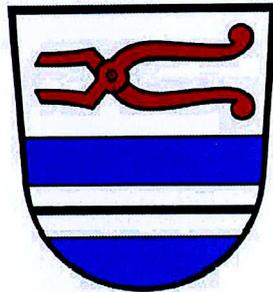


7. Ausfertigung

GEMEINDE AMERANG



BEBAUUNGSPLAN "GRÜNHOFER FELD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000

PLANVERFASSER

JS
JOCHER · STECHL
Architekten
Hochbau · Städtebau · Energie

Jocher & Stechl
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher-stechl.de
www.jocher-stechl.de

GRÜNORDNUNG


RUPERT SCHELLE
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Rupert Schelle
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing.
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel.: +49 (0)8053 – 5 18
Fax: +49 (0)8053 – 10 47
E-mail: info@schelle-hirnsberg.de
www.schelle-hirnsberg.de

16.12.2015-a-

BEBAUUNGSPLAN "GRÜNHOFER FELD"

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

- 1.1 ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 0,8 GRZ

- 3.2  GFZ

4 Baugrenzen

- 4.1  Baugrenze

5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie

- 5.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 5.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Private Erschließungsfläche)

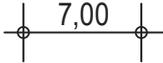
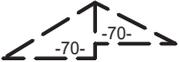
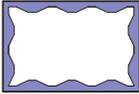
6 Grünordnung

- 6.1  Baum Bestand zu erhalten

- 6.2  Strauch / Gebüsch zu erhalten

- 6.3  Baum I. Wuchsordnung, zu pflanzen
- 6.4  Baum II. Wuchsordnung / Obstbaum, zu pflanzen
- 6.5  Baum zu pflanzen (straßenbegleitende Pflanzung)
- 6.6  Strauch / Gebüsch zu pflanzen
- 6.7  Baum Bestand zu entfernen
- 6.8  private Grünfläche
- 6.9  öffentliche Grünfläche

7 Sonstige Planzeichen

- 7.1  Maßangabe in Metern (z.B. 7,00 m)
- 7.2 FOK EG 524,67 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, z.B. 524,67 üNN
- 7.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7.4  Sichtdreieck (von Bebauung freizuhalten)
- 7.5  Flächen für Versorgungsanlagen [Zweckbestimmung: Elektrizität]
- 7.6  Flächen für Wasserrückhalt und Versickerung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Betriebsbezogene Wohnungen

Gemäß § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder

Betriebsleiter zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in ihrer Fläche untergeordnet sind und alle baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.

1.3 Gebäudehöhen

Die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens üNN ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die maximale Wand- bzw. Gebäudehöhe darf -nach Definitionen Ziffern 1.4.1 bis 1.4.4- bei der Energiezentrale auf Parzelle A west maximal 5,00 m betragen, bei allen sonstigen Gebäuden auf den Parzellen A ost, A west und C maximal 8,50 m.

Beim Gebäude auf Parzelle B darf die Wandhöhe -nach Definition Ziffer 1.4.1- maximal 10,80 m betragen.

1.4 Definition der Wand- bzw. Gebäudehöhe in Bezug auf die Dachform

Die festgesetzte maximale Wand- bzw. Gebäudehöhe wird wie folgt bestimmt:

1.4.1 Bei Flachdächern durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Attika. Kommt keine Attika zur Ausführung bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Absturzgeländer sowie technische Einrichtungen auf den Flachdächern zählen nicht zur Wandhöhe.

1.4.2 Bei Pultdächern durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika der hohen Pultdachseite. Kommt keine Attika zur Ausführung mit dem Schnittpunkt der Außenwand der hohen Pultdachseite und der Dachhaut.

1.4.3 Bei Sheddächern wird die maximale Gebäudehöhe von Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis Oberkante der Dachhaut des Shedfirstes definiert.

