

LAGEPLAN M 1 : 1.000



SATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB sowie des § 9 Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung (BayNatSchG) erlässt der Gemeinderat folgende Einbeziehungs-satzung.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH






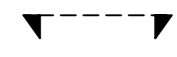

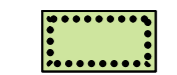
Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 und die nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.v. § 29 nach § 34 BauGB.

§ 3 FESTSETZUNGEN

1. Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze gem. § 23 BauNVO
-  Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü.NHN]
-  Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsfläche
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Einfahrtbereich
-  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
-  Umgrenzung von Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. Nähere Bestimmungen

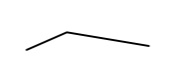

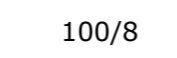



- 2.1 Terrassen dürfen die Baugrenze insgesamt um max. 25 m² überschreiten.
- 2.2 Für Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 19° und 20° zulässig.
- 2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilgleich zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.
- 2.4 Geländeänderungen sind bis zu 1,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an die Nachbargrundstücke bzw. die Straße anzugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von mind. 0,5 m zu gliedern. Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton oder begrünt auszubilden.
- 2.5 An Gebäuden ist das künftige Gelände bis mind. 0,7 m unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss aufzufüllen.
- 2.6 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- 2.7 Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- 2.9 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens 1 standort- und klimagerechte, heimische Laub- oder Obstgehölze der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch eine gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3.1 Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Ausgleichsbedarf erfolgt auf über das gemeindliche Ökokonto.
- 3.2 Durch den Eingriff auf einer Fläche von 1.370 m² besteht ein Ausgleichsbedarf von 2.143 Wertpunkten.
- 3.3 Der Ausgleich wird auf dem Grundstück Flur Nr. 642, Gemarkung Unterratting, Gemeinde Amerang erbracht. Geplant sind Maßnahmen zur Grünlandextensivierung ggf. mit Vernässung nach Grabenverschluss und Entwicklung artenreicher Hochstaudensäume.

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Obstbaumbestand, zu erhalten
-  Flurnummer
-  Standortsvorschlag für Baumpflanzung
-  Höhenlinie Bestand mit Höhenangabe [m ü.NHN], z.B. 547 m ü.NHN
-  Wasserhauptleitung mit 2 m Schutzstreifen

Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Amerang.

Zahl der Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Anzahl, Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Amerang.

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.

Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eingringen kann.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich anzuzeigen.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Diese sind zu dulden.

Baumschutz

Bestehende, entsprechend Planzeichen dargestellte Laubbäume und Obstgehölze sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, zu veranlassen. Es gilt zudem die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen R SBB, Ausgabe 2023 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Januar 2024, Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.aeodaten.bayern.de). Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungsatzung "Obinger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Amerang, den _____



.....
Konrad Linner
(Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Amerang, den _____



.....
Konrad Linner
(Erster Bürgermeister)

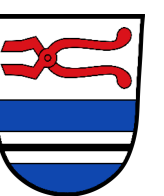
8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungsatzung wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Amerang, den _____



.....
Konrad Linner
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM



Einbeziehungsatzung
mit integriertem Grünordnungsplan

"Obinger Straße"

Flur Nr. 108T, Gemarkung Amerang

FASSUNG: Entwurf 18.12.2024

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg | Planungsgruppe
Strasser
Format 500 / 580

Marienstraße 3
83278 Traunstein
Bearb.: JU/LH

Tel.: 0861 / 98 987 -0
info@plg-strasser.de
Projekt-Nr. 23098