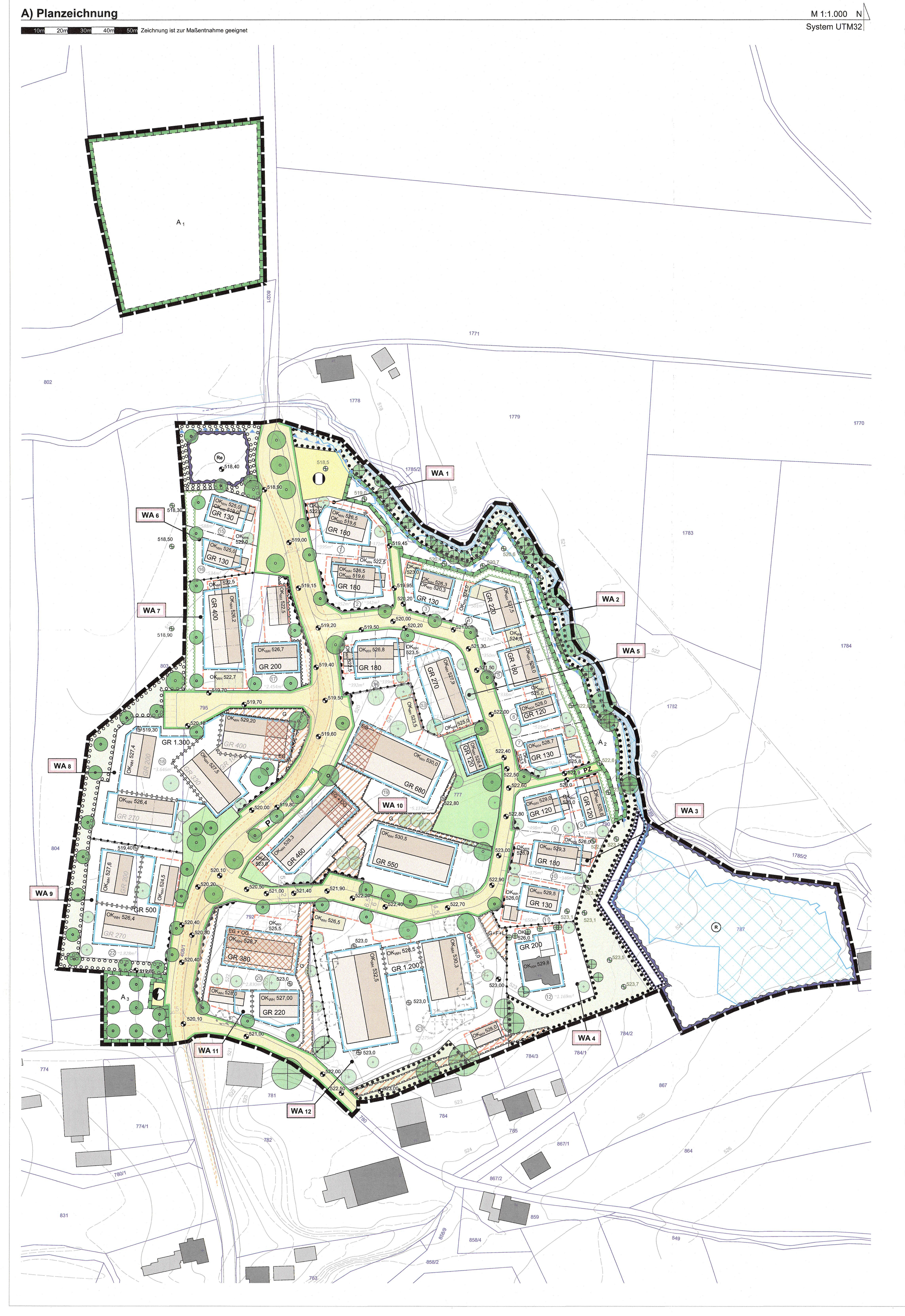
Präambel

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit der §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 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) den Bebauungsplan "Amerang Kammer" als Satzung.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N
System UTM32



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) WA1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)

(2) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Beherbergungsstätten / Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sind nur innerhalb der Gebiete WA7 - WA11 zulässig.

(3) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

(4) EG + OG In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind im durch Planeinschrieb gekennzeichneten Geschossen (z.B. EG+OG (Erdgeschoss und Obergeschoss)) ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende, mit einer Wohnnutzung verträgliche, Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftsräume
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GR 120 Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m^2 (z.B. 120 m^2), je Bauraum nach § 5 (1)

(2) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf je Bauraum durch Balkone und Loggien um bis zu 10% und durch Terrassen um weitere 20% überschritten werden.

(3) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) in **WA4** bis zu einer GRZ von 0,30: in **WA2**, **WA3**, **WA6**, **WA11**, **WA12** bis zu einer GRZ von 0,40; in **WA1**, **WA5**, **WA7**, **WA9** bis zu einer GRZ von 0,45; in **WA8**, **WA10** bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.