1.4.4 Bei Zeltdächern wird die maximale Gebäudehöhe von Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis Oberkante der Dachhaut des Zeltdachfirstes definiert.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Zulässige Dachformen

Parzellen A ost und A west: Für die Hauptgebäude Sheddächer bis 2,0 m Shedhöhe (bis OK Dachhaut Shedfirst gemessen) oder Flachdächer, für die Nebengebäude (Verwaltung, Energiezentrale bzw. Vorbauten) Pult- oder Flachdächer

Parzelle B: Flachdach

Parzelle C: Flachdach, Pultdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung bis 8°, Sheddach bis 2,0 m Shedhöhe (bis OK Dachhaut Shedfirst gemessen)

2.2 Dachdeckungen und -abdichtungen

Für Flachdächer sind alle Deckungs- und Abdichtungsmaterialien zulässig. Für Pult-, Zelt- und Sheddächer sind Begrünungen, Glas- und Metalldeckungen zulässig. Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen in einer Größe über 50 m² ist nicht zulässig. Für alle Metalldeckungen ist nur ein matter Metallfarbton zulässig.

2.3 Nutzung der Sonnenenergie

Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig. Die Module können parallel zur Dachneigung oder aufgeständert montiert werden. Die maximale Höhe der Photovoltaikmodule über OK Dachhaut darf höchstens 0,7 m betragen. Die Photovoltaikanlagen werden bei der Ermittlung der Wand- bzw. Gebäudehöhen nicht berücksichtigt.

2.4 Fassadengestaltung, Dachüberstände

Die Außenwände der Gebäude sind in Beton, verputztem Mauerwerk, Glas, Trapezblech, Aluminiumpaneele, Faserzementplatten, Stahl- oder Holzkonstruktion möglich. Die Außenwände dürfen nicht mit Signal- oder Leuchtfarben versehen werden.

Dachüberstände bis 1,50 m dürfen auch über die festgesetzten Baufenster hinausragend errichtet werden.

2.5 Abfallbehälter

Für den Hausmüll und den gewerblichen Abfall sind im Bereich der Anlieferung ausreichend Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Der Müllabstellplatz ist nur innerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig und in das geplante Gebäudevolumen zu integrieren.

3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs.1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bemisst sich nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Ist eine Nutzung nicht in der Anlage aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist im Eingabeplan nachzuweisen.

3.2 Tiefgaragen, Garagen, und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den Grünflächen nach Planzeichen 6.8 und 6.9.

3.3 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

3.4 Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern es sich um Toranlagen, Feuertreppen oder Lüftungsanlagen handelt, jedoch nicht in den Grünflächen nach Planzeichen 6.8 und 6.9.

3.5 Tiefgaragen sind im Bereich der Baumstandorte mit mindestens 80 cm Pflanzsubstrat zu überdecken.

4 Werbeanlagen

Unbeleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich an den Gebäudewänden zulässig. Sie müssen sich in Form, Größe und Material in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einfügen. Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben, auf Dachflächen und Wechsellichtanlagen.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 4,5 m über der natürlichen- oder festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5 Immissionsschutz

5.1 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212024 / 2 des Ingenieurbüros Greiner vom 09.10.2012 mit Ergänzung vom 08.01.2013 und 21.10.2013 ist Grundlage des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

5.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche (Parzelle)	Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
		Tag	Nacht
GE A west	9.100	59	44
GE A ost	5.479	63	48
GE B	6.193	60	45
GE C	3.205	63	48

Für die in der folgenden Tabelle genannten Immissionsorte gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$, um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Immissionsorte	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A) /m ²
	Tag und Nacht
Wohngebäude auf Fl.Nr. 832/1	3,8
Wohngebäude auf Fl.Nr. 783	2,8
Wohngebäude auf Fl.Nr. 782	3,3
Wohngebäude auf Fl.Nr. 859	1,1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in obiger Tabelle genannten Immissionsorte $j L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$ zu ersetzen ist.

5.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. An Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen der TA Lärm für GE-Gebiete einzuhalten.

