

Gemeinde Amerang  
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

# 1. Änderung des Bebauungsplans „Evenhausen - Ost“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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

**als Satzung vom 24.03.2021**  
in der Fassung vom 12.03.2021

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen, den Bebauungsplan "Evenhausen - Ost" vollumfänglich.

Gemeinde  
**Amerang**

Wasserburger Straße 11  
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0  
info@amerang.de

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Evenhausen - Ost“

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	3
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>8</b>
B.1	Ziele der Planung	8
B.2	Bebauungsplankonzept	8
B.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
B.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
B.2.3	Höhenentwicklung	12
B.2.4	Abstandsflächen	14
B.2.5	Baukörper	14
B.2.6	Nebenanlagen und Garagen	14
B.2.7	Gestaltung der Baukörper	15
B.2.8	Einfriedungen	16
B.2.9	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.3	Erschließung	17
B.4	Klimaschutz und Klimaadaptation	17
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>19</b>
C.1	Umweltbericht	19
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	19
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>20</b>

## Planung

### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmb

Nußbaumstr. 3  
83112 Frasdorf  
Tel: 08052-9568070  
info@wuestinger.de

Projektnummer 1163

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der Vorbereitung der Vergabe der ersten Grundstücke im Baugebiet Evenhausen Ost hat der Gemeinderat entschieden, für verschiedene Bauparzellen eine Doppelhausbebauung vorzusehen. Durch diese Maßnahme soll dem in § 1a Abs. 2 BauGB und dem Landesentwicklungsplan Bayern verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Zudem möchte die Gemeinde so durch kleine Grundstücke auch bei steigenden Grundstückspreisen einem breiteren Teil der Bevölkerung den Zugang zu Wohnraum ermöglichen.

Um dies zu erreichen, bedingt es einer Anpassung des Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“, in den entsprechenden Bereichen, insbesondere der Flächenaufteilung sowie der Situierung der Haupt- und Garagengebäude und der Anpassung verschiedener Festsetzungen. Um auch bei dichterem Bebauung eine der ländlichen Umgebung angemessene Gesamtgestalt zu erreichen, werden zudem zusätzliche Gestaltungsfestsetzungen eingeführt.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Evenhausen – Ost“ wurde durch den Gemeinderat Amerang am 13.01.2021 gefasst.

### A.2 Verfahrensart

Bei der Änderung handelt es sich um eine moderate Anpassung des Baukonzeptes. Aus vier Grundstücken für geplante Einfamilienhäuser sollen nun vier Grundstücke für jeweils eine Doppelhausbebauung entstehen. Darüber hinaus werden Gestaltungsfestsetzungen für den Gesamtumgriff ergänzt. Die festgesetzte Art der Nutzung bleibt unverändert. Durch die Änderung werden aufgrund der Nachverdichtungsmaßnahmen durch weitere Doppelhausbebauungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Evenhausen - Ost“ berührt. Der allgemeine planerische Grundgedanke bleibt jedoch erhalten.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die im eigentlichen Änderungsbereich festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht einschlägig.

Somit sind die Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt. Nach § 13a Abs. 4 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans wird ein bereits überplanter Bereich, im Hinblick auf eine Nachverdichtung überplant. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen

für die Landwirtschaft oder Wald in Bauland zu begründen. In der hier gegenständlichen 1. Änderung sind ausschließlich bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans überplante Flächen betroffen. Es kommt zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft. Waldflächen sind durch die gegenständlichen Planungen nicht berührt.

#### A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs verdrängt diese 1. Änderung, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen durch Text, den Bebauungsplan "Evenhausen - Ost" vollumfänglich.

Sollte die Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" weiter.

#### A.5 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Evenhausen, dieser liegt etwa 4,0 km nordwestlich des Hauptortes Amerang.

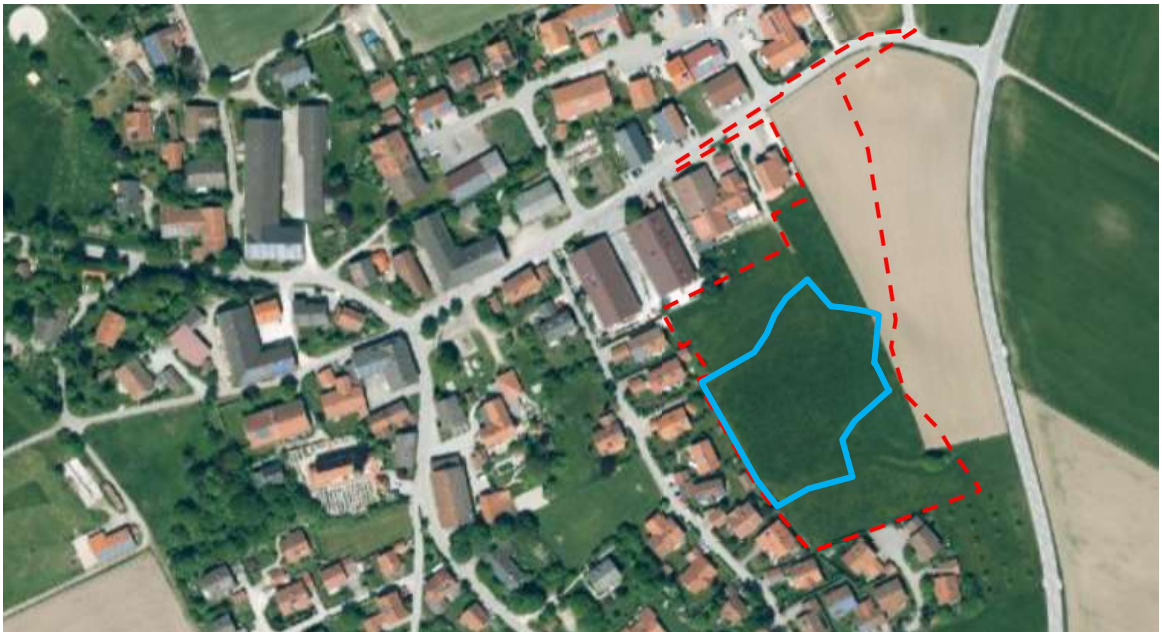


Abbildung 1: Lage Anpassung Doppelhäuser – blau; Geltungsbereich der Änderung - rot) - ohne Maßstab!