(4) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch offene nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen oder sonstige versiegelte Flächen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) in **WA4** bis zu einer GRZ von 0,45; in **WA1**, **WA2**, **WA3**, **WA5**, **WA6** bis zu einer GRZ von 0,55, in **WA7**, **WA9**, **WA12** bis zu einer GRZ von 0,60; in **WA8**, **WA10**, **WA11** bis zu einer GRZ von 0,70 überschritten werden.

(5) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2), (3) und (4)) in **WA7**, **WA8**, **WA9**, **WA10**, **WA11**, **WA12** bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

(6) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (5) hinausgehende weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

(7) Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK$_{WH}$ 529,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK$_{WH}$ 529,5 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

(2) Die Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) darf durch offene Absturzsicherungen (min. 70% offener Anteil) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Absturzsicherungen müssen min. um die Hälfte ihrer Höhe über der OK der Attika von der Außenkante der Attika zurückspringen.

(3) OK$_{WD}$ 520,3 Minimal zulässige Oberkante für wasserdichte Bauweise (z.B. OK$_{WD}$ 520,3 m ü. NHN). Bauliche Anlagen sind unter der festgesetzten OK$_{WD}$ wasserdicht zu errichten (Ausführung von Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht und auftriebssicher).

(4) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

(5) In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwingend min. 2 Vollgeschosse zu errichten.

§ 5 Baugrenzen

(1) Baugrenze

(2) Eine Überschreitung der nach § 5 (1) festgesetzten Baugrenzen kann durch Balkone und Vordächer bis zu 1,0 m auf einer Länge von max. 33 % der jeweiligen Außenwand zugelassen werden. Es ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht. Davon ausgenommen sind gemeindliche Satzungen nach Art. 81 BayBO, diese gelten weiterhin.

§ 7 Baukörper

(1) Im gesamten Geltungsbereich ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 (oder länger) festgesetzt. Es sind auch Kombinationen dieser Baukörper zulässig, die durch untergeordnete Gebäudeteile verbunden sind.

(2) Ausgenommen vom untersten Vollgeschoss sind Anbauten an den Hauptbaukörper nach § 7 (1) nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

§ 8 Nebenanlagen, Garagen und Carports

(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m^2, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) und der Flächen nach § 8 (1) zulässig.

(3) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern und Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Technische Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von Tiefgaragen- oder Kellerflächen

(4) Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

(5) Mülltonnenstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude oder die Tiefgaragen zu integrieren.

§ 9 Dächer

(1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

(2) Bei Dachflächen größer 10 m^2 sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig.

(3) Abweichend von § 9 (2) sind folgende Dachausführungen zulässig:

a) Überdachungen von Ein-/Ausfahrten für Tiefgaragen und untergeordneten Gebäudeteile sind auch als Flachdach zulässig. Ein Gebäudeteil ist untergeordnet, wenn dessen Grundfläche ein Fünftel der max. zulässigen Grundfläche nach § 3 (1) für den jeweiligen Bauraum sowie die tatsächlich realisierte Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) um min. 2,0 m unterschreitet.

b) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Pultdächer zulässig, wenn diese max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt min. 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegen. Der First muss direkt an das Hauptgebäude anschließen und die Dachneigung darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.

c) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie als flach geneigtes Dach zulässig. Die Grundfläche von Wintergärten darf dabei 15 m^2 nicht überschreiten. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel ab 5° auszuführen.

d) Dachflächen von Carports, als an min. 3 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel bis 5° auszuführen.

e) Dachflächen ab 5 m^2 von Garagen und Nebenanlagen in WA2 sind nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel bis 5° auszuführen.

f) Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind als Flachdach zulässig. Die Dächer sind ohne Attika auszuführen.

(4) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m^2 nur Dachziegel und Dachsteine in rot und rotbraun zulässig. Ausgenommen von Solaranlagen sind glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

(5) Abweichend von § 9 (4) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
- Flachdächer nach § 9 (3) a) als Gründach, auf 20% der Flächen sind auch Dachterrassen zulässig
- Dachflächen nach § 9 (3) b) mit Blecheindeckung
- Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (3) c) als transparente Dächer
- Carports nach § 9 (3) d) als Gründach
- Dächer von Nebenanlagen und Garagen nach § 9 (3) e) und f) als Gründach

(6) Abweichend von § 9 (2), (3) f) und (4) sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen, deren Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) an einer Stelle unterhalb des anliegenden, geplanten Geländes liegt, auch als Gründach zulässig.

(7) Gründächer müssen eine durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm aufweisen.

(8) Grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).

(9) Die Dächer von Nebenanlagen über 10 m^2 Dachfläche sind unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach § 9 (5) mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

(10) Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.

(11) Abweichend von § 9 (10) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre und Solaranlagen zulässig. Weiter sind Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

(12) Dacheinschnitte müssen folgende Rahmenbedingungen einhalten:
- Die max. Fläche eines Dacheinschnitts darf 15 m^2 nicht überschreiten.
- Der obere Einschnitt von Dacheinschnitten in das Hauptdach muss min. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
- Der untere Einschnitt von Dacheinschnitten muss in der Ebene des Hauptdaches min. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
- Von Dacheinschnitten zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

(13) Für Dächer ist ein Dachüberstand traufseitig von min. 0,8 m und ortgangseitig von min. 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen nach § 9 (3) b), kleiner 10 m^2, sind allseitig jeweils min. 0,5 m und max. 0,8 m vorzusehen. Bei Flachdächern von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (3) e) und f) sind allseitig min. 20 cm vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.

