an einer Traufseite der Hauptanlage zugelassen. Der First des Quergiebels muss lotrecht gemessen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst enden. Die Tiefe des Quergiebels (Grundrissprojektion ohne giebelseitiges Vordach) darf die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten. Der Quergiebel muss sich der Dachneigung der Hauptanlage anpassen und darf diese um max. 5° überschreiten. Die Summe der Breite der Dachaufbauten ist begrenzt auf max. 1/3 der Länge der Traufseite. Dachaufbauten sind zulässig als Satteldachgauben. Dachaufaltungen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Fassadengestaltung**
Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig. Fassadenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig.
- Solarzellen und Sonnenkollektoren**
5.6 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in (d.h. bis max. 20 cm über) und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.
- Geländemodellierung / Geländeangleichung / Geländeveränderungen / Aufschüttungen und Abgrabungen**
6.1 Entlang von Straßen ist das Gelände auf die jeweilige Höhe der Straße anzugleichen. An den Gebäuden ist das Gelände auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG und HG anzugleichen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhen Sprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen. Stützmauern sind ab einer Höhe von 0,75 m durch einen mindestens 0,5 m tiefen Versatz zu gliedern. Stützmauern sind in Naturstein, Beton mit behandelte Oberfläche oder dauerhaft begrünt auszubilden.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
7.1 Bestehende Laub- und Obstbäume sind bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von der dargelegten Lage der Gehölze abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
7.2 Mindestpflanzangebot für heimische Laub- und Obstbäume Je 400 qm Grundstücksfläche ist an beliebiger Stelle ein standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen oder zu erhalten. Der im Planteil dargestellte Baumbestand sowie mit Planzeichen dargestellte Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.
7.3 Gehölzpflanzungen Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntauibige Gehölze sowie alle Koniferen ist nicht zulässig. Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt: Mindestpflanzqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm Mindestpflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm Im Planteil können andere Qualitäten festgesetzt werden.
- Heckenpflanzungen**
7.4 Geschchnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Kornelkirsche.
- Private Grünfläche**
7.5 Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- Tiefgaragenbegrünung**
7.6 Tiefgaragen sind mit mind. 0,50 m Oberboden oder speziellem Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen.
- Einfriedigungen**
7.7 Max. Höhe aller Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,2 m ab der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei der Errichtung von Einfriedigungen ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung sowie von Mauern ist unzulässig.
- Freiflächengestaltungsplan**
7.8 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen neu errichteten oder erweiterten Gebäude herzustellen.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
8.1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung / Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre vernachlässigt werden.
Bodenkmale
Bodenkmale, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Kabeltrassen
Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,30 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem jeweiligen Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Erforderliche Kabelvertiefler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.
Leitungen und Kanäle
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.
Rodungsarbeiten
Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.
DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Samerberg zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand November 2019; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Samerberg hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obereck" beschlossen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und 13b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Samerberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Gemeinde Samerberg, den _____
(Siegel) _____
Georg Huber
(Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt
Gemeinde Samerberg, den _____
(Siegel) _____
Georg Huber
(Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu den 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.
Gemeinde Samerberg, den _____
(Siegel) _____
Georg Huber
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE SAMERBERG
LANDKREIS ROSENHEIM
Gemarkung Törwang



Bebauungsplan "Obereck"

mit integrierter Grünordnung

Fassung:	Entwurf	10.12.2019
	Planfassung zur Bekanntmachung
Zeichnungsmaßstab:		M 1 : 1.000

Planung:
 Mühlensstraße 20a Tel: 08034 - 909959-0
 Strasser 83098 Brannenburg Fax: 08034 - 909959-29
 RU/SHI brannenburg@plg-strasser.de
 Format 1135/550 BV 19843