

Gemeinde Amerang



BEBAUUNGSPLAN "AMERANG MITTE"

Gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com



Gegenüber der Planzeichnung Fassung vom 29.03.2017 hat sich Folgendes geändert:

- Art der baulichen Nutzung
- Vergrößerung des Sichtdreieckes im Bereich Eichenweg / Wasserburger Str.
- Ergänzung eines Sichtdreieckes im Bereich der Tiefgaragenausfahrt / Wasserburger Str.
- Erweiterung des Geltungsbereiches um den Bereich der beiden Sichtdreiecke
- Lage u. Größe von Baufenster 1 geringfügig geändert
- Baufenster 2 geringfügig verschoben
- Zaunlinie an Sichtdreiecke angepasst
- Darstellung der öffentlichen Stellplätze als Bestand

BEBAUUNGSPLAN "AMERANG MITTE"


Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13a 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  WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 GR 380 maximale Grundfläche = projizierte Gebäudefläche ohne TGA, St und deren Zufahrten (z.B. GR = 380 m²)


4 Baugrenzen

- 4.1  Baugrenze

5 Verkehrsflächen


- 5.1  Straßenbegrenzungslinie

- 5.2  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

- 5.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsfläche)


6 Grünordnung


6.1  Einzelbaum II. Wuchsordnung / Obstbaum zu pflanzen


6.2  öffentliche Grünfläche

7 Sonstige Planzeichen

7.1  Satteldach, Firstrichtung zwingend

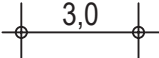
7.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen

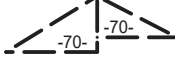
7.3  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

7.4  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

7.5  Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze (Bestand)

7.6 FOK EG 535,6 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 535,6 m üNN)

7.7  Maßangabe in Metern (z.B. 3,0 m)

7.8  Sichtdreieck (von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen u. sonst. sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m Höhe, sowie Stellplätzen freizuhalten)

7.9  Standort Elektroverteiler (muss verlegt werden)

7.10  Grundstücksgrenze neu

7.11  Zaunlinie zur Einfriedung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 (4+5) BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Gebäudehöhen

Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Nach vorgenannter Definition werden folgende maximale Wandhöhen festgesetzt:

Parzelle 1:	Haus 1 ostseitig :	8,00 m	westseitig:	7,00 m
	Haus 2:	5,50 m	Einhausung Abfahrt TG	3,0 m
Parzelle 2:	Haus 3:	5,80 m	Haus 4:	6,50 m
Parzelle 3:	Haus 5:	6,50 m		

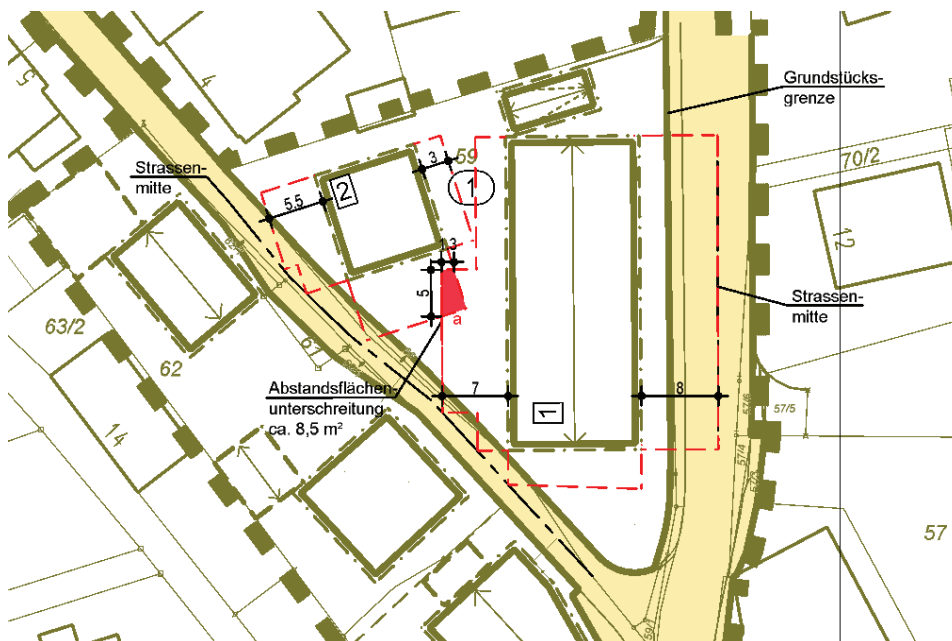
Die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens ist in der Planzeichnung dargestellt.

1.3 Grundflächen

Die maximalen Grundflächen für die Gebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden ausgeschlossen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 (4) BauNVO wird bis zu 100% zugelassen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.4 Überlagerung der Abstandsflächen



Die Abstandsflächen der Gebäude 1 und 2 überlagern sich in Punkt a. Aus städtebaulichen Gründen wird diese Abweichung gemäß der aufgeführten, vermassten Zeichnung zugelassen.

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Dachform

Für sämtliche Gebäude, sowie der Tiefgarageneinfahrt sind nur Satteldächer zulässig.

Hiervon abweichend sind für Garagengebäude auch Pultdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung für Satteldächer wird mit 16°-30°, für Pultdächer mit 8° bis 14° festgesetzt.

2.3 Dacheindeckung, Firstrichtung

Für die Dächer wird eine Pfannendeckung festgesetzt. Die Dacheindeckung ist ortsüblich in Rot-, Braun- oder Grautönen auszuführen.