(14) Abweichend von § 9 (13) sind bei Überdachungen von Wintergärten sowie Terrassen nach § 9 (3) c), Carports nach § 9 (3) d) sowie von Nebenanlagen nach § 9 (6) keine Dachüberstände notwendig.

§ 10 Gestaltung

(1) Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, sodass die beiden Hälften eines Doppelhauses wie ein Baukörper wirken. Insbesondere sind bezogen auf die jeweiligen Geschosse bei beiden Doppelhaushälften die gleichen Fassaden-Materialien zu verwenden (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).

(2) Außenwände sind nur mit Holzverschalungen oder glattem Putz zulässig. Putzflächen sind in weiß oder in Braun- oder Grautönen zu streichen. Holzflächen und Holzteile sind unbehandelt zu belassen oder in Braun- bzw. Grautönen zu lasieren. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden bzw. Fensterelemente.

(3) In den Gebieten WA1, 2, 3, 4, 5, 6 sind grundsätzlich nur Lochfassaden mit einem Wandanteil von min. 60% zulässig. Es zählt die lichte Öffnung in der Wandfläche (Fensterrahmen sind der Öffnung und nicht der Wand zuzurechnen). An den Giebelseiten sind in den Obergeschossen Fensteröffnungen nur in symmetrischer Anordnung zur Firstlinie zulässig.

(4) Fenster sind in den Gebieten WA1, 2, 3, 4, 5, 6 nur als Einzelöffnungen in stehenden Rechteckformaten (Höhe min. das 1,2 fache der Breite) auszuführen. In den Erdgeschossen ist auch eine Addition mehrerer dieser Fenster als durch Rahmen getrenntes Gesamtelement zulässig. Im Bereich der Giebelwände im Dachgeschoss sind abweichend auch andere Fensterformate zulässig.

(5) Fenster und Türen müssen einen Abstand von min. 50 cm zu den jeweiligen Außenecken des Gebäudes haben.

(6) Abweichend von § 7 (2) sind Anbauten durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von bis zu 2,5 m zulässig. Wintergärten sind nur bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m zulässig (Die Wandhöhe ist dabei der Abstand zwischen dem gedachten Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches und dem geplanten Gelände.). Bei Wintergärten kann von den Regelungen zu Fensteröffnungen nach §§ 10 (3), (4) und (5) abgewichen werden.

§ 11 Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von min. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.

(2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen bzw. Solaranlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 12 Verkehrs- und Versorgungsflächen

(1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) PZ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Pflegezufahrt"

(3) P Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"

(4) Straßenbegrenzungslinie

(5) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(6) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb).

(7) G Flächen mit Gehrecht
Es ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde dinglich zu sichern.

(8) L Flächen mit Leitungsrecht
Es ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmen und der Gemeinde dinglich zu sichern.

(9) G+F+L Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
Es ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer von WA4 dinglich zu sichern.

(10) Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Fernwärme"

(11) Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafostation"

§ 13 Stellplätze

Abweichend von der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde sind max. 6 zusammenhängende offene Stellplätze in einer Reihe zulässig. Sollen mehr Stellplätze in einer Reihe realisiert werden, sind diese nach 6 Stellplätzen durch eine standortgerechte Baumpflanzung gem. § 17 (8) zu unterbrechen. Die Baumscheibe muss min. der Fläche eines Stellplatzes entsprechen.

§ 14 Einfriedungen und Einfassungen

(1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
- Zäune aus Naturholz (der offene Anteil muss min. 40% der Zaunfläche betragen)
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht), wobei die Hecke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen ist.

(2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m über realisierten Gelände nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,2 m, im übrigen Bereich 2,0 m, über realisierten Gelände nicht überschreiten.

(3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von min. 15 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss gewährleistet sein.

(4) Abweichend von § 14 (1) und (2) sind in direktem Anschluss an die Gebäude geschlossene Sichtschutzwände mit einer Länge von max. 3,0 m und einer Höhe über realisierten Gelände von max. 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von min. 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppel- und Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den Hauseinheiten, zulässig.

(5) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Mauern und Gabionenwände
- massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
- Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin

(6) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Länge von 6,0 m zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen in das natürliche Gelände zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

(7) Abweichend von § 14 (6) gilt in den Gebieten WA5, WA10, WA11, WA12:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 12 m zur Einbindung von Garageneinfahrten, Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

(8) Abweichend von § 14 (7) sind im WA10, im direkten Anschluss an das Gebäude, bis max. 3,0 m von der Gebäudekante des untersten Vollgeschosses entfernt Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m zur Einbindung von Gebäuden in das Gelände zulässig.

§ 15 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung sowie der Herstellung von Versickerungsmulden zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1,0 m zum natürlichen Gelände zulässig.

(2) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Länge) sein.

