

GEMEINDE AMERANG

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
KIRCHENSUR "SCHNAITSEER STRASSE"**

1. Änderung

vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 29.05.2019
redaktionell geändert: 07.08.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs - GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de



Gemarkung Kirchensur

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 7,5

2.1. maximal zulässige Wandhöhe in m, 7,5 m

Für Neubauten gemessen von OK festgelegter Bezugshöhe in m über NN bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut mit der seitlichen Wand.

Bei Bestandsgebäuden gemessen ab OK Rohboden im Erdgeschoss.

BZ 525,67

Bezugspunkt in m über NN, ab dem die maximale Wandhöhe gemessen wird

670

2.2. maximal zulässige Grundfläche in qm, 670 qm

Sie kann für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen um bis zu 80% überschritten werden.

Die Gesamtgrundfläche darf jedoch nicht mehr als das 0,8-fache der Gesamtfläche des Grundstückes betragen.

3.0 Baugrenzen, Firstrichtung



3.1. Baugrenze

Terrassen, Balkone, Dachüberstände und Freitreppen sowie Lagerplätze und Stellplatzflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Grünflächen



4.1. private Grünfläche

5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



5.1. Pflanzgebot Bäume folgender Arten
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm,
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn;
Alnus glutinosa, Schwarzerle; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus padus,
Traubenkirsche; Quercus robur, Stieleiche; Salix alba, Silberweide.

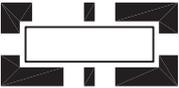


5.2. Pflanzgebot private Strauchfläche mit folgenden Arten,
Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm,
Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt,
ergänzt durch Bäume aus Ziff. 5.1.,
alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung
Cornus sanguinea, Hartriegel; Corylus avellana, Haselnuß;
Frangula alnus, Faulbaum; Ligustrum vulgare, Liguster;
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehdorn;
Rosa canina, Hundsrose; Salix aurita, Ohrweide; Salix caprea,
Waldweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder;
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball.



5.3. Pflanzgebot Fassadenbegrünung

6.0. Sonstige Planzeichen



6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

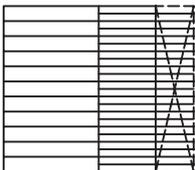
2. FÜR DIE HINWEISE



1.0. bestehende Grundstücksgrenze

77/3

2.0. Flurnummer, 77/3



3.0. geplante Halle



4.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Stamm-Bebauungsplanes, Fassung vom 21.11.2018

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2.0. Garagen, Stellplätze und Lagerplätze

2.1. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der privaten Verkehrsflächen / Parkplätze zulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.

2.2. Lagerplätze

Lagerplätze sind innerhalb der Mischgebietsflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.0. Gestalterische Festsetzungen

3.1. Fassaden

Glänzende oder reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

3.2. Dachgestaltung

Zulässig sind nur Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° Dachneigung.

4.0. Einfriedungen

4.1. Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Zäune müssen innerhalb einer Eingrünung mit heimischen Landschaftssträuchern verlaufen (Bepflanzung an der Außenseite des Zauns). Geschlossene Einfriedungen wie Bretterwände, Holzflechtzäune oder Schilfrohmatten und Mauern sind unzulässig.

5.0. Grünordnung

5.1. Pflanzhinweise

- a) Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
- b) Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

5.2. Grünflächen

- a) In privaten Grünflächen nach Ziff. B.1. 4.1. sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig.
- b) Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziff. B.1. 5.1. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- c) Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.
- d) Zaunsockel dürfen nur geländeeben ausgeführt werden.

5.3. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

6.0. Werbeanlagen

6.1. Pylone, selbstleuchtende Lichtwerbungen, Blink- und Wechsellichtwerbung, Skybeamer und Werbung auf Dachflächen sind unzulässig.

6.2. Je Wandfläche ist eine Werbeanlage mit maximal 4 qm Größe zulässig.

6.3. Ober- und Hüllflächen von Fassaden sind ausschließlich in zurückhaltenden landschaftsverträglichen Farben und Materialien ohne reflektierende Oberflächen auszuführen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Planungsgrundlage

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen

2.0. Denkmalschutz

2.1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

2.2. Die Errichtung von Werbeanlagen im Freistellungsverfahren bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Nach außen wirksame Werbeanlagen sind bezüglich Art, Farbe und Größe mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.3. Auch die Errichtung von Gebäuden und Anlagen im Freistellungsverfahren bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach Art. 6 DSchG.