Die Änderung umfasst grundsätzlich den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans. Dieser umfasst das Flurstück Nr. 202 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 15 und 79 (beide Forststraße), 194, 194/6, 195, 195/1, 195/7, 195/8, 195/9, 197; sämtlich Gemarkung Evenhausen. Die Änderungen hinsichtlich der Bauräume etc. in Zusammenhang mit der Doppelhausbebauung beschränkt sich jedoch auf Teilfläche der Flurstücke Nr. 194, 195 und 202 (ca. 0,65 ha). Der Änderungsumgriff wird im Westen von bereits mit Wohngebäuden bebauten Flächen begrenzt. Im Norden befinden sich Gewerbenutzungen, im Rahmen eines Mischgebietes, sowie die Feuerwehr von Evenhausen. Im Westen schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Flächennutzungsplan

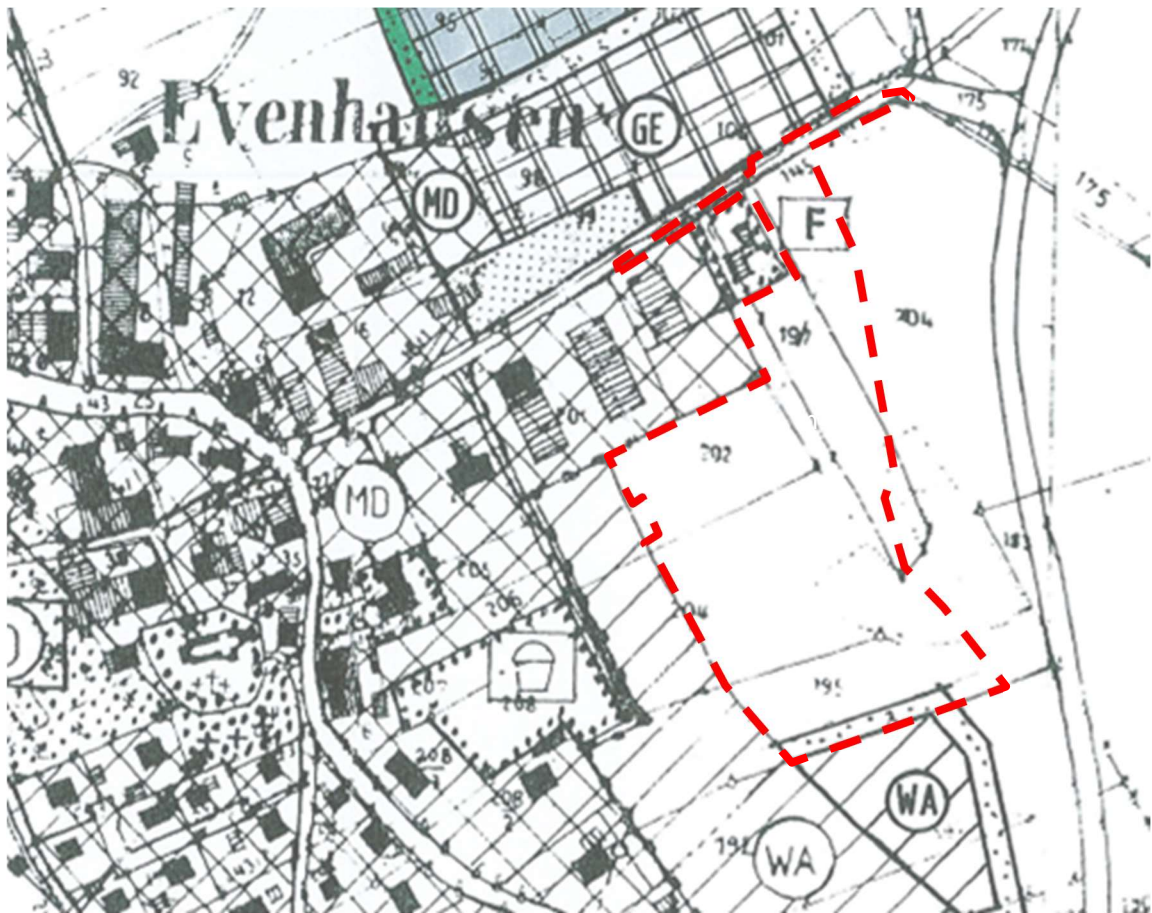


Abbildung 2: Darstellung Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich – rot - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 12.12.2001 als „Ackerland, Intensivgrünland“ mit Vorrang für Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung für den Änderungsbereich sieht eine Darstellung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor.

Der Ur-Bebauungsplan wurde nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgte somit im Nachgang zur Aufstellung des Ur-Bebauungsplans im Wege der Berichtigung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß der Berichtigung im Nachgang zur Aufstellung des Ur-Bebauungsplans decken sich somit mit den geplanten Darstellungen der hier gegenständlichen Änderung. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan.

### Bebauungsplan „Evenhausen – Ost“

Der Änderungsbereich schließt den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“ ein. Die Änderungen beziehen sich jedoch in Zusammenhang mit der geplanten Doppelhausbebauung hauptsächlich auf einen zentralen Bereich.

Der Änderungsbereich befindet sich mittig des Ur-Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“.

Die Flächen sind im Ur-Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sie werden in Nord-Süd-Richtung von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche durchzogen.



Abbildung 3: Ur-Bebauungsplan mit Darstellung Bereich Änderung Doppelhäuser - blau - ohne Maßstab!