(3) Abweichend von § 15 (1) sind in WA10 und WA11 zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten, Stellplätzen, Garagen und Tiefgarageneinfahrten, Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Differenz von 1,5 m gegenüber dem Bestandsgelände zulässig.

(4) Die Festsetzungen nach § 15 (1) und (2) gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 12 (1) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden und -gräben oder des Leitdamms nach § 20 (3).

§ 16 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig.

(2) Im gesamten Geltungsbereich sind zulässig:
- in den Baugebieten WA1-7 und WA9 je Bauraum eine Werbeanlage mit einer max. Größe von 0,3 m^2
- in den Baugebieten WA8, WA10, WA11 und WA12 je 3 Werbeanlagen bis zu einer max. Größe von je 0,3 m^2 und 3 Werbeanlagen mit einer max. Größe von je 3 m^2

(3) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Für Beleuchtungseinrichtungen sind die Vorgaben nach § 19 zu beachten.

(4) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen in Form von Werbebannern oder laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen o.Ä.
- Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1)

§ 17 Grünordnung

(1) Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 12 (1) - (3) sowie Zufahrten und Terrassen sind 50% der befestigten Flächen (Stellplätze, Wege etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

(2) Öffentliche Grünflächen

(3) Umgrenzung von Flächen auf dem Baugrundstück zu begrünen und von Bebauung freizuhalten
Die ortsrandprägenden Flächen sind als Fledermauskorridor landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Auf den Flächen sind offene Wiesenflächen aus heimischen Saatgut zu entwickeln. Es sind nur freiwachsende Sträucher aus heimischen Gehölzen, mit einer zu erwartenden max. Wuchshöhe von 2,0 m zulässig. Innerhalb der Flächen sind keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, noch sonstige bauliche Anlagen sowie Einfriedungen und intensiv gemähte Rasenflächen zulässig.

(4) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zum Erhalt der Ortsrandeingrünung sind innerhalb der Flächen die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Weiter sind auf den Flächen naturnahe Uferbereiche und extensive Wiesenbereiche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zufahrten und Wege sind nur zu Pflegezwecken zulässig. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und intensiven Nutzungen sind nicht zulässig.

(5) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung". Innerhalb dieser Flächen sind offene Wiesenflächen aus authochtonem Saatgut (nach Oberbodenabtrag) mit vereinzelten Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume sind nach § 17 (8) gem. den festgesetzten Mindestqualitäten, entsprechend deren Verortung, zu pflanzen. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und intensiven gärtnerischen Nutzung sind nicht zulässig.

(6) Je angefangene 400 m^2 Grundstücksfläche ist min. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach § 17 (7) oder (8) zu pflanzen. Die auf dem betreffendem Grundstück bestehenden sowie zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden.

(7) Baum zu pflanzen 1. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 18 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(8) Baum zu pflanzen 2. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume / Obstbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 12 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 200-250 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(9) Bäume nach § 17 (4) - (8) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 17 (7) und (8), spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

(10) Innerhalb der Baugrundstücke sind für nicht zeichnerisch festgesetzte Gehölz- und Strauchpflanzungen min. 50% heimische Arten zu verwenden.

(11) Unterbaute Flächen über Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von überbauten Flächen, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 60 cm gewährleistet ist. Bei einer Flankendämmung bis zu 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude, darf die Überdeckung im Mittel auf 35 cm reduziert werden. Abweichend ist im Bereich von Belagsflächen keine Mindestüberdeckung erforderlich.

§ 18 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf von 13.106 m^2 wird teilweise innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A.1, A.2, A.3) erbracht sowie vom Ökokonto der Gemeinde Amerang abgebucht.

(2) A1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche A.1, auf Flurstück-Nr. 799, Umfang: 5.000m^2
Entwicklungsziel:
- Extensive Ackerbrache mit Blühflächen (0,3 ha)
- Extensivgrünland (0,2 ha)
- durch Anlage einer Saumstruktur (artenreicher Krautsaum) zum angrenzenden Intensivgrünland; Verwendung von regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17, südliches Voralpenland)

(3) A2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche A.2, auf Flurstück-Nr. 777, 790 (beides TLF), Umfang: 1.577 m^2
Entwicklungsziel:
- Artenreiches Extensivgrünland (extensiv genutzt)
- durch Ansaat der abgetragenen Flächen mit regionalem, autochthonem Saatgut (Herkunft: Region 17, südliches Voralpenland)

(4) A3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche A.3 auf Flurstück-Nr. 774, 804, 803 (alles TLF), Umfang: 773 m^2
Entwicklungsziel:
- Streuobstwiese mit Extensivgrünland
- Pflanzung von insgesamt 8 hochstämmiger Obstbäume, mit der Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, StU 7-8 cm, Hochstamm Stammhöhe 180 cm; Pflanzabstand untereinander ca. 10 m, Verwendung regionaltypischer Apfel- und Birnensorten, Qualitätsvorgaben gem. FLL, 2004, Herkunfts- und Produktionsregion: Süddeutschland

§ 19 Artenschutz

(1) Direkte Beleuchtungen des Doblmühlbachs sowie seiner Uferbereiche und der festgesetzten Ausgleichsflächen nach § 18 (3) und (4), sowie beleuchtete Werbeanlagen hin zu diesen, sind nicht zulässig.

