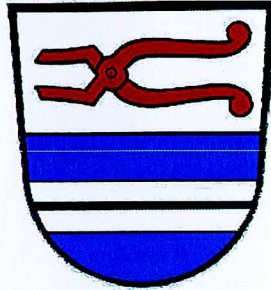


GEMEINDE AMERANG



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GRÜNHOFER FELD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher.com
www.jocher.com

GRÜNORDNUNG

Schelle Heyse
Landschaftsarchitektur PartG mbB
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

07.06.2018



SATZUNG DER GEMEINDE AMERANG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GRÜNHOFER FELD" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

Die Gemeinde Amerang erlässt auf Grund der §§ 9, 10 und 13 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) diese 1. Bebauungsplanänderung als Satzung.

A ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan "Grünhofer Feld" der Gemeinde Amerang in der rechtskräftigen Fassung vom 16.12.2015-a-, wird entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen geändert.


Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind in der Hauptsache die Anpassung von Baugrenzen, Wandhöhen und Dachformen auf Grund neuer Planungsvorgaben, die Einarbeitung einer zwischenzeitlich erfolgten Teilvermessung des Geländes und die daraus folgende Aufteilung von öffentlichen- und privaten Grünflächen sowie die Lage des Wendehammers am östlichen Ende der Erschließungsstraße.

Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

1.1  Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes


1.2  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

2.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **0,8** Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,8)

3.2  Geschossflächenzahl (z.B. GFZ = 1,6)


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 I. Wuchsordnung, zu pflanzen

6.2  Baum II. Wuchsordnung / Obstbaum, zu pflanzen

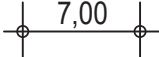
6.3  Baum zu pflanzen (straßenbegleitende Pflanzung)

6.4  Strauch / Gebüsch zu pflanzen


6.5  private Grünflächen

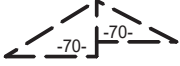

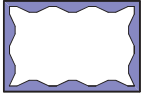

6.6  öffentliche Grünflächen

7 Sonstige Planzeichen

7.1  Maßangabe in Metern (z.B. 7,00 m)

7.2 FOK EG 526,50 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, z.B. 526,50

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
- 7.7  Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes wird wie folgt geändert:

1.3 Gebäudehöhen

Die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens üNN (FOK EG) ist in der Planzeichnung dargestellt. Für die Parzelle B wurde zusätzlich die Oberkante des Untergeschoss-Fußbodens (FOK UG) in der Planzeichnung dargestellt. Diese gilt für den Fall der Errichtung des Gebäudes, sofern eine westseitige Zufahrt zum Untergeschoß des Gebäudes mit Geländeabtrag errichtet wird, zusätzlich zur FOK EG für die Wandhöhe.

Die maximale Wandhöhe darf nach Definitionen der Ziffern 1.4.1 bis 1.4.3 bei Gebäuden auf den Parzellen A ost und A west max. 12,20 m- und bei Gebäuden auf den Parzellen B und C max. 7,50 m betragen.

2. Die Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes wird wie folgt geändert:

1.4 Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird wie folgt definiert:

1.4.1 Bei Flachdächern durch den Abstand von FOK EG bis zur Oberkante der Attika. Kommt keine Attika zur Ausführung bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut. Absturzgeländer sowie technische Einrichtungen auf den Flachdächern zählen nicht zur Wandhöhe.

1.4.2 Bei Pultdächern durch den Abstand von FOK EG 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 Zelt- und Satteldächern durch den Abstand von FOK EG bis zum Schnittpunkt der der traufseitigen Außenwand und der Dachhaut.

1.4.4 entfällt

3. Die Ziffern 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes werden wie folgt geändert:

2.1 Zulässige Dachformen

Für die Gebäude der Parzellen A ost und A west werden Flachdächer festgesetzt. Für die Gebäude der Parzellen B und C sind Flach-, Pult-, Zelt- oder Satteldächer zugelassen. Für geneigte Dächer wird die Dachneigung auf 8°- 12° festgesetzt.

2.2 Dachdeckungen und -abdichtungen

Für Pult-, Zelt- und Satteldächer sind Begrünungen oder 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.

4. Die Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes wird wie folgt geändert:

3.2 Tiefgaragen, Garagen, und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den durch Planzeichen festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen.

5. Die Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes wird wie folgt geändert:

3.4 Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den durch Planzeichen festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen.