Im Bereich der Anpassungen in Zusammenhang mit den Doppelhäusern sind insgesamt neun Bauräume festgesetzt. Dabei sind zwei Bauräume etwas größer gefasst und lassen eine Bebauung mit einer Grundfläche von 160 bzw. 200 m<sup>2</sup> zu. Die weiteren sieben Bauräume sind kleiner, hier ist eine Bebauung mit einer Grundfläche von jeweils 120 m<sup>2</sup> zulässig.

Aufgrund des bewegten Geländes und der Größe und Lage der Bauräume sind für die einzelnen Bauräume separate Höhenentwicklungen festgesetzt. Die möglichen Wandhöhen bewegen sich zwischen 6,2 m und 6,6 m. In Richtung Westen, wo das Gelände ansteigt, sind Wandhöhen von 7,0 m möglich, an der abfallenden Hangseite. Darüber hinaus sind Festsetzungen unter anderem zu Nebenanlagen, Dächern, Stellplätzen Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie der Grünordnung und dem Immissionsschutz getroffen.

### Gemeindliche Satzungen

Für die Bebauungsplanänderung ist besonders folgende Satzung der Gemeinde relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO

## **A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Ur-Bebauungsplans „Evenhausen - Ost“, welcher im November 2019 beschlossen wurde. Da sich hinsichtlich der bestehenden Umgebung keinerlei Änderungen ergeben haben, bis auf die Herstellung der Erschließungsstraße für das Baugebiet „Evenhausen - Ost“, wird auf die Bestandsaufnahme und deren Bewertung des Ur-Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“ verwiesen.

Hinsichtlich des Bestandes in der Umgebung wird auf die Punkte A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild (Planungsgebiet, Umgebung, Verkehr und Infrastruktur), A.4.4 Brandbekämpfung, A.4.5 Denkmalschutz, A.4.6 Boden, A.4.7 Grundwasser (Grundwasser und Sickerfähigkeit), A.4.8 Gewässer / Niederschläge, A.4.9 Schutzgebiete und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), A.4.10 Altlasten, A.4.11 Immissionen (Landwirtschaft, Anlagen- und Verkehrslärm) verwiesen.

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde bereits die geplante Erschließungsstraße gem. dem Ur-Bebauungsplan hergestellt. Diese hat im Norden Anschluss an die Forststraße und im Süden an den Pfarrerlandweg (Anliegerstraße).

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

Mit der gegenständlichen Änderung werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen vollumfänglich ersetzt. Änderungen in den textlichen Festsetzungen ergeben sich durch die gegenständliche Änderung jedoch nur in den §§ 2, 3, 6, 7, 8 und 14 (Nummerierung nach Änderung). Zusätzlich wurde § 9 zur Gestaltung der Gebäude neu eingefügt.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung wird somit nur auf die Änderungen in der Planzeichnung und die Änderungen bei den §§ 2, 3, 6, 7, 8 und 14 sowie den neuen § 9 eingegangen. Alle übrigen Festsetzungen sind im Rahmen der Begründung des Ur-Bebauungsplans begründet. Es wird auf diese Begründung verwiesen.

### **B.1 Ziele der Planung**

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Nachverdichtung auf bereits überplanten Flächen, unter Berücksichtigung gemischter Wohntypologien sowie einer flächensparenden Bauweise
- Wahrung einer der ländlichen Umgebung angemessenen Gestaltung.

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

Im Rahmen der 1. Änderung werden im zentralen Bereich des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans einzelne Bauparzellen so angepasst, dass auch hier eine Doppelhausbebauung möglich ist. Damit einhergehend sind die Bauräume sowie die Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung in diesem Bereich anzupassen.

Weiter soll für den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans hinsichtlich des Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes die Grundstückseinzäunungen sowie Sichtschutzwände in ihrer zulässigen Höhe reduziert werden. Dies soll, gerade vor dem Hintergrund der nun zulässigen, dichteren Bebauung ein angemessenes, ländliches Ortsbild am Ortsrand gewährleisten.

#### **B.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen. Seit der Satzung des Ur-Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“ 2019 hat sich die BauNVO hinsichtlich § 4 nicht geändert. Somit kommt es bezüglich dieses Aspektes zu keiner Änderung.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 10 wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Aufgrund der Größe der geplanten Grundstücke und einhergehend mit einer flächensparenden Bebauung besteht hier kein Platz für die Unterbringung weiterer Stellplätze. Diese wird auch über die dargestellte GRZ (siehe Tabelle maximal zulässige Grundflächen) für die jeweiligen Grundstücke deutlich. Für die gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Doppelhausbebauung, bedarf es einer dichteren Bebauung der Grundstücke. Ein Doppelhaus besteht (bei Realteilung) in diesem Zusammenhang aus zwei Wohngebäuden (jede Doppelhaushälfte ist ein Wohngebäude). Somit ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.



## **B.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche wird beibehalten. So bleiben die Bauräume weiterhin etwas größer als die zulässige Grundfläche.

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, um weitere Doppelhausbebauungen im zentralen Bereich zu ermöglichen, werden die Grundstücksgrößen und -zuschnitte geringfügig angepasst. Somit ändert sich auch die Ausdehnung der Bauräume geringfügig.

Weiterhin bleibt durch die Anpassung der Bauräume eine aufgelockerte, heterogene dörfliche Struktur zum Ortsrand hin bestehen, auch wenn diese nun etwas verdichtet wurde.

Auch weiterhin sind, insbesondere durch die Anordnung der Abstandsflächen gemäß kommunaler Satzung ausreichende Abstände zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie die Belange des Nachbar- und Brandschutzes sichergestellt.

Dies ergibt sich daraus, dass die gemeindliche Satzung über die Regelungen der BayBO hinausgehende größere Abstände festsetzt.

### **Überschreitungen**

Die Überschreitungsregelung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) wird entsprechend des Ur-bebauungsplans beibehalten.