(2) Als Beleuchtungseinrichtungen im Geltungsbereich sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten, Amber-LEDs) mit Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zulässig. Die Leuchtmittel müssen Farbtemperaturen unter 2700 Kelvin bzw. Wellenlängen um 590nm (Gelb-Licht) einhalten. Die Beleuchtungseinrichtungen sind als geschlossene Leuchten, mit nach unten gerichtetem Strahler auszuführen.

(3) Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

(4) Beleuchtungseinrichtungen am Ersatzstadl in WA12 (siehe 7. Hinweise zu CEF-Maßnahmen 01 und 02) sowie eine Beleuchtung des Ersatzstadl ist nicht zulässig.

(5) Beleuchtungseinrichtungen müssen min. 5,0 m von den Nistkästen gem. § 19 (8) entfernt liegen. Die Nistkästen dürfen nicht direkt angestrahlt werden.

(6) Glasflächen ab einer Größe von 4 m^2 müssen vogelschlagsicher sein.
Glasflächen zwischen 4 m^2 und 8 m^2 sind aus halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas, oder mit Muster in den Scheiben auszuführen. **Alternativ** sind auch entspiegelte Glasflächen mit max. 10% Außenreflexionsgrad zulässig.
Glasflächen ab 8 m^2 sind aus halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas, oder mit Muster in den Scheiben **und zusätzlich** als entspiegelte Glasflächen mit max. 10% Außenreflexionsgrad auszuführen.

(7) Nicht zulässig sind komplett transparente Glasflächen über 4 m^2 sowie freistehende, transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar werden.

(8) Vorgaben zur Wiederherstellung der ursprünglichen Nistplätze für Mauersegler und Feldsperlinge am Ersatzstadl und am Neubau in WA12:
- Spezielle Vorgaben für den Mauersegler:
  - min. 12 teil- oder vollintegrierte Quartiere oder Aufputzkästen
  - keine Pflanzung von Bäumen vor den Nistplätzen (Abstand min. 8,0 m)
- Spezielle Vorgaben für den Feldsperling:
  - min. 14 teil- oder vollintegrierte Quartiere oder Aufputzkästen
  - Fassadenbegrünung; dichte Gehölze im Umfeld

Es sind folgende Vorgaben für die Nistplätze zu beachten:
- Nistkästen für Gebäude Außenseite, Aufputzkästen
  - Anbringung unter dem Dachüberstand, Traufe oder der Regenrinne auf Fassade
  - Anbringung eines Schatten spendenden „Überdach" bei freier Aufhängung an der Fassade
  - Anbringung mehrerer Nistplätze nebeneinander
  - Anbringung in einer Höhe von min. 5,0 m
  - freier Anflug direkt unter dem Nistplatz und in Radius von 12 m (keine großen Anlagen)
- Einbaukästen in der Fassade oder Dämmung
  - Integration der Niststeine oder -kästen ganz oder teilweise in die Fassade oder Dämmung; z.B. Trauf- oder Dachkasten (vollintegrierter Brutraum durch Stellbretter abgetrennt und mit Einflugsöffnung zugänglich)
- Anbringung Kästen nach Abstimmung mit einem Fachbiologen an der Ost- oder Westseite

§ 20 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(1) Re Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Retentionsmulde"
Innerhalb der Flächen ist auch eine Nutzung als Extensivgrünland zulässig.

(2) R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Fläche für Retensionsraumausgleich". Die Retentionsfläche umfasst ca. 5.325 m^2
Die Flächen dürfen auch landwirtschaftlich genutzt werden.

(3) Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen.
Zum Schutz der baulichen Anlagen und zur Sicherstellung des Wasserabflusses bei extremen Hochwasserereignissen darf innerhalb dieser Flächen ein Leitdamm, mit einer Kronenhöhe von ca. 524,0 m ü. NHN, hergestellt werden.

§ 21 Immissionsschutz

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweis zu gemeindlicher Satzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist besonders folgende Satzung und Verordnung der Gemeinde Amerang von Belang. Diese gilt jeweils in der aktuellsten Fassung.

"Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe"

"Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)"

2. Hinweise durch Planzeichen

(1) 777 Flurstücksgrenze und Flurstüksnummer
(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
(3) 523 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
(4) Gebäude zur Disposition
(5) Vorgeschlagene Grundstücksteilung
(6) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
(7) Nebenanlage / Carport mit Gründach
(8) ① Nummerierung der Baugrundstücke bzw. Parzellen
(9) ~630m^2 Vorgeschlagene Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
(10) 522,70 Hohenorientierungspunkt - geplante Erschließungsstraße
(11) 522,70 Hohenorientierungspunkt - bestehendes Gelände
(12) 522,70 Hohenorientierungspunkt - voraussichtlich geplantes Gelände
(13) Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
(14) Baum Bestand nach Aufmaß
(15) Baum zur Disposition
(16) Wasserfläche des "Doblmühlbach"
(17) Böschungsoberkante "Doblmühlbach" mit Schutzbereich von min. 4,0 m auf beiden Seiten der Böschungsoberkante. Gewässerverrohrungen und Gewässerüberbauungen sind nicht zulässig. Baukörper müssen einen Abstand von min. 4,0 m zur Böschungsoberkante einhalten. Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), insbesondere §38 ist einzuhalten.
(18) Berechnetes Überschwemmungsgebiet HQ100
(19) Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Straßenverlauf
(20) Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtssicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m
(21) 10 Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
(22) A' Verlauf Schemaschnitte
(24) Stromleitungen, unterirdisch, Mittelspannung, Schutzzone 0,5 m beidseitig der Leitungsachse

3. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

(1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende 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 aus Platzgründen 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 (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserecht zu beantragen.

