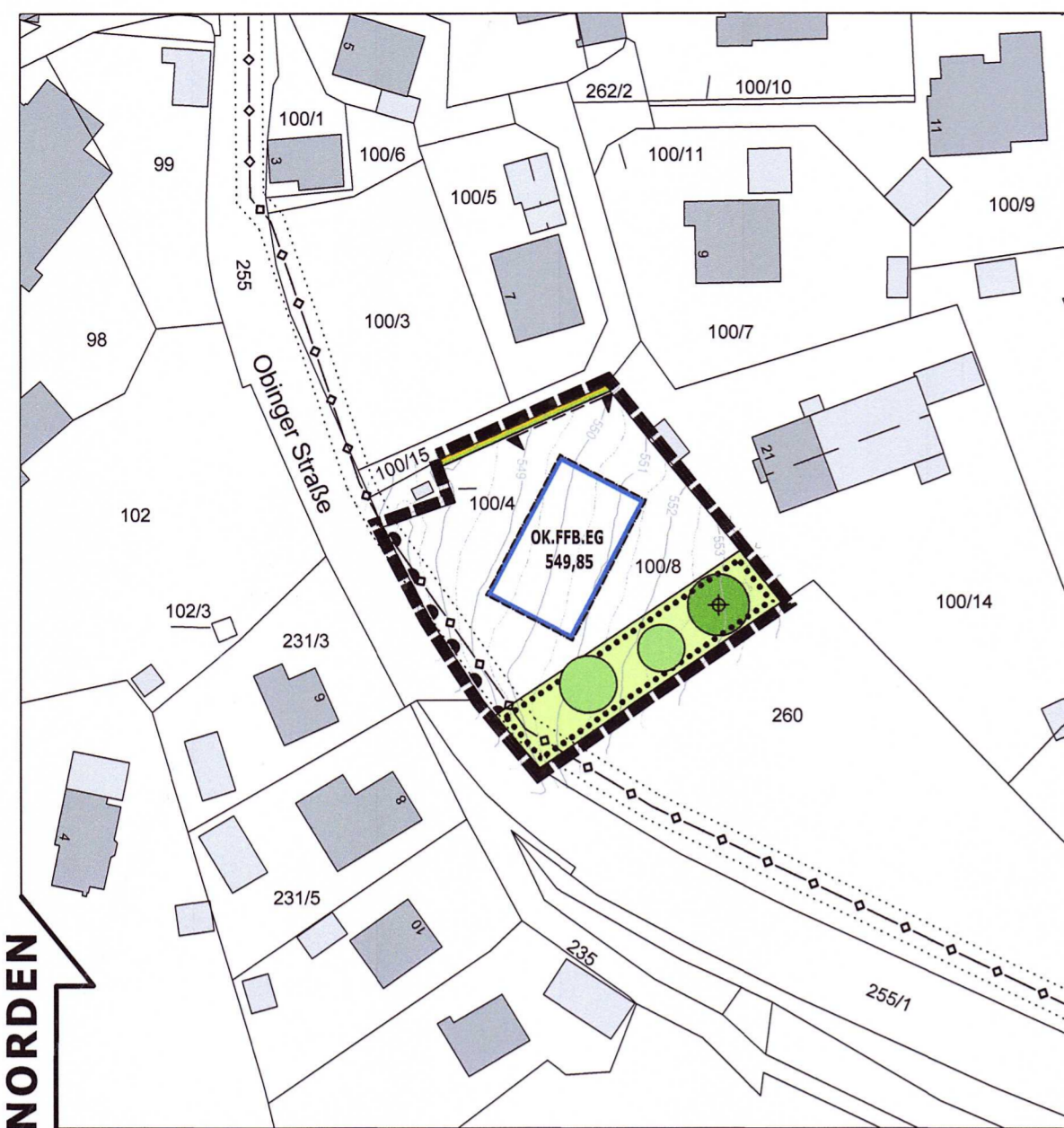


# LAGEPLAN M 1 : 1.000



## SATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB sowie des § 9 Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), mit Verweis auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), 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 Einbeziehungsatzung.

### § 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

- 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

1. Nähere Bestimmungen
  - 1.1 Terrassen dürfen die Baugrenze insgesamt um max. 25 m<sup>2</sup> überschreiten.
  - 1.2 Für Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First zulässig.
  - 1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilgleich zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.
  - 1.4 An Gebäuden ist das künftige Gelände bis mind. 0,7 m unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss aufzufüllen.
  - 1.5 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
  - 1.6 Die Entfernung von Gehölzen und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
  - 1.7 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens 1 standort- und klimagerechtes, heimisches 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.
2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 2.1 Durch den Eingriff auf einer Fläche von 1.370 m<sup>2</sup> besteht ein Ausgleichsbedarf von 2.143 Wertpunkten.
  - 2.2 Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde auf dem Grundstück Flur Nr. 642, Gemarkung Unterratting, Gemeinde Amerang, gemäß Lageplan als Anlage in der Begründung. Geplant sind Maßnahmen zur Grünlandextensivierung ggf. mit Vernässung nach Grabenverschluss und Entwicklung artreicher Hochstaudensäume.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Amerang, den 03.03.2025



Konrad Linner  
(Erster Bürgermeister)

## HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Obstbaumbestand, zu erhalten
- 100/8 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, Abiöse 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 (TRENGW) 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 die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

### Gefahren durch Wasser

Aufgrund der Hangneigung ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.

Eine wassersensible Gebäudeplanung wird empfohlen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen kann. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### Vorsorgender Bodenschutz

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.

### 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 Plangebiet 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.

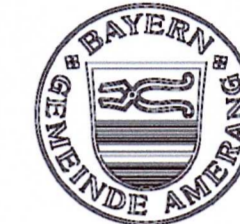
### PLANUNGSGRUNDLAGEN

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.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)). Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

## VERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat am 07.02.2024 die Aufstellung der Einbeziehungsatzung "Obinger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2024 ortsüblich bekanntgegeben und im Internet veröffentlicht.
2. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2024 bis einschließlich 25.11.2024 die Möglichkeit, sich zum Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 25.09.2024 zu äußern.
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 25.09.2024 hat in der Zeit vom 25.10.2024 bis 25.11.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 18.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2025 bis 20.02.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 18.12.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2025 bis 20.02.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgt eine Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2025 die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2025 als Satzung beschlossen.

Amerang, den 03.03.2025



Konrad Linner  
(Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Amerang, den 03.03.2025



Konrad Linner  
(Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungsatzung wurde am 05. MRZ. 2025 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. 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 06. MRZ. 2025



Konrad Linner  
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE AMERANG  
LANDKREIS ROSENHEIM



Einbeziehungsatzung  
mit integriertem Grünordnungsplan

**"Obinger Straße"**

Flur Nr. 108T, Gemarkung Amerang

FASSUNG: Planfassung f. 26.02.2025  
Bekanntmachung

ZEICHNUNGSMAßSTAB: *Original* M 1 : 1.000

Planung *Keigenhau*

plg | Planungsgruppe Strasser | Marienstraße 3 | Tel.: 0861 / 98 987 - 0  
83278 Traunstein | info@plg-strasser.de  
Format 565 / 580 | Bearb.: JU/LH | Projekt-Nr. 23098