In der Planzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen. Bei Gebäuden ohne Festsetzung kann diese frei gewählt werden.

2.4 Dachgauben, Quergiebel, Dacheinschnitte, Balkone

Für das Gebäude 1 sind Satteldachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m zulässig, soweit die Dachfläche eine Neigung von mindestens 25° aufweist.

Ebenfalls werden je Gebäudeseite zwei Quergiebel in einer Breite bis zu 4,20 m und westseitig Balkone im Bereich der Quergiebel bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen.

Die festgelegte Baugrenze darf im Bereich der Quergiebel durch Wandvorsprünge in einer Tiefe von bis zu 0,50 m, sowie Balkone in einer Tiefe bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die Firsthöhe von Quergiebeln muss mind. 30 cm niedriger sein als die Höhe des Hauptbaukörpers.

Bei den Gebäuden 2,3,4 und 5 sind Dachgauben und Quergiebel unzulässig.

Dacheinschnitte sind auf allen Parzellen unzulässig.

2.5 Fassadengestaltung

Für die Außenwände der Gebäude werden Putzflächen oder Holzverkleidungen festgesetzt. Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden.

Balkongeländer können in Holz oder Metall ausgeführt werden.

2.6 Nutzung der Sonnenenergie

Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen parallel zur Dachfläche zulässig, insofern diese mit den Dachaufbauten eine gestalterisch harmonische Einheit bilden.

3 Garage, Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird folgendermaßen festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von unter 50 m²
- 2 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 100 m²
- 3 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m²

Die benötigten Stellplätze sind in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Alle oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Zu verwenden sind Schotterrassen, Kies- oder Rieseldecke, wassergebundene Decke oder bei stark genutzten Flächen Granit-Großstein mit Rasenfuge oder Rasenfugenpflaster.

4 Grundstückseinfriedungen

4.1 Grundstückseinfriedungen

Zulässig sind Maschendraht-, Staketen- bzw. Holzzäune mit senkrecht stehenden Laten, sowie Metallzäune. Einfriedungen in Form von Mauern und Steingabionenwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

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

4.3 Auf Parzelle 1 ist eine Grundstückseinfriedung im Bereich zwischen der Wasserburger Straße und der östlichen, straßenseitigen Gebäudefluchtlinie nicht zulässig. Eine Einzäunung kann auf oder hinter der festgesetzten Zaunlinie errichtet werden.

5 Grünordnung

5.1 Pflanzpflicht

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt.

5.2 Artenliste

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind Baumarten aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Baumarten II. Wuchsklasse:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aria (Mehlbeere)^
Obstbäume in Sorten

5.3 Eingriffsregelung

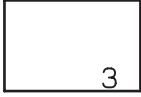


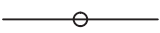

Von der Anwendung der Eingriffsregelung kann abgesehen werden, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt.

6 Sichtdreieck

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

C HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Haupt-/ Nebengebäude mit Hausnummern (z.B. Haus Nr. 3)
- 1.2  Nummerierung der Neubauten (z.B. Haus 1)
- 1.3  Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)
- 1.4 **59** bestehende Flurstücksnummer (z.B. 59)
- 1.5  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.6  Zufahrt Garage u. Tiefgarage

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 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

2.3 Baugrund

Die Untersuchung des Baugrunds wurde vom Ing.-Büro Crystal Geotechnik vorgenommen und ist bei der Bebauung zu beachten.

2.4 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 Bay-BodSchG).

2.5 Wasseranschluss, Abwasserbeseitigung

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser

2.6.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Hierbei ist die ortsnahe flächenhafte Versickerung zu wählen. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Ist eine flächige Versickerung nicht möglich, ist die Muldenversickerung der Versickerung über Sickerschächte vorzuziehen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Rosenheim zu beantragen.

2.6.2 Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

2.6.3 Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm über Geländeoberkante ist als besondere Sicherungsmaßnahme erforderlich. Die Planer und Hauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

2.7 Schutz des Oberbodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

2.8 Baumpflanzungen an Stellplätzen und befestigten Flächen

Für Baumpflanzungen an Stellplätzen und befestigten Flächen gelten die Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.).

2.9 Sparten

Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

2.10 Hausmüll

Für die Hausmülltonnen sind geeignete Räume in den Hauptgebäuden oder in der Tiefgarage vorzusehen.

2.11 Aufgrund der Nähe zu der Pfarrkirche St. Rupert, ist die Gestaltung der Gebäude Nr. 4 und 5 mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2017 bis 21.06.2017 öffentlich ausgelegt.
Nach Änderung des Entwurfs mit der Fassung vom 20.07.2017 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.08.2017 bis 11.09.2017 statt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2017 bis 21.06.2017 beteiligt.
Nach Änderung des Entwurfs mit der Fassung vom 20.07.2017 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 11.08.2017 bis 11.09.2017.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2017 als Satzung beschlossen.

Amerang, 25.09.2017



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Augustin Voit', written over a horizontal line.

Augustin Voit

1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Amerang, 25.09.2017



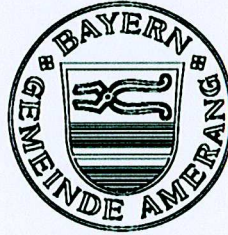
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Augustin Voit', written over a horizontal line.

Augustin Voit

1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.09.2017 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 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, 29. Sep. 2017



Augustin Voit

1. Bürgermeister