6. Die Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes wird wie folgt geändert:

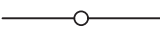
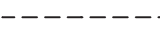









9 Geländemodellierung

9.1 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.

9.2 Bei Ausbildung einer westlichen Zufahrt zum UG des Gebäudes auf Parzelle B werden technisch notwendige Stützmauern von FOK UG bis 1,0 m über FOK EG zugelassen.

D 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  Überschneidungsfläche mit Beb.-Plan "Am Kroit"

2 Hinweise durch Text

1. Die Ziffer 2.6 der textlichen Hinweise des Beb.-Planes wird wie folgt geändert:

2.6 Freilächengestaltungsplan

Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan mit Geländeschnitten vorzulegen.

E Übrige Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes "Grünhofer Feld" in der rechtsverbindlichen Fassung vom 16.12.2015-a-gelten unverändert.

F Inkrafttreten der Änderungssatzung


Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft, alle anders lautenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Grünhofer Feld" treten gleichzeitig außer Kraft.

G VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Änderung in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2018 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis 15.05.2018 öffentlich ausgelegt.
- 3 Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2018 bis 30.05.2018 beteiligt.
- 4 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.06.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, 08.06.2018





Augustin Voit
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Amerang, 08.06.2018



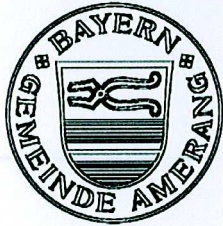

Augustin Voit
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 08.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

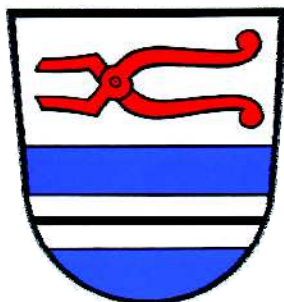
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Amerang, _____



Augustin Voit
1. Bürgermeister

GEMEINDE AMERANG



Begründung und Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Grünhofer Feld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Änderungsbereich des Beb.-Planes umfasst die Flurstücks-Nummern
408 Tfl, 855, 855/1, 855/3, 856, 856/1, 857, 857/1, 857/2, 858, 858/2, 858/3 und 858/4,
alle Gemarkung Amerang

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER .

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher.com
www.jocher.com

GRÜNORDNUNG

Schelle Heyse
Landschaftsarchitektur PartG mbB
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

07.06.2018

1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Auf den im Planungsgebiet liegenden Flächen planen zwei Gewerbetriebe die Errichtung von gewerblichen Betriebsgebäuden. Statt der in der bisherigen Planung vorgesehenen Teilung der Parzellen A west und A ost bzw. B und C soll nun jeweils eine einheitliche Bebauung und Nutzung ermöglicht werden.

Durch die Ausführungsplanung der erforderlichen Erschließungsanlagen änderte sich zudem das Konzept insoweit, als die beiden entstehenden gewerblichen Betriebsflächen jeweils von beiden angrenzenden Ortsstraßen auch für Schwerfahrzeuge straßenmäßig erschlossen werden sollen.

Dementsprechend umfasst die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere die Anpassung der überbaubaren Flächen sowie der Festsetzung zu den Gebäudehöhen hinsichtlich der Oberkante des Fertigfußbodens und der seitlichen Wandhöhen bzw. Dachformen.

Parzellen A west und A ost:

- Die zulässige seitliche Wandhöhe wird von 8,50 m auf 12,20 m vergrößert. Die vorgesehene Anpassung der Gebäudehöhe bleibt unter der entsprechenden Festlegung für das im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans "Am Kroit II" liegende Grundstück Fl.-Nr. 824 von 13,70 m.
- Gleichzeitig erfolgt eine Verminderung der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 10.200 m² auf ca. 7.800 m².
- Der Mindestabstand der Gebäude zur Erschließungsstraße wird von 3 m auf 10 m (Nordwest) und von ca. 8 m auf im Mittel 30 m (West) vergrößert.
- Mit der Änderung werden deutlich höhere Anforderungen an private Maßnahmen zur Eingrünung der Bebauung verbunden.
- Die Ausbildung der öffentlichen, straßenbegleitenden Eingrünung wird ausgeweitet (Baumallee).

