

Präambel

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Kroit II" als Satzung.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen durch Text, den Bebauungsplans "Am Kroit II" inklusive aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Kroit II" unberührt.

A) PLANZEICHNUNG



B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
Die nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich generell unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,7)
- GFZ 1,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 1,0)
Die Tiefgarage bzw. das Parkdeck im Untergeschoss der bestehenden Gebäude, einschließlich der hier möglichen Aufenthalts- und Lagerräume, werden gemäß §20 Abs. 3 BauNVO nicht in die GFZ-Berechnung mit einbezogen.
- Die GRZ nach § 2 (1) darf im Rahmen des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

§ 4 Baugrenzen

Baugrenze

§ 5 Höhenentwicklung

- FOK EG 527,00 maximale Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 527,00 m ü. NHN)
- WH 13,70 maximal zulässige Wandhöhe der unterschiedlichen Bauteile (z.B. 13,70 m)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 6 Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Erschließungsflächen"

§ 7 Grünordnung

- Baumbestand zu erhalten
- Einzelbaum neu zu pflanzen: Baum I. Ordnung
- Einzelbaum neu zu pflanzen: Baum II. Ordnung
- zu pflanzende Sträucher
- Strauchbestand zu erhalten
- zu begrünende Flächen des Baugrundstücks
- Private Grünflächen "Eingrünung"
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Habitatsflächen für Zauneidechsen (CEF-Maßnahmen)

§ 8 Wasserflächen

Wasserfläche

§ 9 Sonstige Planzeichen

- Maßangabe in Metern (z.B. 10,00 m)
- Umgrenzung für Flächen für private Stellplätze
- Sichtdreieck, l = 70 m (von Bebauung freizuhalten)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität)

§ 10 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen (B.) des Ur-Bebauungsplans "Am Kroit II" und dessen 1. Änderung; werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestehende Baukörper mit Nebenanlage
- Vorgeschlagene Baukörper
- Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

2. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte, so das Gebäude nicht über dem angrenzenden Gelände liegt, mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Straße liegen.
- Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- So das Gebäude in geneigtem Gelände liegt, sollte es bis 25 cm über dem jeweils anliegenden Gelände wasserdicht errichtet werden.

3. Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung

- Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayVG. Alternativ ist ggf. auch eine Einleitung in das bestehende Oberflächengewässer möglich.
- Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten. Soll von den TRENKW oder der TRENOG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
- Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Hinweise zum Denkmalschutz

- Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgedundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Hinweise zum Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden umfangreiche Festsetzungen zum Artenschutz, insbesondere durch die Festsetzungen durch Text 5.2.1 und 5.2.2 getroffen. Diese gelten auch weiterhin und sind entsprechend zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Insbesondere sind die entsprechenden Flächen für den Artenschutz während der Baumaßnahmen entsprechend zu schützen und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

D) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kroit II" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 wurde am 29.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte vom 29.08.2019 bis einschließlich 11.09.2019 die Möglichkeit sich dazu zu äußern.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kroit II" wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2019 bis 14.10.2019 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom 05.09.2019 bis 14.10.2019 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.09.2019 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2019 wurde die Fassung vom 29.10.2019 der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kroit II" gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den 16. Nov. 2019



August Volk, 1. Bürgermeister

14. Nov. 2019

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kroit II" wurde am 14.10.2019 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kroit II" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

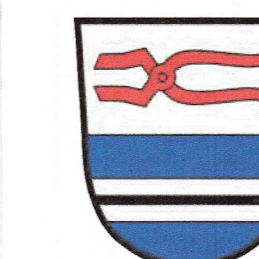
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Amerang, den 16. Nov. 2019



August Volk, 1. Bürgermeister

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM



Original

2. Änderung
des Bebauungsplanes "Am Kroit II"
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Satzung vom 06.11.2019
in der Fassung vom 29.10.2019

Planung:
WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:
AMERANG

Wasserburger Straße 11 83123 Amerang
t. 08075 9197-0 f. 08075 9197-9
info@amerang.de