6 Sichtdreiecke

Die im Planteil festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, insbesondere von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

7 Grünordnung

7.1 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssen mindestens 100 cm geeigneter Boden (60 cm Unterboden, 40 cm Oberboden) zur Verfügung (außer bei Tiefgaragenüberdeckung, siehe Ziffer 3.5) stehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

7.2 Bepflanzung

Für die festgesetzten Baumpflanzungen ist die folgende Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

Artenliste:

Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Bäume)

Pflanzqualität: Hochstamm (HS) oder Stammbusch StB, StU 14-16 cm

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Juglans regia	(Walnuss)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Pinus sylvestris	(Wald-Kiefer)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Bäume II. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume)

Pflanzqualität: Hochstamm (HS) oder Stammbusch (StB) StU 12-14 cm oder Heister 2xv. 150-200 cm

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *
Betula pendula	(Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus domestica	(Apfel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche) *
Salix spec.	(Heimische Weidenarten) *
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Standortgerechte Obstbäume (HS)

Obstbäume: (Mindestgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt Stammumfang 10/12)
Für die festgesetzten Standorte sind (alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse)
starkwüchsige Apfel- und Birnensorten als Hochstämme zu pflanzen.
Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der
Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

Strauchgehölzpflanzung

Pflanzqualität: v.Str. 100-150 cm

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen) *
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche) *
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix spec.	(Heimische Weidenarten) *
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Wasserschneeball) *

* für Uferbereiche

7.3 Straßenbegleitende Pflanzungen

Die Gemeindestraße ist einseitig innerhalb des geplanten Grünstreifens zwischen
Fahrbahn und Geh-/Radweg im Abstand von 30 m zu bepflanzen. Für die
zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen, wird die nachfolgend benannte
Baumart festgesetzt:

Art: Acer campestre (Feld-Ahorn)
Pflanzqualität: Hochstamm (HS), StU 12-14 cm

7.4 Pflanzpflicht und Fristsetzung

Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Planzeichen
festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig. Abweichungen von der
Plandarstellung sind zum Schutz unterirdischer oder oberirdischer Leitungstrassen,
sowie im Bereich von Sichtdreiecken zulässig. Die im gesamten Plangebiet als zu
pflanzend festgesetzten Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungs-
maßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflan-
zungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Pflanzungen
sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden
Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in
der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.
Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer
Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender
Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.

7.5 Eingriffsbilanzierung

Die geringe Gesamtbedeutung (Kategorie I unten) für das Gewerbegebiet und große Teile der Straßenbaumaßnahme ergibt sich aus dem Fehlen einer naturnahen Lebensraumausstattung. Im Ausbaubereich des Burgreither Grabens wird die Wertigkeit als mittel, in Kategorie II, im Querungsbereich des Biotopes am Ameranger Dorfbach wird die Wertigkeit als hoch, in Kategorie III eingestuft.

Die vorgesehene Bebauung entspricht mit einer GRZ > 0,35 dem Eingriffstyp A mit einem notwendigen Ausgleichsfaktor im Bereich des Gewerbegebietes zwischen 0,3 und 0,6.

Durch eine Berücksichtigung von weitgehenden Vermeidungsmaßnahmen, sowie einer ausgeprägten Ortsrandeingrünung ist für das Gewerbegebiet und große Teile der Straßenbaumaßnahme der Faktor 0,5 angemessen. Im Bereich der Straßenverbreiterung wird der Faktor 0,35, für den Eingriff der Verrohrung des Burgreither Grabens wird der Faktor 1,0, für den Eingriff in das Biotop am Ameranger Dorfbach wird Faktor 2,0 angesetzt.

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als Landschaftspflegerische Begleitmaßnahme
Teiluferbereiche entlang des Ameranger Dorfbaches, welche als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt sind, sind als gewässerbegleitende Grünverbindung mit einer Hochstaudenflur zu entwickeln. Die zu pflanzenden Gehölze sind nach den Vorgaben für die Gewässerunterhaltung gemäß der Planzeichen und der Gehölzauswahl für Uferbereiche zu pflanzen und zu pflegen bzw. in mehrjährigen Abständen Auf-den-Stock zu setzen. Eine zusätzliche Gehölzentwicklung ist durch Herbstmahd in mehrjährigen Abständen zu verhindern. Die Entwicklung einer Hochstaudenflur ist zuzulassen.

Sämtliche Pflegemaßnahmen erfolgen auf im Turnus wechselnden Teilflächen; d.h. mindestens 20 % der Gehölzgruppen sowie der Hochstaudenbestände sind auf wechselnden Teilflächen von den Pflegemaßnahmen auszunehmen.

