

Gemeinde Samerberg

Bebauungsplan „Eßbaum“ mit Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

10.10.2017
30.11.2018

Auftraggeber: Gemeinde Samerberg
Dorfplatz 3, 83122 Samerberg

Bearbeiter: Dipl. Ing. Wolf Steinert Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
B. Sc. Anneke Krill, Landschaftsarchitektur

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642/6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



GLIEDERUNG

	Seite
1. ANLASS	1
2. LAGE UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN	1
2.1 Geltungsbereich	1
2.2 Angrenzende Nutzungen	2
2.3 Vermessung	2
3. RAUMPLANUNG	3
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
3.2 Regionalplanung	3
3.3 12. Flächennutzungsplan - Änderung	4
4. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN	5
5. VORGABEN ZUR PLANUNG	8
5.1 Vorhandene Bebauung in Eßbaum	8
5.2 Erschließung	8
5.3 Oberflächenwasser	8
5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	8
5.5 Ver- und Entsorgung	8
5.6 Altlasten	9
5.7 Denkmalpflege	9
5.8 Georisiken	9
6. ZIELE ZUR BEBAUUNGSPLANUNG / GRÜNORDNUNG	10
6.1 Ziele zum Bebauungsplan	10
6.2 Ziele zur Grünordnung	10
6.3 Erschließung	10
7. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	11
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12

1. ANLASS

Die Gemeinde Samerberg plant die Erweiterung des Ortsteils „Eßbaum“. In der 12. FNP-Änderung wurde diese Bauleitplanung vorbereitet und aus mehreren Standortalternativen ausgewählt. Damit soll der Lärchenweg verlängert werden und eine abschließende Wendemöglichkeit erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde auch den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken abzudecken.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen (Bebauungs- und Grünordnungsplan) wurde das

**Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee
Landschafts- und Ortsplanung**

beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13b BauGB. Die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m², die Fläche schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung erreicht, sodass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen gegeben ist.

Eine Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie die Festsetzung von Ausgleichsflächen ist demnach nicht Teil des Verfahrens.

Das Gemeindegebiet ist geprägt von vielen kleineren, dörflich strukturierten Ortsteilen. Größere Siedlungsbereiche sind nur in den Hauptorten Grainbach und Törwang vorhanden. Der Bau- und Landbedarf im gesamten Gemeindegebiet ist stark vorhanden. Aufgrund der dörflichen Struktur ist eine Innenentwicklung zumeist nur bedingt bis gar nicht möglich. Der Siedlungsdruck besteht dabei nicht nur in den Hauptorten, sodass es erforderlich ist auch in den kleineren Ortsteilen, soweit dies naturräumlich verträglich ist kleinere Abrundungen durchzuführen und dabei auch die Überbauung landwirtschaftlicher Fläche in Kauf zu nehmen.

2. LAGE UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Eßbaum, Gemeinde Samerberg, Landkreis Rosenheim. Das Siedlungsgebiet ist über die Ortsstraße „Lärchenweg“ erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl. Nrn.:

598 (Teilfläche Lärchenweg), **600** (Teilfläche), **571** (Teilfläche)

Der Geltungsbereich besitzt eine **Gesamtgröße von ca. 0,36 ha**.

2.2 Angrenzende Nutzungen

- Westen: Bebauung (WA/MD)
Osten: Landwirtschaft
Süden: Landwirtschaft, Eßbaumbach mit Begleitgehölz
Norden: Hangleite mit Wald



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarze, gestrichelte Linie)
(Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Vermessung

Es wurde für den Geltungsbereich eine Lage- und Höhenvermessung durchgeführt. Ziel ist eine gute Einbindung der geplanten Bebauung in die Topografie.

Der Geltungsbereich und Hang ist durch den Lärchenweg geteilt. Der nördliche Hang besitzt einen Höhenunterschied in den Baugrundstücken von 11,0 m, der südliche Hang einen Höhenunterschied von 6,0 m.

Auch im Lärchenweg liegt ein Höhenunterschied von ca. 3,0 m (635 - 638 m ü. NN), bis zum Anschluss des landwirtschaftlichen Wegs.

