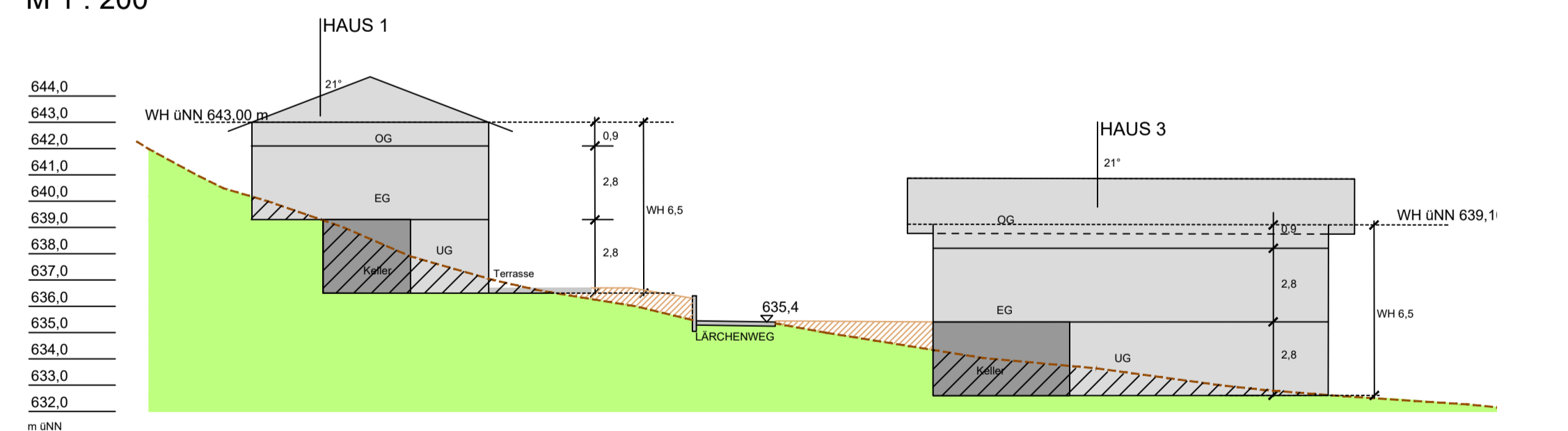


BEBAUUNGSPLAN

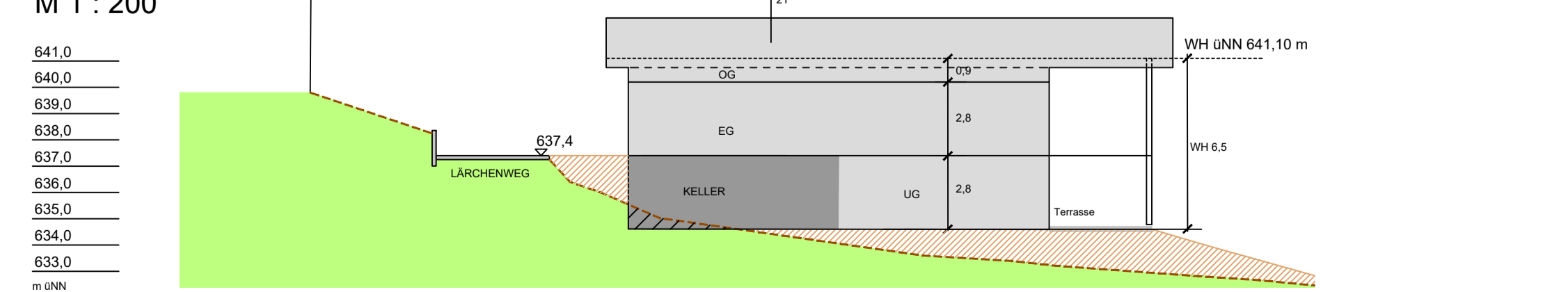
M 1 : 500



Schema-Querschnitt Haus 1 und 3
M 1 : 200



Schema-Querschnitt Haus 2
M 1 : 200



LEGENDE

	Auffüllung
	Abgrabung
	natürliches Gelände

GEMEINDE SAMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "ESSBAUM"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Gemeinde Samerberg erlässt diesen Bebauungsplan aufgrund

des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

der Bauordnungsverordnung - 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) 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

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze für Gebäude
- Baugrenze, Unterkellerung nicht zulässig
- Baugrenze, nur Unterkellerung zulässig
- WE 2 Zahl der zulässigen Wohneinheiten
- WH max. Wandhöhe in m ü.NN
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 100 max. überbaubare Grundfläche in m²
- ↔ Firstrichtung beim Satteldach
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:
- G Garage
- S Stellplatz
- M Stützmauer

Verkehrsfläche

- Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Wendebereich
- Landwirtschaftl. Weg

Grünordnung

- Baum zu pflanzen
- Gehölz zu erhalten
- Grünfläche privat
- Fläche für die Landwirtschaft

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- ① Nummerierung im Bebauungsplan
- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende bauliche Anlagen
- ←15.0→ Maßzahl in Meter (z.B. 15,0 m)
- Bebauungsvorschlag Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinien mit Höhenangabe

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bauordnungsverordnung (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 Planteil keine andere Dachform festgesetzt ist. Der Dachüberstand an den Hauptgebäuden muss mindestens 0,8 m betragen. Bei den Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garage“ ist die Dachneigung an die des Hauptbaukörpers anzugleichen sofern 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 Farbönen 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 unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Gebäuden zu integrieren bzw. diesen 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

- 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**
Unverschlussten Niederschlagswasser ist zu versickern. Wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte, ist das unverschlusste 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 - NWFrV, Oktober 2008) und der mit Bekanntmachung des SMUG vom 17.12.2008 geänderten, „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, (TRENW)“ (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.ifu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm
Informationen zur TRENW können kostenlos unter:
http://www.ifu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/doc/trenw.pdf
Soweit obige Regeln nicht greifen, muss bei der weiteren Planung von Anlagen zum Umgang mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DWKW 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 Wegerecht auf privater Fläche belegt.
- 9. Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen zum Bauantrag**
Zum Bauantrag sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.
- 10. Winterdienst**
Erforderliche Kabelverteilerschränke sollen bündig mit dem Leistenstein auf dem Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht zu beeinträchtigen.
- 11. Wasserrechtliche Genehmigung**
Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m am Eßbaumbach, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wasserschutzgesetzes. Für diese Vorhaben ist eine Wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
- 12. Bergbau**
Eine Prüfung der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern hat ergeben, dass in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich Bergbau stattfindet. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass nicht registrierte Abbau angetroffen werden. In diesem Fall ist das Bergamt umgehend zu verständigen.
- 13. Leitungen**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2018 bis 09.11.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2018 bis 09.11.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Samerberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.01.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2018 als Satzung beschlossen.
Samerberg, den
Georg Huber, Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Samerberg, den
Georg Huber, Erster Bürgermeister
6. 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
"ESSBAUM"
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

ENTWURF	DATUM	10.10.2017
		30.11.2018

M 1 : 500
M 1 : 200 Schema-Querschnitte

PLANFERTIGER:

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortplanung

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

