

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

1. Änderung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Satzung vom 24.03.2021
in der Fassung vom 12.03.2021

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

Amerang

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

Projektnummer 1163

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

B) Festsetzungen 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellensind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA₁₀** ist je Wohngebäude max. eine Wohneinheit zulässig.


§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GR 160 Maximal zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 160 m²) je Bauraum gem. § 5 (1)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf je Bauraum durch Balkone und Terrassen um bis zu 10 m² und zusätzlich durch Terrassen um weitere 30 m² überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Carports bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. baulichen Anlagen und Flächen nach § 3 (1) und (2)) in **WA₄**, **WA₅** und **WA₆** bis zu einer GRZ von 0,35; in **WA₁**, **WA₂**, **WA₃**, **WA₇**, **WA₈** und **WA₉** bis zu einer GRZ von 0,4 und in **WA₁₀** bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf durch Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. baulicher Anlagen und Flächen nach §3 (1), (2) und (3)) in **WA₄**, **WA₅** und **WA₆** bis zu einer GRZ von 0,5; in **WA₁**, **WA₂**, **WA₃**, **WA₇**, **WA₈** und **WA₉** bis zu einer GRZ von 0,55 und in **WA₁₀** bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- (5) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1), (2), (3) und (4) hinausgehende Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- (6)  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK_{WH} 529,0** Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 529,0 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der senkrechten Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2) **OK_{RFB} 523,00** Minimal zulässige Oberkante des Rohfußbodens (**OK_{RFB}**) des untersten Vollgeschosses (z.B. 523,0 m ü. NHN). Die **OK_{RFB}** des untersten Vollgeschosses muss mindestens auf einer Höhe entsprechend Planeinschrieb, in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) liegen. Sie darf auch höher liegen.
- (3) **WH 6,2** Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,2 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, an der jeweiligen Traufseite.
Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (4) 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 3,0 m auf einer Länge von max. 33% der jeweiligen Außenwand zugelassen werden. Es ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.


§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Amerang einzuhalten.

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

§ 8 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 1 m², sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) und Flächen nach § 8 (1) zulässig. Eine Überschreitung der Flächen nach § 8 (1) ist für Carports nach § 10 (10) mit Flachdächern bis zu 0,5 m zulässig.
- (3) Abweichend zu § 8 (2) ist je Bauraum eine Nebenanlage gem. §14 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 12 m² außerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) und Flächen nach § 8 (1) zulässig.
- (4) Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen über 5 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 10 erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (5) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern und Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- (6) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 9 Gestaltung

- (1) 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. Insbesondere sind bezogen auf die jeweiligen Geschosse bei beiden Doppelhaushälften die gleichen Fassadenmaterialien zu verwenden (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).
- (2) Es 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.
- (3) Außenwände sind 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.
- (4) Fenster sind 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 und einer Breite von 50% der Fassadenlänge, jedoch max. 7,0 m zulässig. Wintergärten sind nur bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m (Definition nach § 4 (3)) zulässig. Bei Wintergärten kann von den Regelungen zu Fensteröffnungen nach §§ 9 (2), (4) und (5) abgewichen werden.






§ 10 Dächer

- (1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
- (2) Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 20-30° zulässig. Der First ist in der Mitte des Hauptbaukörpers zu situieren.
- (3) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).
- (4) Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.
- (5) Abweichend von § 10 (4) sind Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (6) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur matte Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun und Anthrazit zulässig.
- (7) Abweichend von § 10 (2) und (6) gilt bei Dachflächen über 5 m²:
Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OK_{WH} des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer und auch mit Blecheindeckung zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
- (8) Abweichend von § 10 (2) und (6) sind auf Garagen und Nebenanlagen, deren Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) an mindestens einer Seite unterhalb des anliegenden geplanten Geländes liegt, auch Gründächer als Flachdächer zulässig.
- (9) Bei den Dächern von Hauptanlagen ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen nach § 10 (7), mit einer Grundfläche von bis zu 15 m², sind allseitig jeweils mindestens 0,5 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (10) Carports, als vollständig offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 10 (2) und (6) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung, mit Blechdeckung oder als Gründach, ausgeführt werden.
- (11) Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind abweichend von § 10 (2) und (6) transparente Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig.
- (12) Abweichend von § 10 (9) ist die Errichtung von Carports nach § 10 (10), Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 10 (11) ohne Dachüberstände zulässig.

§ 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 sind nicht zulässig.

§ 12 Verkehrsflächen und Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (4)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen und Fahrzeugen sowie Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche, freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb).
- (5)  Umgrenzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmens und der Gemeinde Amerang dinglich zu sichern sind.



§ 13 Stellplätze

Je Wohneinheit unter 50 m² Wohnfläche ist ein, für alle sonstigen Wohneinheiten sind min. zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gilt die GaStellV.

§ 14 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
 - Zäune aus Naturholz
 - Mit heimischen Hecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune, wobei die Hecken, entlang von Straßen, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
 - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - Die Mindestpflanzqualität nach § 16 (5) für heimische Hecken und Laubgehölze ist anzuwenden.
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m, im übrigen Bereich 1,2 m, nicht überschreiten.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.
- (4) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Mauern
 - massive (gemauert, betoniert o.ä.) Pfeiler oder Sockel
 - Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin
- (5) Abweichend von § 14 (1) - (4) sind in direktem Anschluss an die Gebäude 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.
- (6) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von 5,0 m zulässig. Abweichend ist je Bauraum eine Stützmauer im Bereich der Zufahrt zu Garagen oder Stellplätzen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m und einer Länge von 6,0 m zulässig.
- (7) Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen festgesetzt.