Parzellen B und C:

- Die zulässige seitliche Wandhöhe wird von 8,50 auf 7,50 m vermindert; mit der Änderung verbunden wird die Zulassung eines Untergeschosses (UG) für Parzelle B; hierdurch erhöht sich die westliche Gebäudehöhe auf max. ca. 12,50 m.
- Mit der Rücknahme der Baugrenze vergrößert sich der Mindestabstand für Gebäude zur westlich angrenzenden Erschließungsstraße von 3 m auf 11 m deutlich.
- Die Ausbildung der öffentlichen, straßenbegleitenden Eingrünung wird ausgeweitet.

Die Lage der Wendefläche am östlichen Ende der Erschließungsstichstraße wird verschoben. Die Planung erweitert die Maßnahmen zur Grünordnung für die öffentlichen wie privaten Flächen entlang der Erschließungsanlagen im Baufeld. Hierdurch wird die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild insbesondere zur westlich angrenzenden unverbauten Landschaft verbessert.

Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) und die bisher festgesetzten Obergrenzen für GRZ und GFZ bleiben unverändert.

Im Rahmen der Planung der Versorgungsanlagen war ein neuer Standort für eine elektrische Versorgungsanlage (Trafostation) nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu wählen. Er befindet sich nunmehr zentral im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in einer öffentlichen Grünfläche, wo sämtliche für die Versorgung des Baugebiets erforderlichen Einrichtungen angeordnet werden.

Die geplanten Änderungen sind insgesamt aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Sie folgen insbesondere dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Gebots zum sparsamen und schonenden Flächenverbrauch und fügen sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung bleiben durch die Änderungen unberührt.

Negative Auswirkungen aus der Planänderung für die angrenzenden Bereiche sind ebenso wenig erkennbar, wie die Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange.

2 Natur- und Umwelt

2.1 Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Auch für die Grünordnung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Die Lage der festgesetzten Baumpflanzungen wurde lediglich den neuen Baufenstern angepasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung wurde auf die Festsetzung zur Pflanzung straßenbegleitender Bäume (einseitig entlang der Gemeindestraße innerhalb des geplanten Grünstreifens zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg) verzichtet. Stattdessen wurde westlich der Parzellen A west und B ein 3,0 m bzw. 5,0 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt. Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen [PlanZ 6.3 "Baum zu pflanzen (straßenbegleitende Pflanzung)"] im restlichen Bereich der Urfassung gelten unverändert.

2.2 Die in der Urfassung des Bebauungsplanes ermittelte Ausgleichsfläche ist von der Änderung nicht betroffen und gilt ebenfalls unverändert.

3 Gestalterische Festsetzungen

3.1 Gebäudehöhen

Im letzten Absatz der Ziff. 6.3 "Art und Maß der baulichen Nutzung" der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplanes wurde beschrieben, dass keine Gebäudewand höher als 8,50 m über das bestehende Gelände hinausragen wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich für die geplanten Gebäude in Bezug auf das bestehende Gelände folgende neue Höhenentwicklung:

Parzelle A:

Das Urgelände für die Parzelle A steigt innerhalb des Baufensters von ca. 524,00 m üNN im Nordwesten auf ca. 528,50 m üNN im Südosten. Die FOK-Höhe des Erdgeschosses wurde auf 526,50 m üNN festgesetzt, die Wandhöhe auf 12,20 m (gemessen von FOK EG).

Parzellen B und C:

Das Urgelände für die Parzellen B und C liegt bei durchschnittlich 525,00 m üNN, im äußersten nordwestlichen Bereich des Baufensters der Parzelle B bei ca. 524,00 m üNN. Die FOK-Höhe des Erdgeschosses wurde für die beiden Parzellen auf 525,35 m üNN festgesetzt, die Wandhöhe auf max. 7,50 m (gemessen von FOK EG).

3.2 Stützmauern

Für das Gebäude auf Parzelle B wurden zwei FOK-Höhen festgesetzt: FOK UG 522,00 m üNN und FOK EG 525,35 m üNN. Um die Erschließung des Untergeschosses von der Gemeindeverbindungsstraße (B 8) aus zu gewährleisten, sind auf Parzelle B technisch notwendige Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,35 m zuzüglich 1,00 m Brüstungshöhe zulässig. Der Fußpunkt dieser Stützmauern wurde im Plan auf FOK UG festgesetzt, die Oberkante auf max. 1,00 m über FOK EG. Die Brüstung sollte möglichst nicht massiv ausgeführt werden sondern beispielsweise als Absturzeländer in Metallkonstruktion.