Mit der vorhandenen und geplanten Bebauung wird gleichzeitig die Höhe der Erschließungsstraße festgelegt.

3. RAUMPLANUNG

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Samerberg dem allgemeinen ländlichen Raum im Alpengebiet und der Zone A der Erholungslandschaft Alpen zugeordnet. In diesen Räumen soll bei einer städtebaulichen Erneuerung auf eine ortstypische, landschaftsgerechte und traditionsbewusste Gestaltung bei der Planung geachtet werden – unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Strukturwandels.

Ziele zur Siedlungsstruktur sind:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (1.1.1 Z)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 Z)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen („Anbindegebot“). (3.2 Z)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Südostoberbayern (18) stuft die Gemeinde als ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume im Alpengebiet ein. Hier soll „die ansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland und der Verbesserung der Wohnungsversorgung vorrangig berücksichtigt werden“ und „die Siedlungsentwicklung verlangsamt ablaufen. Dabei soll ökologischen und landschaftspflegerischen Belangen besonders Rechnung getragen werden.“

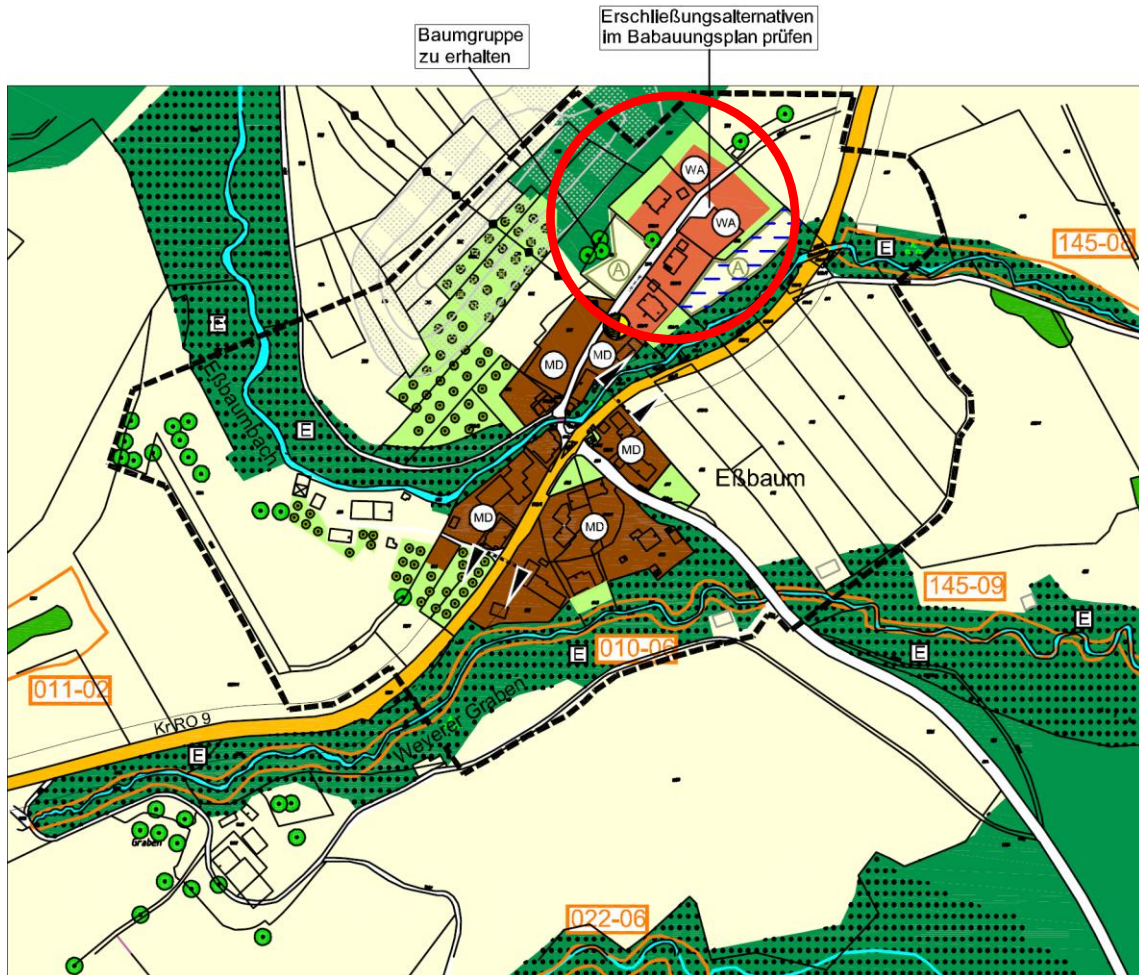
Ziele zur Siedlungsstruktur sind:

- Die Einwohnerentwicklung im Alpengebiet soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. (A II 6.3 Z)
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. (B II 2.3 Z)
- Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. (B II 3.3 Z)

Die Gemeinde liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 05 „Hochriesgruppe und Samerberg“ der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 27 „Chiemgauer Alpen“.

3.3 12. Flächennutzungsplan - Änderung

Die 12. FNP-Änderung (27.02.2013), Gemeinde Samerberg ist rechtskräftig und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan „Eßbaum“ ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug 12. Flächennutzungsplanänderung (2013)

4. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

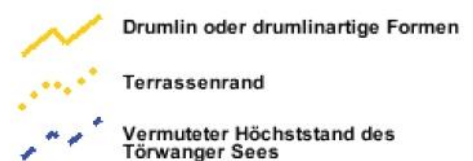
Boden (Geologie)

Der Landschaftsraum um Eßbaum ist geologisch der würmeiszeitlichen Fernmoräne mit Übergängen von Grund- und Schottermoräne zuzuordnen. Entlang des Wildbachs Eßbaumbach befinden sich Talböden und jüngere Ablagerungen (Seetone). Die im Umkreis vereinzelt vorhandenen anmoorigen Böden und Flyschzüge kommen um Eßbaum bzw. im Geltungsbereich nicht vor.

Die Bodenarten sind stark wechselnd, auf den Moränenzügen sind meist Vorstufen der Braunerde, wie Renzinen oder Pararendzinen zu finden, die aus den eiszeitlichen Geschiebemergeln entstanden sind.

Morphologie

Aus morphologischer und topographischer Sicht lässt sich Landschaftsentstehung und Geologie gut ablesen. Neben den Terrassenrändern fossiler Erosionskehlen (Eßbaumbach und Weyererer Graben) ist auch die Terrassenkante des würmeiszeitlichen Moränenwalls zu erkennen (Hang nördlich Lärchenweg). Der vermutete Höchststand des Törwanger Sees reicht bis in den Ort hinein. Westlich und südlich von Eßbaum befinden sich drumlinartige Formationen (s. Übersichtskarte).



Übersichtskarte Morphologie

Quelle: GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), Bayerisches Landesamt für Umwelt

Topografie

Die besondere Topographische Situation wird bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. Die ortsbildprägende Terrassenkante wird weitgehend erhalten. Damit rückt die Bebauung an den Hangfuß. Der Wendehammer wird nicht in den Hang hineingeschoben, mit Versteilung der Hangsituation, sondern zwischen die Bebauung integriert.

Wasser

Oberflächengewässer:

Eßbaum liegt zwischen den beiden Bächen Eßbaumbach und Weyerer Graben, deren Erosionstäler das Ortsbild prägen. Der Weyerer Graben (Gewässer III. Ordnung) entspringt zwischen Hundham und Eßbaum und mündet östlich des Ortsteiles in die Achen. Der Eßbaumbach (Gew. III. Ordnung, im Ortsbereich ausgebauter Wildbach) entspringt am Fuße des Dandlberges im Westen und fließt ebenfalls der Achen zu.

Am Eßbaumbach gab es 1979 ein Wildbachereignis mit großen Schäden an der Gemeindeverbindungsstraße Eßbaum – Siegharting. Durch den Gewässerausbau konnten derartige Ereignisse in der Vergangenheit vermieden werden. Entlang des Gewässers bleibt ein Restrisiko der Überschwemmung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt jedoch erhöht und wird voraussichtlich auch bei extremen Hochwässern nicht erreicht. Die Flächen östlich des Geltungsbereiches können als Wassersensibel eingestuft werden.