(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder 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.

(3) Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und Hochwasserschutz

(1) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

(2) 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:
- Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen sind baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von min. 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie sind entsprechend andere Maßsnahmen zu ergreifen, um Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, baulich zum Schutz vor eindringendem Wasser auszubilden.
- Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

(3) Angrenzend an den Bebauungsplan befinden sich Hochwassergefahrenflächen HQ100. Hinsichtlich vermehrt zunehmender Starkregenereignisse kann es im Falle eines eintretenden größeren Hochwasserereignisses somit zu Überflutungen kommen, weshalb für bauliche Anlagen eine Hochwasserrisiko angepasste Bauweise empfohlen wird. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird hingewiesen.

5. Hinweise zur Grünordnung

(1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten.

(2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

(3) In den festgesetzten Flächen nach § 17 (2), (3), (4) und (5) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.

(4) Für die Flächen nach § 17 (4) und (5) sind folgende Pflegemaßnahmen einzuhalten.:
- naturnahe Uferbereiche, Mahd alle 2 Jahre, ab dem 15.9.
- extensive Wiesenbereiche, 2-schürige Mahd nach dem 15.6. und 15.9, inkl. Mahdgutabtrag

(5) Die Artenliste für die zu pflanzenden Bäume nach § 17 (4) - (8) hat einen empfehlenden Charakter. Entsprechend § 17 (10) können auch andere Arten gepflanzt werden, so diese den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen und es sich um standortgerechte und landschaftstypische Gehölze handelt.

Baumarten 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fagus sylvatica (Buche)	Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)	Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Salix alba (Silberweide) (nur am Bachverlauf)

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Birke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Pyrus spec. (Birne)	Salix spec. (Weiden in Arten)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Ulmus minor (Feld-Ulme)	

Alternativ zu Bäumen der 2. Wuchsklasse sind Obstsorten als Hochstämme zulässig. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

Straucharten

Berberis vulgaris (Berberitze)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weisdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster, Rainweide)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)	Rosa glauca (Hechtrose)
Rosa arvensis (Feld-Rose)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix spec. (Heimische Weidenarten)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	

(6) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten

6. Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

(1) Der Eingriff durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist auszugleichen. Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf von 13.106 m^2 wird teilweise auf einer Fläche von 5.756 m^2 vom Ökokonto der Gemeinde Amerang, auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 426 und 642, Gemarkung Unterratting, abgebucht.

(2) Zum Erreichen des Entwicklungsziels der Ausgleichsfläche A.1 nach § 18 (2) sind folgende Maßnahmen notwendig:
- keinerlei Bewirtschaftung zwischen 21.04. und 14.09. (=Brutzeit, Anwesenheit der Wachtel in den Brutgebieten)
- Sicherstellung der Grenzen durch auspflocken
- Ackerbrache: Nährstoffentzug mit geeigneten Ackerfrüchten, lockere Ansaat, Ggf. punktueller bzw. streifenweiser Oberbodenabtrag
- Ansaat: Boden mit Egge oder Grubber lockern, Saatgut leicht einarbeiten und anwalzen

Pflege:
- Ackerbrache mit Blühflächen: Umbruch und Neuansaat der Fläche zwischen dem 15.09.und dem 20.04.
- Extensivgrünland: Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes nach dem 15.09., zur Förderung spätaustreibender Pflanzen ist in den ersten 3 Jahren ein Schnitt vor dem 20.04. notwendig
- Mahd des Krautsaumes einmal im Jahr (Frühjahrsmahd) oder in mehrjährigen Abständen
- Kontrolle und ausschließlich manuelle Bekämpfung von Störpflanzen (z.B. Ampfer) und sonstigem unerwünschtem Aufwuchs

(3) Zum Erreichen des Entwicklungsziels der Ausgleichsfläche A.2 nach § 18 (3) sind folgende Maßnahmen notwendig:
- flächiger Oberbodenabtrag außerhalb der Wurzelbereiche (=Kronenprojektion + 1,5 m) von Bestandsgehölzen am Bach
- Aufbringen von Magersubstrat / feinen Kies
- Boden mit Egge oder Grubber lockern

Pflege:
- Zweischürige Mahd ab 01.07.
- Belassen von ca. 10% der Fläche als Brachestreifen, an jährlich wechselnden Stellen
- jegliches Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz

(4) Zum Erreichen des Entwicklungsziels der Ausgleichsfläche A.3 nach § 18 (4) sind folgende Maßnahmen notwendig:
- Aushagerung der Wiese durch 3 bis 4-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes für 2 Vegetationsperioden
- Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz an den zu pflanzenden Obstbäumen gegen Verbiss und fachgerechter Befestigung durch Holzpfähle
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche von der weiterhin intensiv genutzten Grundstücksfläche durch Holzpflöcke
- Abschluss Herstellung der Ausgleichsflächen spätestens im Folgejahr nach Baubeginn

Pflege:
- 3-schürige Mahd der Wiese mit Abfuhr des Mähgutes
- erste Mahd ab dem 15. Juni
- Belassen von Altgrasstreifen, mit einer Fläche von 20% der Gesamtfläche, an jährlich wechselnden Stellen
- Gehölze mit fachgerechtem Pflege- und Erhaltungsschnitt dauerhaft pflegen
- Ausgefallene Bäume sind im Folgejahr zu ersetzen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz

7. Hinweise zu CEF-Maßnahmen

(1) Um die Schädigung der Lebensstätten von Mauerseglern, Feldsperlingen, Fledermäusen und der Wachtel durch die geplanten Baumaßnahmen zu kompensieren sind CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn auszuführen und voll funktionsfähig herzustellen.

(2) CEF-Maßnahme 01 und 02
Als Ersatzquartier für alle nachgewiesenen Fledermaus- und Gebäudebrüterarten am Bestandsgebäude in WA12 sind Maßnahmen an einem Nebengebäude in der Nähe der ursprünglichen Quartiere mit folgenden Voraussetzungen zu erstellen ("Ersatzstadl").

Vorgaben für Ersatzstadl:
- Stadl mit 3 Bereichen - unterer Bereich offen, oberer Bereich wird geteilt und durch Zwischendecke und -wand abgetrennt
- offene Bereiche vollständig nutzbar, im abgeschlossenen Abteil ist jede Arten von Nutzungen ausgeschlossen, auch Lagerflächen
- Beleuchtungen ausschließlich im unteren Bereich der Halle zulässig (Anforderungen Beleuchtung siehe § 18 (3)), eine Außenbeleuchtung ist unzulässig
- Verwendung sägeraues unbehandeltes Holz/Balken

Vorgaben für Ersatzquartiere für alle Fledermausarten:
- Schaffung unterschiedlich temperierter Quartiere innen und außen mit einer strukturellen Anbindung an Gehölzstrukturen im Umfeld
- Innen: Spaltenquartiere an Dachfirst , Hohlblockziegel in der eingezogenen Zwischendecke, 6 Stratmannkästen
- Außen: 3 Fledermausbretter an der Süd-, Ost- und Nordfassade

Vorgaben für Ersatzquartiere für die Vogelarten Mauersegler und Feldsperling:
- Mauersegler = 12 Ersatzkästen außen an der Fassade (Ausgleichsfaktor 1:4)
- Feldsperlinge = 14 Ersatzkästen außen an der Fassade (Ausgleichsfaktor 1:2)
- Freier Einflug unter den Nistkästen
- Mindesthöhe der Nistkästen = 5,0 m

Vorgaben für alle Ersatzquartiere:
- müssen im Dunkeln liegen
- dürfen nicht direkt beleuchtet werden

Hinweise:
- Baustelleneinrichtungen wie Kran, größere Maschinen o.Ä. müssen einen Mindestabstand von min. 12 m zum Ersatzstadl einhalten
- während Anwesenheit der Mauersegler, im Zeitraum von 15. April bis 15. August, ist dauerhaft ein freier Einflug zu den Nistplätzen am Ersatzstadl sicherzustellen
- während Bauphase am Neubau in WA12 ist der Bereich um den Ersatzstadl mit Bauzaun abzugrenzen und mit Hinweisschildern zu versehen

(3) CEF-Maßnahme 03
Ausgleichsfläche für die Art Cortunix cortunix (Wachtel)
Die Maßnahme erfolgt im Umfang der Ausgleichsfläche A.1 nach § 18 (2). Die CEF Maßnahme 03 wird in Abstimmung mit der UNB als Ausgleichsfläche für den Naturschutzrechtlichen Eingriff mit 5.000 m^2 angerechnet.

Hinweise:
- Herstellungsmaßnahmen: siehe Ausgleichsfläche A.1
- Herstellungszeitraum: Flächen müssen zeitlich so bereitgestellt werden, dass sie vor Beginn der Bauarbeiten und vor Beginn der Brutsaison funktionsfähig sind.
- Die Fläche ist dauerhaft zu sichern und zu unterhalten.
- Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein fünfjähriges Monitoring von einer Fachperson zu überprüfen. Ggf. sind Nachbesserungen in Abstimmung mit Fachbehörden anzustellen.

8. Hinweise zum Artenschutz

(1) Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder bei deren Errichtung, noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.

(2) Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme von Winterquartieren der Fledermäuse durchzuführen:
- Bäume sind im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 30. Oktober zu entfernen
- weitere Gehölze, wie Sträucher und Gebüschgruppen, sind im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen
- Baumhöhlen sind vor der Fällung auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen

(3) Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu beschränken.