Gestaltungsmaßnahme G1:

auf Fl.-Nr. 408 (95 qm + 130 qm = 225 qm);
Hochstaudensaum auf vegetationsfreiem Seitenstreifen entwickeln lassen;
einzelne Bäume zur Strukturierung vorpflanzen;

Pflegemaßnahmen: Neophytenkontrolle; Herbstmahd in 2 jährigen Abständen

Gestaltungsmaßnahme G2:

auf Fl.-Nr. 360, Teilfläche (940qm);
Biotopentwicklung östlich des Ufergehölzsaumes; Oberboden abschieben;
Vorpflanzen standortgerechter Sträucher und Bäume auf 5 m breiten Streifen;
Einbinden des Burgreither Grabens in verbreiterten Ufergehölzsaum (Ufer abflachen;
Schwarzerlen zur Sohlsicherung anpflanzen)

Pflegemaßnahmen: regelmäßige (Aus-) Mahd in den ersten 5 Jahren; anschließend Gehölzsaum frei entwickeln lassen; Pflege der angrenzenden Hochstaudenflur (Teilfläche 560 qm) durch Mahd in mehrjährigen Abständen; Neophytenkontrolle;

7.6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem ökologischen Ausgleich dienen

Der benötigte Ausgleich wird aus der Eingriffsfläche von 29.630 m² für das Gewerbegebiet sowie aus 6.053 m² für die Straßenbaumaßnahmen und aus 107 m² für die Bachquerung Wasserleitung ermittelt.

Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt **18.062 m²**.

Sie wird auf folgenden Flurnummern bereitgestellt

		Gemeinde	Gemarkung	Lage	
A01	Fl.-Nr. 415/8	Amerang	Unterratting	Kotwiesen	(2.923 m ²)
A02	Fl.-Nr. 415/3 Tfl.	Amerang	Unterratting	Kotwiesen	(4.336 m ²)
A03	Fl.-Nr. 424/2	Amerang	Unterratting	Bachwiesen	(1.553 m ²)
A04	Fl.-Nr. 609/4	Amerang	Amerang	Mooswiesen	(2.787 m ²)
A05	Fl.-Nr. 33/7 Restfläche	Amerang	Amerang	Schlossfeld	(890 m ²)
A06	Fl.-Nr. 192	Amerang	Evenhausen	nähe Pf.-Weg	(2.223 m ²)
A07	Fl.-Nr. 1001	Amerang	Unterratting	am Friedlsee	(3.350 m ²)

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern und dem Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Detaillierte Hinweise zu Maßnahmen und Pflege der Ausgleichsflächen sind den Lageplänen "Ausgleichsflächen" im Anhang zu entnehmen.

7.7 Maßnahmen zum Artenschutz

An den zu pflanzenden Bäumen im Pflanzstreifen zwischen Kammer und Gewerbegebiet (nördlich der Baufenster B und C) und im östlichen Grünstreifen für Ortrandeingrünung sind jeweils mindestens 3 Ersatzquartiere (künstliche Höhlen) für Siebenschläfer aufzuhängen.

8 Einfriedungen, Zu- und Abfahrten

8.1 Zulässig ist eine Einzäunung mit Maschendraht- oder Metallgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m. Der Abstand vom Boden zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

8.2 Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

8.3 Zäune müssen mind. 1,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Toranlagen für Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zum Grundstück müssen mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

9 Geländemodellierung

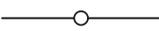
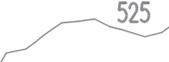
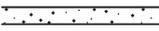
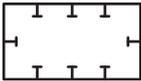
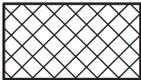
Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszubilden. Stützmauern sind nur dort zulässig, wo die maximale Neigung überschritten wird oder wo Böschungen aus technischen Gründen nicht hergestellt werden können.