Hangquellen:

Bedingt durch die geologische Situation, können am Hangfuß der Endmoränen Hang- und Stauwasseraustritte entstehen. Nördlich des Lärchenweges lassen sich einzelne Vernässungen erkennen, die jedoch nicht im Geltungsbereich liegen.

Grundwasser:

Messungen zum Grundwasserstand wurden nicht durchgeführt. In den Moränenbereichen ist mit großen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Bei Aufschlüssen handelt sich meist um Schicht- bzw. Hangwasser. Anstehendes Grundwasser ist nicht zu erwarten.

Regenwasser:

Oberflächlich ablaufendes Regenwasser sammelt sich auf den hangparallel laufenden Lärchenweg. Dies führt vor allem bei starken Regenereignissen zu Wasserfluss auf dem Lärchenweg. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße ist die Oberflächenentwässerung zu regeln.

Luft und Klima

Klima:

Das Klima der Gemeinde Samerberg ist geprägt durch Jahresdurchschnittstemperaturen von 6-7 °C sowie Niederschlagsmengen von 1300 - 1500 mm/Jahr. Die vorherrschende Windrichtung ist West. Aufgrund der Lage im direkten Stau- und Einflussbereich der Alpen sind lange Regenperioden und Föhnlagen häufig. Die Temperaturbegünstigung hat eine etwas längere Vegetationsperiode zur Folge.

Der Ortsteil Eßbaum liegt aufgrund geländeklimatischer Besonderheiten im klimatisch besonders begünstigten Gebiet zwischen Dandlberg und Achen (vorwiegend südexponierte Hanglagen).

Kleinklima:

Kleinklimatisch sind v. a. Topographie und Exposition von Bedeutung. Die ausgedehnten Obstwiesen wurden aus diesem Grund an den südexponierten Hängen im Westen des Geltungsbereiches angelegt (klimatisch begünstigt). In den Erosionstälern von Eßbaumbach und Weyerer Graben sind deutlich kühlere und feuchtere Luftmassen anzutreffen (Nebelgefahr).

Frischlufitentstehung / Luftleitbahn:

Gewässer, Landwirtschaft und vor allem forstwirtschaftliche Flächen haben Bedeutung für die Entstehung von unbelasteter Frischluft. Durch die Topografie ist der Talzug gleichzeitig Leitbahn für die abfließenden Luftmassen.

Tiere und Pflanzen



Der Ortsteil Eißbaum ist umgeben von einem Mosaik aus kleinen Waldflächen, landwirtschaftlichem Grünland und den Gewässern.

Der Eißbaumerbach ist ab der Gemeindestraße Richtung Moosen als nächstgelegener Lebensraum von Bedeutung und in der Biotopkartierung enthalten. Der Biotopcharakter besteht jedoch auch im Ortsbereich (auf Grund der naturnahen Gewässerstruktur).

Als naturschutzfachlich hochwertig werden die Strukturen am Hang westlich des Lärchenweges eingestuft. Das Mosaik aus Kleingehölzen, Waldinseln und Einzelbäumen ist Lebensraum für Insekten, Vögel und

Fledermäuse. Eine Beeinträchtigung dieses Kernbereichs am Hang ist durch die Bebauung nicht gegeben.

Das Grundstück Fl. Nr. 571 ist nach dem Waldgesetz (Art. 2 BayWaldG) als „Wald bzw. Fläche für die Forstwirtschaft“ einzustufen. Hinsichtlich der forstfachlichen Bewertung der Waldfläche kann festgestellt werden, dass keine besonderen Waldfunktionen im geltenden Waldfunktionsplan ausgewiesen sind. Es bestehen daher voraussichtlich keine Versagensgründe gegen eine Rodung und walddrechtliche Ersatzaufforstungen sind nicht gegeben.