### **Maximal zulässige Grundfläche**

Die allgemeine Festsetzung zur Grundfläche bleibt bestehen. Sie wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Dies ist aufgrund des differenzierten, im Rahmen der Bauräume festgesetzten städtebaulichen Konzeptes angezeigt. Die quantitative Festsetzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sinnvollen Größe der Hauptbaukörper. Das festgesetzte Maß der Grundfläche der einzelnen Bauräume orientiert sich dabei an der vorgeschlagenen Grundstücksgröße bzw. Größe der Bauräume, deren Ausrichtung, der Topographie und an der Lage des Bauraums innerhalb des Plangebietes. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung werden im zentralen Bereich, in den Gebieten WA 9 und WA 10, größere Baukörper vorgesehen, welche eine Doppelhausbebauung ermöglichen. Aufgrund der Anpassung der Bauräume und den entsprechenden zulässigen Grundflächen, haben sich auch geringfügige Änderungen im Zuschnitt der vorgeschlagenen Baugrundstücke sowie deren Größen ergeben.

Vor dem Hintergrund des Primats der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde der Bebauungsplan nochmals auf mögliche Nachverdichtungspotenziale untersucht. Dem folgend wurde auch in WA 3 die Grundfläche geringfügig erhöht. Somit ist es nun einfacher, hier ein Mehrfamilienhaus unterzubringen. Somit kann auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ein besserer Wohnungsmix ermöglicht werden.

Es sind weiterhin insgesamt 17 Bauräume vorgesehen. Durch die Erhöhung der Werte der Grundfläche für einzelne Bauräume, ergibt sich eine höhere zulässige Dichte. Dies trägt dem Primat der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Landesentwicklungsplan Rechnung.

Durch das Etablieren von Gestaltungsfestsetzungen ist dennoch auch weiterhin ein ländliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt. Insgesamt bleibt es bei einer lockeren Bebauung aus Einzelbaukörpern.

Baugebiet	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Balkone und Terrassen (vgl. §3 (2), (bei GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)	Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Balkone, Terrassen, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, (bei einer GRZ von)	Über- und unterbaubare Grundstücksfläche inkl. Balkone und Terrassen, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, (bei einer GRZ von)
<b>WA 1</b>	2.334 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup> (0,21)	600 m <sup>2</sup> (0,26)	934 m <sup>2</sup> (0,4)	1.284 m <sup>2</sup> (0,55)
<b>WA 2</b>	531 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup> (0,24)	170 m <sup>2</sup> (0,32)	212 m <sup>2</sup> (0,4)	292 m <sup>2</sup> (0,55)
<b>WA 3</b>	904 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup> (0,31)	320 m <sup>2</sup> (0,35)	362 m <sup>2</sup> (0,4)	497 m <sup>2</sup> (0,55)
<b>WA 4</b>	1.099 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> (0,22)	320 m <sup>2</sup> (0,29)	385 m <sup>2</sup> (0,35)	550 m <sup>2</sup> (0,5)
<b>WA 5</b>	970 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (0,21)	240 m <sup>2</sup> (0,25)	340 m <sup>2</sup> (0,35)	485 m <sup>2</sup> (0,5)
<b>WA 6</b>	1.566 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup> (0,20)	400 m <sup>2</sup> (0,26)	548 m <sup>2</sup> (0,35)	783 m <sup>2</sup> (0,5)
<b>WA 7</b>	977 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> (0,25)	320 m <sup>2</sup> (0,33)	391 m <sup>2</sup> (0,4)	537 m <sup>2</sup> (0,55)
<b>WA 8</b>	1.343 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup> (0,26)	390 m <sup>2</sup> (0,29)	537 m <sup>2</sup> (0,4)	739 m <sup>2</sup> (0,55)
<b>WA 9</b>	1.477 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup> (0,26)	460 m <sup>2</sup> (0,31)	591 m <sup>2</sup> (0,4)	812 m <sup>2</sup> (0,55)
<b>WA 10</b>	1.190 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup> (0,32)	460 m <sup>2</sup> (0,39)	536 m <sup>2</sup> (0,45)	714 m <sup>2</sup> (0,6)
<b>Gesamt Ur-Plan</b>	<b>12.352 m<sup>2</sup></b>	<b>2.680 m<sup>2</sup></b> <b>(0,22)</b>	<b>3.360 m<sup>2</sup></b> <b>(0,27)</b>	<b>4.613 m<sup>2</sup></b> <b>(0,37)</b>	<b>6.464 m<sup>2</sup></b> <b>(0,52)</b>
<b>Gesamt Änderung</b>	<b>12.391 m<sup>2</sup></b>	<b>3.000 m<sup>2</sup></b> <b>(0,24)</b>	<b>3.680 m<sup>2</sup></b> <b>(0,30)</b>	<b>4.836 m<sup>2</sup></b> <b>(0,39)</b>	<b>6.693 m<sup>2</sup></b> <b>(0,54)</b>

Aus den getroffenen Festsetzungen zur Grundfläche ergibt sich somit insgesamt eine mögliche Grundflächenzahl von ca. 0,24 (je nach Baugebiet ca. 0,20 – 0,26). Dies spiegelt ebenfalls eine ländliche, aufgelockerte Bebauung wider. Es verbleiben, auch bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von bis zu 0,54 ausreichend Flächen für eine intensive Durchgrünung.

Lediglich in WA 10 liegen die Werte mit einer zulässigen Dichte von GRZ 0,32 etwas über den übrigen Werten. Die Lage inmitten den neuen Baugebiets macht dies jedoch städtebaulich unproblematisch. Die direkt angrenzenden Verkehrsflächen sorgen zudem für eine Auflockerung der Bebauung in diesen Bereichen.

Die Werte liegen insgesamt, wie auch für jedes Baugebiet einzeln, unterhalb des Grenzwertes des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Im Zuge der Änderung der Bebaubarkeit einzelner vorgeschlagener Grundstücke haben sich auch geringe Anpassungen der Abgrenzungen der Baugrundstücke ergeben. Dies führt es zu geringfügigen Änderungen der entsprechenden Grundflächenzahlen (siehe Tabelle).

