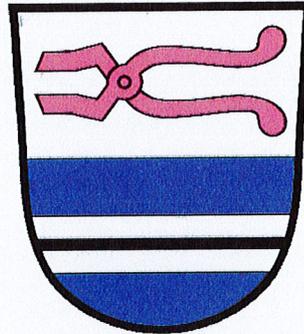


Kopie

# GEMEINDE AMERANG



## 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Pfaffinger Feld III"

LAGEPLAN M 1:1000

PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher  
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55  
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24  
E-mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)



# Satzung der Gemeinde Amerang zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Pfaffinger Feld III"

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung folgende 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ als Satzung.

## A Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Pfaffinger Feld III“ der Gemeinde Amerang, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 10.11.2017 wird wie folgt geändert:

- 1 Der bisherige Planteil wird durch den vorstehenden Planteil ersetzt.
- 2 Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ außer Kraft.
- 3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ gelten unverändert.

## B Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

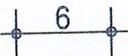
### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GR 175 max. Grundfläche in m<sup>2</sup> für Hauptgebäude (z.B. GR= 175 m<sup>2</sup>)  
Die festgesetzte Grundfläche der Parzellen 5 und 7 wird geändert

### 3. Baugrenzen

- 3.1 - - - - - Baugrenze für Hauptgebäude  
Die festgesetzte Baugrenze der Parzellen 5 und 7 wird geändert
- 3.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen  
Die festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Garagen wird bei den Parzellen 2, 3, 5, 7 und 8 geändert

## C Hinweise durch Planzeichen

- 1  Zufahrt Garage
- 2  Maßangabe in Metern (z.B. 6,0 m)
- 3  Parzelle (z.B. Nr. 5)

## D Hinweise durch Text

1 Die Ziffer 2.9 der Hinweise durch Text der Urfassung des Bebauungsplans wird wie folgt **geändert**:

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

2 Die Hinweise durch Text der Urfassung des Bebauungsplans werden wie folgt **ergänzt**:

### 2.1 Starkniederschläge

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Bei Starkregen ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

**Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)** - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern;  
([http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm))

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.

### 2.2 Förderung regenerativer Energien

Es wird empfohlen sich mit dem Landratsamt über die Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energien zu informieren.

### 2.3 Emissionen

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit Geruch, Lärm und Staub aufgrund der Pflege, Düngung und Ernte zu rechnen. Das umfasst auch die Ausbringung von Gülle/ Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Dies ist zu dulden.

## E    **Verfahrensvermerke:**

### **1    Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Amerang hat in der Sitzung am 12.10.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2    Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ in der Fassung vom 22.09.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2022 öffentlich ausgelegt.

### **3    Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2022 bis 13.01.2022 beteiligt.

### **4    Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffinger Feld III“ in der Fassung vom 08.02.2023 mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, ..... 2 0. FEB. 2023

.....  
Erster Bürgermeister Konrad Linner



### **5    Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffinger Feld III“ mit Begründung wurde am ~~23. FEB. 2023~~ § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffinger Feld III“ mit Begründung ist damit in Kraft getreten.

Amerang, ..... 2 4. FEB. 2023

.....  
Erster Bürgermeister Konrad Linner



Original

# Gemeinde Amerang



## 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

### "PFAFFINGER FELD III"

#### BEGRÜNDUNG

#### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

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

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

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

### **Anlass der Änderung des Bebauungsplans**

Auf den südlich liegenden Parzellen 4 - 8 des Bebauungsplans Pfaffinger Feld III sind unterschiedlich zulässige maximale Grundflächen festgesetzt. Es soll nun den Eigentümern der Parzellen 5 und 7 ermöglicht werden, analog Parzelle 8 eine GR 175 statt der festgesetzten GR 150 zu realisieren. Die Grundstücksgrößen erlauben diese Änderung. Eine Änderung der GR auf Parzelle 1-3 ist aufgrund der kleineren Grundstücke nicht möglich.

Ebenfalls wird dem Wunsch der Grundstückseigentümer entgegengekommen, eine größere Garage bauen zu dürfen, damit die zunehmend größeren und teureren Autos sicher und schadlos eingestellt werden können. Auf den Parzellen 2, 3, 5, 7 und 8 ist dies möglich.

Aus städtebaulicher Sicht steht diesen Änderungen nichts entgegen, da der Bereich von Evenhausen ohnehin durch Einzelhäuser mit größeren Nebengebäuden geprägt ist.

Der Bebauungsplan „Pfaffinger Feld III“ wird somit zum 2. Mal geändert.

Die Änderungen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“, Gemarkung Evenhausen.

### **Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen vorgenommen:**

1. Die Baufenster der Garagen von Parzelle 2, 3, 5, 7 und 8 haben sich geringfügig vergrößert.
2. Die Baufenster der Hauptgebäude von Parzelle 5 u.7 haben sich geringfügig in Lage und Größe geändert.
3. Die max. zulässige Grundfläche (GR) von Parzelle 5 u.7 ist auf eine GR 175 erhöht worden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden Hinweise durch Text ergänzt, welche in der Urfassung des Bebauungsplans noch nicht vorhanden waren, mittlerweile jedoch als sinnvoll erachtet werden.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ außer Kraft.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ gelten unverändert.

### **Verfahren**

Da durch die geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

**Aufgestellt:** Gemeinde Amerang

**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher  
Architekt u. Stadtplaner  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Amerang, den **14. FEB. 2023**

  
-----  
Erster Bürgermeister Konrad Linner