10 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  neu vorgesehene Grundstücksgrenzen
- 1.3  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.4 *858* bestehende Flurstücksnummer (z.B. 858)
- 1.5  bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 1.6  Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 525,00 üNN)
- 1.7  Bezeichnung der Teilflächen / Parzellen (z.B. Parzelle B)
- 1.8  öffentlicher Fußweg
- 1.9  nachrichtliche Darstellung der geplanten Baukörper (soweit bereits bekannt)
- 1.10  Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches (nachrichtlich dargestellt)
- 1.11  amtlich kartiertes Biotop (nachrichtlich dargestellt)
- 1.12  Ausgleichsfläche (nachrichtlich dargestellt)
- 1.13  Überschneidungsfläche mit Beb.-Plan "Am Kroit"

2 Hinweise durch Text

2.1 Bodenfunde

Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2.2 Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG)

2.3 Sparten

Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und der Dachflächen ist, soweit die Sickerfähigkeit des Untergrundes dies zulässt, oberflächlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung [Nwfrei] vom 1.1.2000 (GVBl Nr. 3 /2000 S. 30), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser [TRENGW] vom 12.1.2000 (AllmBl Nr. 3/2000 S.84) und das DWA-A 138, April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist in Versickerungsanlagen flächig über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit ins Grundwasser einzuleiten. Erst nach ausreichender Fließstrecke (mind. 8 m) können Versickerungsanlagen, wie Sickerschächte und Sickerdolen als Notüberlauf vorgesehen werden.

Nur wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Absetzbecken oder Absetzfilter, über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte versickert werden. Auch bei Einleitung in Oberflächenwässer (Gräben) sind entsprechende Maßnahmen zur Vorreinigung erforderlich.

Für den Fall das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, muss bei der weiteren Planung im Umgang mit Regenwasser das Merkblatt „ATV-DVWK-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, Febr. 2000“ beachtet werden.

2.5 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße.

2.6 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Geländeschnitten vorzulegen. Insbesondere ist die Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Anpflanzung von Straßenbäumen geeigneter standortheimischer Arten gemäß Artenliste herauszuarbeiten und an geeigneter Stelle und in angemessenen Maße nachzuweisen.

2.7 Beleuchtungseinrichtungen

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden nur beschränkt, d. h. in dem für die Straßen- bzw. Gebäude- bzw. Grundstücksnutzung erforderlichen Maß zulässig.

Soweit diese Einrichtungen im Bereich der bzw. mit Wirkung auf die festgesetzten Grünflächen angebracht werden, sind diese mit Einrichtungen zu versehen, die einen bedarfsorientierten Betrieb (z. B. durch Bewegungsmelder) gewährleisten.

Insbesondere ist hier ein Dauerlichtbetrieb oder eine Gebäudefassadenbeleuchtung zu vermeiden. Beleuchtete Werbeanlagen sind insoweit nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite der Gebäude bzw. Grundstücke zulässig.

2.8 Geltungsbereichsüberschneidung

Der Geltungsbereich des Beb.-Planes "Grünhofer Feld" überschneidet sich in Teilbereichen der Gemeindeverbindungsstraße (B8) mit dem Geltungsbereich zweier Änderungen des Beb.-Planes "Am Kroit".

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Grünhofer Feld" werden die Änderung des Bebauungsplanes "Am Kroit", rechtsverbindlich seit 12.05.2000 und die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Kroit", rechtsverbindlich seit 20.03.2001, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

2.9 Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60 m am Ameranger Dorfbach unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Für diese Vorhaben ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2012 hat in der Zeit vom 02.11.2012 bis 03.12.2012 stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2013 erneut in der Zeit vom 03.07.2013 bis 16.07.2013 durchgeführt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2013 hat in der Zeit vom 27.09.2013 bis 28.10.2013 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2013 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2014 bis 02.04.2014 öffentlich ausgelegt.

Nach Änderung des Entwurfs mit der Fassung vom 24.09.2014 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.10.2014 bis 20.10.2014 statt.

Eine erneute öffentliche Auslegung zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2015 erfolgte in der Zeit vom 24.08.2015 bis 14.09.2015.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2014 bis 21.07.2014 beteiligt.

Nach Änderung des Entwurfs mit der Fassung vom 24.09.2014 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 21.01.2015 bis 03.02.2015.

6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 16.12.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2015 als Satzung beschlossen.

Amerang, 28.08.2017



Augustin Voit
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Amerang, 28.08.2017



Augustin Voit
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann 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.

Amerang, 04.09.2017



Augustin Voit
1. Bürgermeister