### Überschreitungen

Die allgemeinen Festsetzungen zur Überschreitung der Grundfläche bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt. Im Rahmen der Nachverdichtung kommt es nur in einzelnen Teilbereichen zu geringfügigen Anpassungen. Auch unter Berücksichtigung dieser Anpassungen ist jedoch von ausreichend Flächen für Versickerung und eine angemessene, ortsübliche Durchgrünung auszugehen.

Um die zulässige Grundfläche und die damit mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper möglichst präzise festlegen zu können, wurden Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Terrassen und Balkone bei der Ermittlung der sinnvollen und dann festgesetzten Grundfläche nicht berücksichtigt. Diese Anlagen sind für das Ortsbild und die Nutzungsintensität weniger wirksam.

Um eine adäquate und bestimmungsgerechte Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken zu gewährleisten, sind aber weitere Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Dies ist im ländlichen Raum, aufgrund der relativ niedrigen zulässigen Dichten und des gleichzeitig hohen Stellplatzbedarfes, für eine bestimmungsgemäße und angemessene Nutzung der Grundstücke nicht ausreichend.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen.

Diese Regelung erfolgt grundsätzlich in Abwägung einer angemessenen Nutzbarkeit der Grundstücke bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche für die eigentliche „Hauptnutzung“, mit einer möglichst geringen Versiegelung. Aufgrund des demographischen Wandels und der so insgesamt veränderten Gesellschaftsstruktur sind kleinere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern oder Einliegerwohnungen berücksichtigt. Der Stellplatzbedarf für diese ist mit einem Stellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Wohneinheit berücksichtigt.

Aufgrund ihres städtebaulich weniger prägenden Charakters wurden Balkone und Terrassen im Rahmen der Festlegung der zulässigen GR nicht berücksichtigt. Um diese Anlagen dennoch, ohne Reduzierung der für die „Hauptnutzung“ zur Verfügung stehenden Grundfläche, zu ermöglichen, ist eine entsprechende Überschreitungsregelung festgesetzt. Diese stellt insbesondere sicher, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Dem folgend darf die Grundfläche durch Balkone und Terrassen um 10 m<sup>2</sup>, durch Terrassen um zusätzliche 30 m<sup>2</sup> überschritten werden. Somit ist insgesamt eine Terrassenfläche von bis zu 40 m<sup>2</sup> möglich, so keine Überschreitung durch Balkone erfolgt bzw. die Balkone über der Terrasse liegen.

Die Überschreitung durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1–3 BauNVO ist entsprechend der städtebaulichen „Wirksamkeit“ der Anlagen in zwei Stufen unterteilt.

Durch die stärkere Reglementierung der „dreidimensionalen“ Anlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen soll eine zu hermetische Bebauung der Grundstücke, welche dem angestrebten dörflichen Erscheinungsbild entgegensteht, vorgebeugt werden. Ausschließlich auf Ebene des Geländes oder darunter befindliche Anlagen wie Stellplätze, Zuwegungen oder Tiefgaragen hingegen, können ohne negative Auswirkungen für das Ortsbild auch in größerem Umfang zugelassen werden. Die jeweiligen festgesetzten Werte für die einzelnen Baugebiete orientieren sich dabei an der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt dieser, der geplanten Bebauung, der Umgebung der einzelnen Grundstücke und der Topographie.

Die Werte der möglichen Überschreitung der Grundfläche sind der obenstehenden Tabelle zu entnehmen.

In allen Baugebieten werden die Grenzwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,6 für Allgemeine Wohngebiete (0,4 + 50%) eingehalten.

Da die zulässigen Überschreitungen so bereits differenziert und in ausreichendem Umfang festgesetzt sind, ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Hinweis: Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit heranzuziehen, da diese nicht teil des Baugrundstückes im Sinne der BauNVO sind.

### B.2.3 Höhenentwicklung

Die allgemeinen Festsetzungen zur Höhenentwicklung bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt. Es kommt hier lediglich zur Anpassung einzelner Werte in WA 3, 9 und 10. Mit nun möglichen Wandhöhen von ca. 7,0, 6,6 bzw. 6,4 m fügt sich die neue Bebauung aber weiterhin in den heterogenen, ländlichen Kontext von Evenhausen ein. Insbesondere zum Ortsrand ist die Höhenentwicklung zusätzlich im Kontext der Topographie zu sehen. Durch die Anordnung der über die Regelung der BayBO hinausgehenden Abstandsflächen nach kommunaler Satzung sind auch mit dieser größeren Höhenentwicklung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicher nicht beeinträchtigt.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull, differenziert nach Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports und die maximal zulässige Wandhöhe in Metern definiert. Darüber hinaus ist im gesamten Geltungsbereich die Errichtung von mindestens zwei Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben. Im Bereich der Senke ist zusätzlich eine mindestens einzuhaltende Oberkante des Rohfußbodens festgesetzt.

#### **Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe und Wandhöhe**

Die Oberkante der Wandhöhe  $OK_{WH}$  wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich dabei am bestehenden Gelände, an der geplanten Höhe der zu errichtenden Planstraße sowie den festgesetzten Wandhöhen. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topographie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung. Insbesondere bei Bauräumen mit starker Topographie kann es somit dazu kommen, dass an der obersten Stelle der Topographie die festgesetzte Wandhöhe nicht über dem natürlichen Gelände ausgenutzt werden kann. Im westlichen Bereich der Senke ist zusätzlich ein Spielraum für eine hochwasserangepasste Bauweise (Abstand zwischen Gelände und Fußboden des Erdgeschosses) vorgesehen.

Da das Plangebiet von Westen nach Osten um insgesamt ca. 5,5 m ansteigt, ist eine differenzierte Höhenfestsetzung je Bauraum notwendig.

Durch die Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe wird sichergestellt, dass durch die im topographisch bewegten Gelände zu erwartenden Aufschüttungen und Abgrabungen, keine überhohen, ortsfremden Wandansichten entstehen können. Die Wandhöhe ist dabei der senkrechte Abstand zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt zwischen Oberkante der Dachhaut und der Ebene der Außenwand an der Traufseite, bei Flachdächern die Oberkante der oberen Abdeckung der Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des geplanten Geländes mit der Ebene der Außenkante der Außenwand.