4 Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Anwendungsvoraussetzungen des §13 Abs. 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt sind und die übrigen Voraussetzungen vorliegen

5 Begründung und Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan

Die übrigen Punkte der Begründung und des Umweltberichtes zum ursprünglichen Bebauungsplan "Grünhofer Feld" in der Fassung vom 16.12.2015-a- gelten unverändert.

Ausgefertigt:

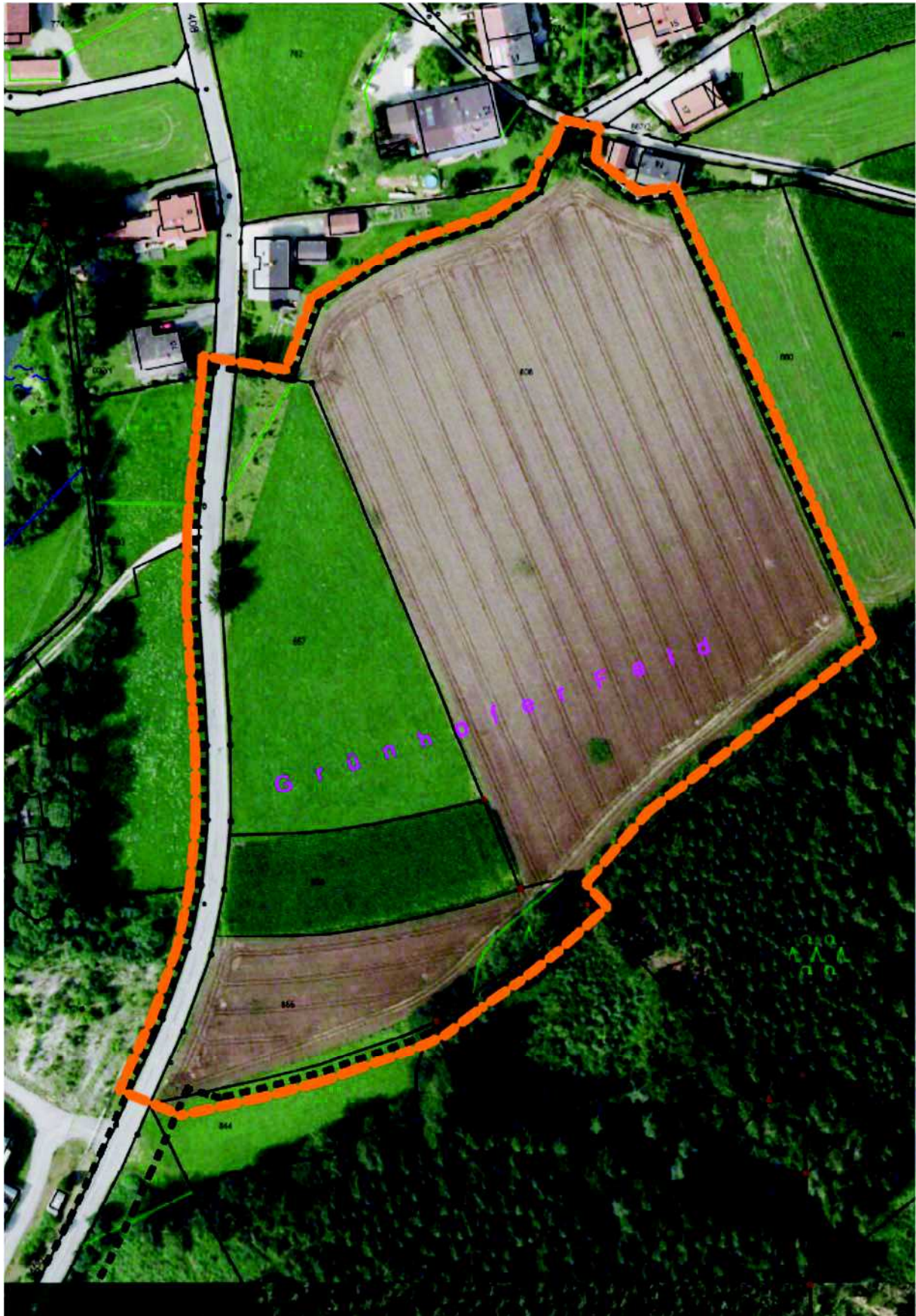
Amerang, 08.06.2018



Augustin Voit
1. Bürgermeister



Anhang



Orthofoto (o.M.) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes in oranger Farbe