Mensch (Erholung, Immission)

Erholung

Die Gemeinde Samerberg hat überregionale Bedeutung für die Erholung als „Wanderparadies“. Der Raum um Eißbaum ist als Erholungslandschaft einzustufen. erlebbarer Raumzusammenhänge

Die maßvolle Siedlungsentwicklung an geeigneter Stelle stört nicht grundsätzlich das Orts- und Landschaftsbild.

Immissionen

Für die Baugrundstücke 2 und 3 sind immissionsschutzrechtlichen Belange aufgrund der Nähe zur Kreisstraße RO 9 gegeben (Abstand ca. 60 m). Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte nach DIN 18005 ist im Bauantrag nachzuweisen.

Landschaft

Der Landschaftsraum um den Ortsteil Eißbaum ist von herausragender Bedeutung. Kulturlandschaft und Ort bilden eine Einheit. Im Bebauungsplan wird diese Einheit erhalten durch:

- Abrundung der vorhandenen Bebauung
- Hangangepasste Gebäudestellung
- ortstypische Eingrünung

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Sollten wider Erwarten Bodendenkmäler in den ausgewiesenen Bauflächen auftreten, so sind diese umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Die vorhandenen Baudenkmäler im Ortskern von Eßbaum werden aufgrund der Entfernung nicht beeinträchtigt.

5. VORGABEN ZUR PLANUNG

5.1 Vorhandene Bebauung in Eßbaum

Es handelt sich um eine lockere Wohnbebauung (z. T. mehrere Wohneinheiten) entlang des Lärchenweges. Zur Ortsmitte bestehen gewachsene Strukturen aus Landwirtschaft und Handwerk. Im Rahmen einer FNP-Änderung wurde die vorhandene Bebauung durch eine angepasste bauliche Ergänzung abgerundet.

5.2 Erschließung

Der Lärchenweg ist eine öffentliche Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 m. In der Straße liegen alle Versorgungsleitungen. Am Lärchenweg fehlt eine Wendefläche (Versorgungsfahrzeuge), die mit der geplanten Bauentwicklung geschaffen werden soll.

5.3 Oberflächenwasser

Der Eßbaumer Bach liegt östlich des Baugebiets, geschützt durch Ufergehölze und ist stark durch Erosion eingeschnitten. Der Abstand zum Gewässer beträgt ca. 60 m. Aufgrund der Hangsituation kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser von den Hängen kommen. Da das Einzugsgebiet jedoch begrenzt ist und z. T. mit Wald bestockt ist, stellt oberflächlich abfließendes Wasser keine Gefährdung dar.

5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Da das Grundstück Fl. Nr. 600 weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, ist im Bebauungsplan eine entsprechende Zufahrt (3,0 m) zu sichern.

5.5 Ver- und Entsorgung

Abwasser/ Kanalanschluss

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz. Das Kanalnetz hat hierfür ausreichende Kapazitäten bzw. eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sicher gestellt. Das Versorgungsnetz bietet für den Anschluss ausreichende Kapazitäten.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft von der Gemeinde übernommen.

Energieversorgung

Durch die Bayernwerke AG ist Versorgung mit Strom gewährleistet.

5.6 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.7 Denkmalpflege

Im Kataster der Bodendenkmäler sind keine Eintragungen enthalten.

5.8 Georisiken

Die im Norden anschließende Hangfläche (außerhalb Geltungsbereich) wird seitens des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Rahmen der Georisiken als gefährdet für Hanganbrüche oder Hangmuren bewertet.

Ziel ist eine möglichst geringe Veränderung der Steilhänge durch die geplante Bebauung und Erschließung.



Quelle: GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), Bayerisches Landesamt für Umwelt

6. ZIELE ZUR BEBAUUNGSPLANUNG / GRÜNORDNUNG

6.1 Ziele zum Bebauungsplan

- Bauliche Abrundung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung im Lärchenweg;
- Anpassung der Gebäude (Firstrichtungen), Garagen, Keller und Erschließung an die Topografie;
- Abschluss des Lärchenweges durch einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug);

Gebäudegrößen und -höhen lehnen sich an den baulichen Bestand am Lärchenweg an. Die Baukörper sind durch Baugrenzen, Wandhöhen und Höhe der Oberkante Rohfußboden definiert. Insgesamt entsteht eine Baugruppe am Ende des Lärchenweges, die um einen Wendehammer situiert wird. Die Bebauung nutzt den Hang durch Entwicklung eines teilweise bewohnbaren Untergeschosses mit dahinter liegendem Kelleranteil. Die FOKs der Häuser sind aus der Höhe der Erschließung und Topographie entwickelt.