Grundsätzlich orientieren sich die festgesetzten Wandhöhen an den Gebäuden der Umgebung, insbesondere entlang des Pfarrerlandweges. Es wird von einer Wandhöhe von ca. 6,2 m im Mittel pro Grundstück ausgegangen. Im Bereich der Senke wurde je nach topographischer Lage etwas Spielraum nach oben gegeben. Dies ermöglicht eine bessere Hochwasseranpassung und zwingt im Vergleich zur geplanten Straße nicht zu größeren Aufschüttungen. Negative Auswirkungen gegenüber den westlich angrenzenden Bestandsgebäuden sind nicht zu erwarten, da diese etwas höher stehen. Einige der Bestandsgebäude in dieser Richtung weisen Hanggeschosse und dadurch wesentlich höhere Wandhöhen auf. Aus der insgesamt heterogenen Bebauungsstruktur von Evenhausen entwickelt, ist für einige größere Gebäude ein etwas höhere Wandhöhe zulässig. Somit soll vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei den größeren, in der Regel auch tieferen Gebäuden eine bessere Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden. Aufgrund der nur geringfügig höheren Höhenentwicklung bei Einzelgebäuden ist mit keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Umgebung zu rechnen.

Westlich der Planstraße besteht gerade im südlichen Bereich eine relativ steile Topographie. Um dies zu kompensieren und kein zu starkes „Eingraben“ der Gebäude zu bedingen ist auch hier eine etwas höhere Wandhöhe zulässig. Durch die nach Osten weiter steigende Topographie, die festgesetzte maximale Oberkante der Wandhöhe und den großen Abstand zu den Bestandsgebäuden im Westen ist auch hier keine negative Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

### **Oberkante des Rohfußbodens**

Zusätzlich zur Wandhöhe wird im Bereich der Senke (WA1 (Bauraum 1), WA2 – WA5 und WA10) ein absolutes Minimalmaß für die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der wenig sickerfähigen Böden im Plangebiet können im Zusammenhang mit vermehrten Starkregenereignissen lokale Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Um das Schadensrisiko gerade im Bereich der Senke zu minimieren, wird hier eine Minimalhöhe der Oberkante des Rohfußbodens über Normalhöhennull festgesetzt. Die übrigen Bereiche liegen in einer zum Teil stark bewegten Topographie. Hier ist ein flächiges Aufstauen von Oberflächenwasser nicht zu erwarten. Somit ist im Hinblick auf dieses Schutzziel auch keine Festsetzung einer Oberkante des Rohfußbodens notwendig oder sinnvoll.

Die Oberkante des Rohfußbodens ist dabei so festgesetzt, dass sie über dem Niveau der angrenzenden Straße und mindestens 25 cm über dem heutigen Bestandsgelände oder 25 cm über der maximal zulässigen Höhe der Aufschüttungen liegt. Durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sind unabhängig der Höhenfestsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und für die angrenzenden Flächen sichergestellt.

Es ist jedoch auch unter Einhaltung dieser Satzung an allen Stellen der Bauräume, wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig, die Ausschöpfung der zulässigen Höhenentwicklung möglich.

### **Höhe Nebenanlagen**

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte, hermetische Situation entsteht. Insbesondere kann dies so auch vor dem Hintergrund der bewegten Topographie sichergestellt werden.

Zusätzlich wird diese Unterordnung, insbesondere auch innerhalb der Bauräume erreicht, indem die Oberkante der Wandhöhe von Nebenanlagen, Garagen und Carports mindestens 3,0 m unterhalb der im jeweiligen Bauraum zulässigen Oberkante der Wandhöhe liegen muss.

### **Mindestmaß der Vollgeschosse**

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von mindestens zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Bebauungspotenziale innerhalb des Geltungsbereichs, möglichst umfangreich ausgeschöpft werden, um dadurch einerseits entsprechende Wohnflächen zu realisieren und zugleich eine städtebaulich, durchgehende Höhenstaffelung zu erreichen.

Im Rahmen des §18 Abs. 2 BauNVO kann davon geringfügig abgewichen werden. Somit können Teilflächen der Gebäude wie Eingänge, Erker etc. auch eingeschossig ausgeführt werden.

### **B.2.4 Abstandsflächen**

Im Gemeindegebiet von Amerang, einschließlich des gegenständlichen Änderungsbereichs, gelten gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO abweichende, ortsrechtliche Regelungen des Abstandsflächenrechts. Die Abstandsflächen für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans werden durch die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Amerang geregelt.

Die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Amerang setzt dabei über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Weitere Abweichung zur Regelung der Abstandflächentiefe werden durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans nicht getroffen.

### **B.2.5 Baukörper**

Die Grundzüge der Festsetzungen zu Baukörpern bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt.

Die Grundform der Hauptbaukörper müssen in allen Baugebieten ein Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 oder länger aufweisen, was einer ortstypischen Bauweise entspricht.

Weiter wird in der gegenständlichen Änderung ergänzt, dass Anbauten an den Hauptbaukörper nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig sind. Somit soll zum einen das festgesetzte Seitenverhältnis auch bei Anbauten wahrnehmbar sein und eine Unterordnung der Anbauten unter den Hauptbaukörper sichergestellt werden. Dies schließt einer Beeinträchtigung der ortstypischen Bauweise durch abweichende Gebäudegrundformen aus.

### **B.2.6 Nebenanlagen und Garagen**

Die Grundzüge der bisherigen Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt. Es ergeben sich lediglich Änderungen hinsichtlich der Überschreitung der Flächen für Nebenanlagen durch Carports.

Um möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie der Topographie geschuldet, sind im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 1 m<sup>2</sup>, nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie den Bauräumen zulässig.