2.4. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu gibt es unter:
http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

3.0. Niederschlagswasser

Um bei Katastrophenereignissen, z.B. Starkregenfällen, Wasserschäden zu vermeiden, sind Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge und Lichtschächte in wasserdichter Ausführung zu erstellen.

4.0. Wasserrechtliche Genehmigung

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60 m am Surerbach unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

5.0. Bundesstraße B 304

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

Für die Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m ist eine straßenrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung des Staatlichen Bauamtes, Straßenbau, Rosenheim notwendig.

In den Sichtfeldern der Einmündung in die B 304 von 3 m x 70 m dürfen Einzäunungen oder Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Hier dürfen auch keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert werden.

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Hierzu können Forderungen auf Erstattung von Kosten für Lärmsanierungsmaßnahmen nicht geltend gemacht werden.

GEMEINDE AMERANG

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
KIRCHENSUR "SCHNAITSEER STRASSE"**

1. Änderung
vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 29.05.2019
redaktionell geändert: 07.08.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kirchensur, Schnaitseer Straße wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt.

Grund und Art der Änderung

Aufgrund betrieblicher Notwendigkeiten (Sozialräume und Höhe einer Krananlage) sind die Erweiterung des Bauraums der geplanten Halle um 2 m nach Süden und die Erhöhung der Wandhöhe auf 7,5 m notwendig. Außerdem wurde die Liste der zu verwendenden Baumarten redaktionell geändert.

Diese Änderungen sind ortsplanerisch unbedenklich.

Durch die Änderungsplanung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Abstandsflächen zur Bundesstraße B 304

Bei der angrenzenden Straße handelt es sich um eine Bundesstraße. Damit ist statt der angegebenen Festlegung im Bayer. Straßen- und Wegegesetz die korrespondierende Vorschrift § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) anzuwenden. Hiernach unterliegt die Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung von bis zu 20 m der Baugenehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Dies gilt auch für etwaige Außenwerbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Die im Bebauungsplan vorgesehene Baugrenze weist zur Fahrbahn der Bundesstraße einen Abstand von ca. 8,50 m auf und liegt somit innerhalb des 20m- bzw. 15m-Bereichs.

Die Änderungsplanung erweitert insoweit die Festlegung der überbaubaren Grundflächen entsprechend der seit 15.02.2019 rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans nach Süden. Der Abstand der überbaubaren Flächen zur Bundesstraße bleibt auch im Erweiterungsbereich unverändert.

In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Bauamt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.10.2018 beteiligt. Es hat keine Stellungnahme hierzu abgegeben. Demzufolge hat die Gemeinde bei der Fassung des Satzungsbeschlusses am 21.11.2018 den Belang weder erkannt noch berücksich-

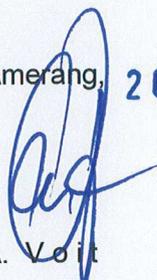
tigt. Die Gemeinde kann zudem aufgrund des Streckenverlaufs und der Geländeverhältnisse keine Anhaltspunkte dafür erkennen, dass die Unterschreitung des Mindestabstands eine Gefährdung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs im Sinn von § 9 Abs. 3 FStrG befürchten ließe. Ausbauabsichten oder geplante Maßnahmen der Straßenbaugestaltung der Straßenbaubehörden sind der Gemeinde nicht bekannt. In Abwägung des Sachverhalts ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht angezeigt. In den Entwurf ist ein Hinweis zur straßenrechtlichen Genehmigungs- bzw. Zustimmungspflicht von Vorhaben im 20m-Bereich aufgenommen.

Verfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Amerang, 20. Aug. 2019



A. Voit

Erster Bürgermeister

Rosenheim, 29.05.2019

redaktionell geändert 07.08.2019

Huber Planungs-GmbH