(4) Die öffentlichen Außenbeleuchtungen sind spätestens 23.00 Uhr abzuschalten.

(5) Beleuchtungseinrichtungen an Gebäuden sind als Bewegungsmelder und nicht als Dauerbeleuchtung auszuführen. Die Außenbeleuchtungen sind möglichst mit einer Dimmfunktion auszustatten, um die Lichtstärke bedarfsorientiert zu regeln.

(6) Hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen wird die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamt für Umwelt hingewiesen.

(7) Vorgaben zur Baustelle und Baufeldräumung:
- jegliche Arbeiten im und am Boden, die dem Baustart dienen; wie Mahd, Abschub Oberboden, Herstellung von Baustellenzufahrten und -einrichtungen, Beleuchtungseinrichtungen sowie Lager- und Parkplatzflächen sind zwischen 01. September und 01. April durchzuführen
- Baustelleneinrichtungen wie Kran, größere Maschinen o.Ä. müssen einen Mindestabstand von 12 m zum Ersatzstadl einhalten
- während Anwesenheit der Mauersegler, im Zeitraum von 15. April bis 15. August, ist dauerhaft ein freier Einflug zu den Nistplätzen am Ersatzstadl und an den Neubauten sicherzustellen

(8) Vorgaben zum Gebäudeabriss in WA12:
- Durchführung zwingend zwischen 01. Oktober und 01. Februar, bei ggf. Vorkommen der Zwergfledermäuse (Gattung) Durchführung bis 01. Dezember
- Ablauf des Gebäudeabrisses unter Kontrolle einer ökologischen Baubegleitung:
  - Demontage der Windbretter, Regenrinnen, Fensterläden, ggf. weitere Außenverschalung bis spätestens 01. November
  - Kontrolle und anschließender Verschluss der Sperlingsnistplätze mit Bauschaum und Brettern oder vollständiges Öffnen der Nistplätze
  - Kontrolle der Halle, des Dachbodens und des Kellers, sowie jeglicher bekannter Hangplätze von Fledermäusen auf Besatz, mit Endoskop und Anbringung von Einmal-Verschlüssen kurz vor Abrissbeginn
  - Demontage der ersten drei Ziegelreihen und Regenrinnen, 2-3 Tage vor Abrissbeginn
- bei späterem Abrissbeginn (ab April des Folgejahres): Erneute Untersuchung (zwingend) des Gebäudes auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, nach zweimaliger Begehung durch einen Fachbiologen bzw. die ökologische Baubegleitung

9. Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

10. Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

(2) Aufgefundene 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.

11. Hinweis zum Schutz des Bodens

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.

12. Hinweise zum Bau von Doppelhäusern

(1) Werden die zwei Hälften eines Doppelhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert, so gelten für diejenige Haushälfte, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird, unter Berücksichtigung des § 10 (1) die gestalterischen Vorgaben der bereits bestehenden Doppelhaushälfte.

(2) Soweit der Bau der jeweiligen Doppelhaushälften durch unterschiedliche Bauherren mit unterschiedlichen Planfertigern durchgeführt wird, bedarf die Planung der Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde (LRA Rosenheim).

13. Hinweise zum Immissionsschutz

(1) Der Festsetzung und den Hinweisen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221134 / 2 vom 15.11.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.
Ergänzend zur Festsetzungen nach § 21 sind folgende Punkte zu beachten:

(2) Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer bzw. deren zum Lüften notwendige Fenster nicht an den Fassaden mit der höchsten Geräuschbelastung situiert werden.

(3) Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

(4) Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änder-ung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.

(5) Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

14. Hinweis zu Beleuchtungseinrichtungen

Es wird hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen auf die § 41a BNatSchG (neu) sowie § 11a BayNatSchG hingewiesen.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Amerang Kammer" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurden am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2020 hat in der Zeit vom 12.08.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden. Dies wurde am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat mit Schreiben vom 06.09.2021 in der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 03.02.2022 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2022 bis 21.04.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.03.2022 bzw. 21.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 03.02.2022 erfolgte mit Schreiben vom 21.03.2022 in der Zeit vom 22.03.2022 bis 21.04.2022.

6. Zu dem mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.05.2022 geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2022
a) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2022 in der Zeit vom 30.05.2022 bis 14.06.2022 erneut beteiligt.
b) erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 20.06.2022. Dies wurde am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.

7. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.07.2022 wurde der Bebauungsplan "Amerang Kammer" in der Fassung vom 27.06.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Ausgefertigt:

Amerang, den 29. Nov. 2022

[Siegel: Gemeinde Amerang, Bayern]

Konrad Linner, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Amerang Kammer" wurde am 01. Dez. 2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Amerang Kammer" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Amerang, den 01. Dez. 2022

[Siegel: Gemeinde Amerang, Bayern]

Konrad Linner, Erster Bürgermeister

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

Bebauungsplan "Amerang Kammer"

mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung vom 06.07.2022
in der Fassung vom 27.06.2022

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:
AMERANG
Wasserburger Straße 11 83123 Amerang
t. 08075 9197-0 f. 08075 9197-19
info@amerang.de

Projektnummer 939