Weiter wird in der gegenständlichen Änderung ergänzt, dass Carports, mit Flachdächern, die Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 0,5 m überschreiten können. Die Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen weisen im gesamten Geltungsbereich, nahe der Grundstücksgrenzen, einen Abstand von 0,5 m zu diesen auf. Bei der Errichtung von Nebenanlagen mit Satteldach wird so sichergestellt, dass die festgesetzten Dachüberstände auf dem jeweiligen Grundstück zum Liegen kommen. Bei Carports mit flach geneigten Dächern oder Gründächern sind keine Dachüberstände erforderlich. Aufgrund ihrer Bauweise und der Offenheit haben diese eine geringere städtebauliche Wirkung als massive Garagengebäude, wodurch bei einer möglichen Grenzbebauung keine Beeinträchtigungen auf das Nachbargrundstück und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

### **B.2.7 Gestaltung der Baukörper**

Die Gemeinde Amerang möchte durch planerische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild mit seiner eigenständigen Prägung erhalten und soweit notwendig verbessern. Die neuentstehenden Baukörper im Baugebiet für den Ort Evenhausen sollen sich am traditionellen Ortsbild und der regionaltypischen Bauweise orientieren, weshalb entsprechende Gestaltungsvorgaben einzuhalten sind. Mit den einzelnen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die Bebauung in ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Dies ist insbesondere notwendig, um eine dichtere Bebauung, ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu ermöglichen. Je näher die Gebäude zusammenstehen, umso weniger „kaschierende“ Vegetation ist zu erwarten. Der Gestaltung der einzelnen Bauwerke kommt eine höhere Bedeutung zu.

#### **Allgemein**

Entwickelt aus der örtlichen Bautradition sind nur regionaltypische Fassadenbaustoffe zulässig. Dem folgend sind Außenwände nur mit Holzverschalungen oder glattem Putz zulässig. Putzflächen sind weiß oder in sehr hellen 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, welche auch in gedeckten Farben zulässig sind. Hier sind aufgrund des untergeordneten Charakters keine Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu befürchten. Darüber hinaus ist dies ein für Amerang bzw. Evenhausen tradiertes Gestaltelement.

#### **Fassadenöffnungen**

Grundsätzlich sind die Fassaden als Lochfassaden mit einem Wandanteil von mindestens 60% herzustellen. 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. Somit soll entsprechend der lokalen Bautradition in der Fernwirkung ein ruhiger monolithischer Baukörper entstehen. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen und der geringeren Wirkung dieser Bereiche auf das Ortsbild sind in den Erdgeschossen geringere Anforderungen vorgesehen. Fenster sind nur als Einzelöffnungen in stehenden Rechteckformaten (Höhe mindestens das 1,2 fache der Breite) auszuführen. In den Erdgeschossen ist unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen (Terrassentürelemente etc.) auch eine Addition mehrerer dieser Fenster möglich. Um hier jedoch überdimensionierte, das Ortsbild beeinträchtigende Glasflächen als Gesamtelement zu verhindern, sind die einzelnen Fensterflächen durch Rahmen, gemäß der festgesetzten Dimensionen zu trennen.

Im Bereich des Giebels in den Dachgeschossen ist die Gebäudeerscheinung gerade in Verbindung mit den festgesetzten Dachüberständen wesentlich durch das Dach geprägt. Somit können hier auch Sonderelemente, ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild, zugelassen werden. Fenster und Türen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu den jeweiligen Außenecken des Gebäudes einhalten. So ist die tradierte, monolithische Erscheinung der Gebäude sichergestellt.

### **Wintergärten**

Allgemein sind Anbauten an den Hauptbaukörper nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind jedoch Wintergärten und Terrassenüberdachungen zulässig. Um eine bestimmungsgerechte Funktion eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung zu gewährleisten, sind hier abweichende Maße zulässig. So darf ein Anbau an den Hauptbaukörper durch einen Wintergarten oder Terrassenüberdachung bis zu einer Tiefe von 2,5 m stattfinden. Damit sich der Anbau auch weiterhin dem Hauptbaukörper unterordnet, ist dieser nur auf einer Fassadenlänge von 50 %, jedoch maximal auf 7,0 m zulässig. Wintergärten müssen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m einhalten, gemäß der Definition der Wandhöhenfestsetzung. Somit wird insbesondere die Fernwirkung dieser Anlagen und somit die Auswirkungen auf das Ortsbild als Ganzes minimiert.

Hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen zu Fensteröffnungen wurden bei Wintergärten, konstruktions- und funktionsbedingt, abweichende Regelungen getroffen.

### **Doppelhausbebauung**

Durch die Änderung ergeben sich für die Gebiete WA 9 und 10 die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung- Doppelhäuser als Gebäudetyp sind im ländlichen Raum, insbesondere in Evenhausen, zunächst fremd. Um negative Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild auszuschließen sollen Doppelhäuser als ein Gebäude erscheinen. Um dies zu erreichen sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die zwei Hälften eines Doppelhauses wie ein Baukörper wirken.

So sind bei beiden Doppelhaushälften jeweils geschossweise die gleichen Fassadenmaterialien zu verwenden. (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).

Die Vorgaben der Gestalt eines Baukörpers ist ebenfalls einzuhalten, wenn beide Haushälften eines Doppelhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert werden. So muss sich die Gestaltung derjenigen Haushälfte, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird, an den gestalterischen Vorgaben der bereits bestehenden Doppelhaushälfte orientieren.

Wird der Bau der jeweiligen Doppelhaushälften durch unterschiedliche Bauherren mit unterschiedlichen Planfertigern durchgeführt, bedarf die Planung ebenfalls der Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde (LRA Rosenheim). Somit soll die Umsetzung eines einheitlichen Baukörpers, entsprechend des allgemeinen Ortsbildes, sichergestellt werden.

## **B.2.8 Einfriedungen**

Die Grundzüge der bisherigen Festsetzungen zu Einfriedungen bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt. Es ergeben sich lediglich Änderungen bei der Höhe von Einfriedungen.