Der Lärchenweg endet in einem Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge (z.B. 2-4achsige Müllfahrzeug). Die Breite des Lärchenwegs beträgt 6,0 m mit einem beidseitigen Bankett von jeweils 0,5 m. Die Fahrbahn wird mit 5,0 m Breite ausgebaut.

Die Fl. Nr. 600 wird über ein Wegerecht am östlichen Ortsrand in einer Breite von 3,0 m gesichert.

6.2 Ziele zur Grünordnung

- Ausmodellierung aller verbleibenden Böschungen so dass eine landschaftliche Gesamtsituation auch zwischen der Bebauung wiederentwickelt wird.
- Lockere Eingrünung an den Grundstücksrändern als Ortseingrünung. Alternativ dazu kann ein Obstgarten gepflanzt werden mit jeweils 6 – 8 Obstbäumen pro Grundstück.

Auf die Modellierung wird besonders Wert gelegt. Für die Gebäude und Garagen sowie auch für die Unterkellerung müssen Aufschüttungen und Abtragungen erfolgen. Im Bebauungsplan wird die Wiederherstellung des Geländes nach der Bebauung festgesetzt, d. h. Integration von Gebäuden (Hanghäusern) in das vorhandene Gelände.

Die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen erfolgt aus einheimischen Gehölzen bzw. durch Obstbäume. Pflanzgrößen und -qualitäten sind im Grünordnungsplan festgesetzt.

6.3 Erschließung

Der Lärchenweg wird um ca. 35 m nach Osten verlängert und geht einen Wendehammer über.

Ab dem Wendehammer schließt der landwirtschaftliche Weg an (Fl. Nr. 599) der nicht weiter ausgebaut werden muss und der Erreichbarkeit der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Der Wendehammer wird z. T. auf privaten Grundstücksflächen durch vertragliche Regelung durch die Gemeinde gesichert. Im Wendebereich dürfen keine Anwohner und Gäste parken. Dies ist im Rahmen der Freiflächengestaltung auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Stellplätze

Die Stellplatzverordnung der Gemeinde Samerberg schreibt für jede Wohneinheit 2 Stellplätze

vor. Aus der unterschiedlichen Festsetzung der Wohneinheiten für die Gebäude errechnet sich daraus die Zahl der Stellplätze, deren Lage im Bebauungsplan festgelegt wird.

7. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die bestehende ortsplanerische Situation nicht zu stören und auch aufgrund der Erschließung, werden bestimmte Nutzung als nicht zulässig ausgeschlossen:

Der Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 - 3 sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 erfolgt aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand. Räume für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO) sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für jedes Baufenster festgesetzt und durch die Größe des Baufensters, die maximale Grundfläche und die max. Wandhöhe bestimmt. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die im Planteil festgesetzte Höhe ü. NN (Erdgeschoss-Rohfußboden). Aufgrund der Topographie erfolgt die Festsetzung in m ü. NN als absolute Größe.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Bauweise entspricht damit der ortstypischen Bauform.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten, um nachbarschaftliche Belange nicht zu beeinträchtigen.

Gebäudegestaltung / Leitungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Verlegung von Leitungen gem. Art. 81 BayBO dienen dazu, dass die Baukörper sich in den Ortszusammenhang einfügen und v. a. am Ortsrand keine Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes resultieren.

Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen dienen einer Ordnung des ruhenden Verkehrs im Sinne des Ortsbildes und gleichzeitig der Gewährleistung einer minimierten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion.

Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Artenschutz und der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete bauliche Entwicklung. Die neue Bebauung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst und aus der FNP-Änderung entwickelt.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben aufgefunden werden, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Übersee, den 30.11.2018

Samerberg, den



Dipl.-Ing. Wolf Steinert
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

Georg Huber
1. Bürgermeister