



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1.0. Art der baulichen Nutzung**

(WA) 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**2.0. Maß der baulichen Nutzung**

(130) 2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, 130 qm  
Die maximal überbaubare Grundfläche kann für Garagen, Nebenanlagen, Treppen und Balkone sowie nicht überdachte Terrassen um mehr als 50% überschritten werden. Sie darf maximal jedoch 40% der Grundstücksfläche betragen.

WH 6,0 2.2. maximale traufseitige Wandhöhe in m, z.B. 6,0 m gemessen von festgesetzter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der seitlichen Wand

(2) 2.3. maximale Anzahl der Wohneinheiten, 2

**3.0. Baugrenzen, Firstrichtung**

3.1. Baugrenze

3.2. Firstrichtung

**4.0. Verkehrsflächen**

4.1. private Verkehrsfläche

**5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5.1. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten, Stammumfang 14-16 cm: Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Quercus robur, Eiche; Salix caprea, Waldweide; Sorbus aucuparia, Eberesche; Sorbus aria, Mehlbeere; Tilia cordata, Linde; Ulmus glabra, Ulme.

5.2. zu pflanzende Obstbaumhalb- oder Obstbaumhochstämme

**6.0. Sonstige Planzeichen**

6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

6.2. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen.  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind unzulässig.

1.2. Bei geplanten Gebäuden wird die Wandhöhe von der festgesetzten OK Rohfußbodenhöhe über Normalnull bis Schnitt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand gemessen. Sie wird für die Neubauparzellen wie folgt festgesetzt:  
A: 687,26 m üNN  
B: 689,13 m üNN  
C: 691,60 m üNN  
D: 696,20 m üNN

**2.0. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

2.1. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze gefordert.

2.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach Ziffer A. 3.1. oder der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine mittlere traufseitige Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

2.3. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze vor den Garagenzufahrten können nicht auf die Stellplatzzahl angerechnet werden.

2.4. Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Dachneigung 15-25°. Grenzabstand mindestens 2,0 m.

2.5. Balkone, Treppen und Dachüberstände sind bis 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Terrassen sind generell auch außerhalb von Baugrenzen zulässig.

**3.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

3.1. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

3.2. Höhenlage  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem natürlichen Gelände anzupassen. Stützmauern und Aufschüttungen sind bis zu 1,20 m zulässig.

3.3. Dachgestaltung  
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30°. Bei Garagen sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-30° vorgeschrieben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (max. 1/3 der Gebäudelänge), Dachneigung 24-30°. Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 cm und höchstens 180 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 160 cm betragen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 25° in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

**4.0. Sonstige Festsetzungen**

4.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

4.2. Zäune sind zu Verkehrsflächen als Staketen- oder Hanichelzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein. Einfriedungen aus Mauerwerk und Betonelementen sind unzulässig.

4.3. Zur Eingrünung der Gärten im Straßenrandbereich und am Ortsrand sind nur frei wachsende, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

4.4. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A. 5.1. und A. 5.2. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Samerberg gewähren.

4.5. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

4.6. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

4.7. Gebäude, die in das Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

**C. HINWEISE**

1.1. bestehende Grundstücksgrenze

1.2. geplante Grundstücksgrenze

288 2.0. Flurnummer, z.B. 288

3.1. vorgeschlagenes Hauptgebäude

Ga 3.2. vorgeschlagene Garage

A 4.0. Parzellnummer, z.B. A

3.5 5.0. Höhenkote Bestand

3.5 6.0. Vermaßung, z.B. 3.5 m

7. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte erstellt. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

8. Es ist die Abstandsflächenregelung der BayBO anzuwenden. Bei Garagen sind auch Abweichungen von der Abstandsflächenregelung zulässig, wenn sie innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.

9. Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

10. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

**Art. 8 BayDSchG**

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(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.

11. Durch die Hangsituation und den undurchlässigen Boden kann Hangwasser- und Grundwasserstau auftreten. Jeder Bauherr hat eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass kein Stauwasser und abfließendes Hangwasser in die Gebäude eindringt. Es dürfen keine Geländeveränderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

12. Alternative Energien sind erwünscht.

13. Verteilerkästen sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu setzen.

14. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Decksichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2019 bis 16.12.2019 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2019 bis 16.12.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Samerberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2019 als Satzung beschlossen.

Samerberg, den 09. MRZ. 2020

Georg Huber  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Samerberg, den 10. MRZ. 2020

Georg Huber  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11. MRZ. 2020 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 11. MRZ. 2020

Georg Huber  
Erster Bürgermeister



Original

**GEMEINDE SAMERBERG**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "Grainbach Heubergerstrasse Ost"**

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Ortsbereich (§ 13b BauGB)

Die Gemeinde Samerberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen

SATZUNG.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 30.11.2018  
Entwurf: 04.12.2018  
Entwurf: 17.09.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