Die bisherige Festsetzung für Einfriedungen sieht vor, dass Zäune im gesamten und Hecken zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Im übrigen Bereich dürfen Hecken eine Höhe von 2,0 nicht überschreiten. Im Zuge der Änderung wird diese Höhe für Hecken auf 1,2 m reduziert. Somit soll im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“ ortsbildunverträglichen Situationen sowie hermetisch anmutenden Hecken vorgebeugt werden. Des Weiteren soll so der Lage am Ortsrand Rechnung getragen und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt werden. Dies ist insbesondere bei einer dichteren Bebauung und somit kleineren Grundstücken wichtig. In diesem Zusammenhang ist von mehr Hecken auszugehen.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes und der Sicherstellung einer gewissen Wohnqualität (Privatsphäre) werden abweichende Regelungen bzgl. von Sichtschutzwänden, welche direkt an das Gebäude anschließen, getroffen. So sind direkt mit dem Gebäude verbundene, geschlossene



Sichtschutzwände mit einer Maximallänge von 3,0 m und einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von min. 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den beiden Doppelhaushälften, zulässig. Somit werden dem Nachbarschutz, gerade in einer verdichteten Bauweise, Rechnung getragen und hermetische, ortsbildfremde Barrierewirkungen am Ortsrand minimiert. Der Mindestabstand von den Gebäudeecken stellt sicher, dass sich diese Anlagen den Gebäuden unterordnen und keine direkte optische Vergrößerung der Baukörper bewirken.

### **B.2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die bisherigen Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt. Es ergeben sich lediglich Ergänzungen hinsichtlich der aufzuschüttenden Flächen innerhalb der Gebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 sowie Teilen von WA 10 und 1.

Da sich das Gelände in diesen Bereichen in einer Senke befindet, sind für diesen Bereich entsprechende Aufschüttungen festgesetzt. Aufgrund der Geländesenke sind im Hinblick auf die Straßenverkehrsflächen Geländeangleichungen nötig, um so das Schadensrisiko durch lokale Überschwemmungen bei Starkregenereignissen zu minimieren bzw. auszuschließen. Zudem sollen so die Grundstückszufahrten und Garagenkonfigurationen gegenüber der Höhe der Erschließungsplanung angepasst werden. Die Aufschüttungen sind als absolute Zahlenwerte festgesetzt, um so überhohen Aufschüttungen sowie einer künstlichen Überformung des natürlichen Geländes vorzubeugen. Auch wird so einer überhohen Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung im Westen entgegengewirkt. Die Aufschüttungen sind zur Grundstücksgrenze hin im Verhältnis 1 zu 2 (Höhe zu Länge) abzuböschten. Somit soll ein weicher Übergang der Geländeoberflächen zwischen benachbarten Grundstücken sowie die Erzeugung künstlicher Barrieren (Stützmauern) vermeiden werden.

### **B.3 Erschließung**

Im Änderungsbereich verläuft weiterhin die geplante öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gem. des Ur-Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“. Die Planung der Verkehrsfläche bleibt unverändert. Somit ist die Erschließung des Änderungsbereichs auch weiterhin gesichert.

Durch die kleinteilige Nachverdichtung ist nur marginal mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Dieser kann ohne Beeinträchtigung durch die bisher vorgesehene Straße aufgenommen werden.

### **B.4 Klimaschutz und Klimaadaptation**

#### **Anpassung an den Klimawandel (Adaption)**

Im Rahmen von Beschränkungen der Aufschüttungen und Festsetzungen zur minimalen Höhe des Rohfußbodens in den Teilbereichen (Senke), werden die Schadensrisiken bei durch Starkregenereignisse bedingten lokalen Überflutungen minimiert. Im Zusammenhang mit den Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt. Auch im Rahmen der Nachverdichtung bleiben umfängliche Flächen für Vegetation und direkten Wasserretention vorhanden. Dies hat insbesondere bei zunehmend zu erwartenden Starkregen- oder Hitzeereignissen positive Auswirkungen.

### **Klimaschutz (Mitigation)**

Eine Nachverdichtung auf bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen minimiert weitere Eingriffe in Naturräume oder Landwirtschaftsflächen.

Durch die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung von Grundstücken werden Wohneinheiten für Paare oder Familien geschaffen, was eine Reduktion von Einzelbaugrundstücken beinhaltet. Somit werden in der Tendenz heute unversiegelte, natürliche Flächen weiter erhalten.

## **B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung (Anpassung Grundfläche)
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes

## **C Umweltbelange**

---

### **C.1 Umweltbericht**

Die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Evenhausen - Ost“ wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Evenhausen - Ost“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Durch die Änderung wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan kein zusätzliches Ausgleichserfordernis begründet.

### **C.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nur zu geringfügigen zusätzlichen Eingriffen, jedoch auf bereits überplanten Flächen.

Ungeachtet dessen wird auf die in §44 des BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Weiter wird auf die Ergebnisse der „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 06.08.2018, von Biologie Chiemgau (Anlage zum Ur-Bebauungsplan), hingewiesen. Aufgrund fehlender Strukturen, die sich als Brut- und Fortpflanzungsstätten oder Nahrungs- und Jagdhabitat eignen, kommen keine, im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung relevanten, geschützten Reptilien, Amphibien, Schmetterlings-, Käfer- und Weichtierarten im Untersuchungsgebiet vor. Auch kommen keine geschützten bzw. schützenswerten Fledermaus- und Vogelarten im Untersuchungsgebiet vor. Lediglich können die Flächen des Änderungsbereiches sowie die angrenzenden Gebiete als Nahrungs- und Jagdhabitat dienen. Um mögliche Störungen bzw. Verletzungen von Individuen zu minimieren sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in den Festsetzungen und Hinweise im Ur-Bebauungsplan aufgenommen. Diese Regelung im Ur-Bebauungsplan sind auch weiterhin zu beachten.

## D Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2021 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“ in der Fassung vom 12.03.2021 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Amerang, den 24.03.2021



.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

## D Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2021 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Evenhausen – Ost“ in der Fassung vom 12.03.2021 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Amerang, den 24.03.2021

  
.....  
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