§ 15 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugebiete nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig.
- (2)  Bereich für Aufschüttungen 1
Innerhalb dieses Bereiches ist abweichend von § 15 (1) das Gelände bis zu einer Kote von 522,30 m ü. NHN aufzuschütten.
- (3)  Bereich für Aufschüttungen 2
Innerhalb dieses Bereiches ist abweichend von § 15 (1) das Gelände bis zu einer Kote von 522,20 m ü. NHN aufzuschütten.

- (4) Darüber hinausgehende Aufschüttungen sind in den Bereichen nach § 15 (2) und (3) nicht zulässig.
- (5) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu Grundstücksgrenzen hin entsprechend abzuböschten.



§ 16 Grünordnung

- (1) Alle befestigten Flächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche nach § 12 (1) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2)  Flächen für die Landwirtschaft
- (3)  Öffentliche Grünflächen
- (4)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Es ist ein naturnaher Ortsrand zu entwickeln und dauerhaft zu belassen. Bauliche Anlagen und jegliche Art von Flächenversiegelungen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.
- (5)  Strauchgruppe zu pflanzen
Es ist eine Gruppe aus min. 4 heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu pflanzen. Die Pflanzungen haben mit einer Mindestqualität von v. Str. 100-150 cm zu erfolgen.
- (6)  Bäume 1. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 20 m, mit Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
- (7)  Bäume 2. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m, mit Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
- (8) Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen nach § 16 (5) bis (7) können von ihrem vorgeschlagenen Standort in einem Radius von 5,0 m abweichen.
- (9) Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße der Baugrundstücke ist mindestens ein standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzqualität nach § 16 (7) zu pflanzen. Die Bäume nach § 16 (6) und (7) dürfen darauf angerechnet werden.
- (10)  Der vorhandene Baum ist dauerhaft zu erhalten.
- (11) Die Pflanzungen nach § 16 (5), (6), (7) und (8) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden. Sie sind mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der ursprünglichen Pflanzqualität nach § 16 (5), (6) und (7), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren.

§ 17 Artenschutz

- (1) Für Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Es sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° und UV-armen sowie warmweiße LED Leuchtmittel zulässig.
- (2) Das Beleuchten der angrenzenden Wohnhäuser, Gärten und angrenzenden Ackerflächen ist unzulässig.

§ 18 Immissionschutz

- (1)  In dem mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bereich sind in westlicher Ausrichtung keine zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zugelassen. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen, o.Ä. sind möglich, wenn diese nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind dann zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, o.Ä.) sichergestellt ist, dass $> 0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm 1998 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.
- (2)  An den mit nebenstehenden Planzeichen markierten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7[14] einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. An alles übrigen Gebäuden bzw. Fassaden im Geltungsbereich wird ebenfalls die Einhaltung eines $R'_{w,ges} \geq 35$ dB für die genannten Aufenthaltsräume empfohlen.












C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Amerang von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

2. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (4)  Nummerierung der Bauräume bzw. Parzellen
- (5)  ungefähre Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (6)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (7)  Verlauf Schemaschnitte
- (8)  Vorgeschlagene Gestaltung Straßenverlauf
- (9)  Gehrecht, Radfahrrecht
- (10)  Sichtdreiecke
Anfahrtssicht 5 m / Schenkellänge 70 m
- (11)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern

3. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG.
- (2) Der Boden im Planungsgebiet wurde mit Bericht Nr. B1809345 durch die GeoPlan GmbH gutachterlich untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Dem folgend sind im Planungsgebiet Rigeolenversickerungen oder eine Versickerung über Mulden oder Sickerbecken grundsätzlich möglich. Unabhängig von der Art der Versickerungsanlage ist jedoch voraussichtlich besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen feinkornarmen Kiese in tieferen Bodenschichten gegeben ist.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (4) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
- (5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (6) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- (7) Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) 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.
- (2) Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.
- (3) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

5. Hinweise zu 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 § 9 (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).

6. Hinweise zum Denkmalschutz

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

7. 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.

8. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Fristsetzung:
Die zu leistenden Pflanzungen nach § 16 (5), (6) und (7) sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
- (2) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.
- (3) Nach Art. 7 (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.
- (4) In den nach § 16 (4) festgesetzten Flächen ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.
- (5) Eine Bepflanzung von Kabeltrassen mit Gehölzen ist unzulässig.
- (6) Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist einzuhalten.

9. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Zur Vermeidung der Umsetzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung während der Bauphase zu verzichten.
- (2) Die Fällung von zu entfernenden Gehölzen ist nur außerhalb der in §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgesetzten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zulässig (Fällung nur vom 1. Oktober bis 28. Februar).

10. Hinweis zu Immissionen

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

11. Hinweis zu Abstandsflächen

Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten als unterer Bezugspunkt die zulässigerweise zu einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks hergestellten Geländeoberflächen. Insbesondere sind hier die festgesetzten Oberkanten der nach § 15 (2) und (3) vorgeschriebenen Auffüllungen heranzuziehen.

E) Verfahrensvermerke

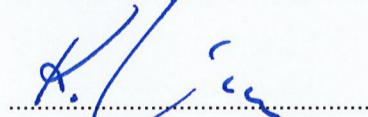
Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.01.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 25.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 15.02.2021 die Möglichkeit sich dazu zu äußern.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan mit Begründung, in der Fassung vom 28.01.2021, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2021 bis 10.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 10.02.2021 bis 15.03.2021 statt.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2021 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" in der Fassung vom 12.03.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den 24.03.2021



Konrad Linner, Erster Bürgermeister



F) Bekanntmachungsvermerk

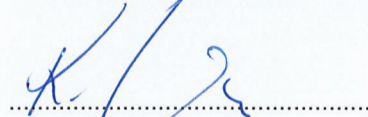
Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" wurde am 25.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" tritt damit in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Amerang, den **26. März 2021**



Konrad Linner, Erster Bürgermeister

