



SATZUNG

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

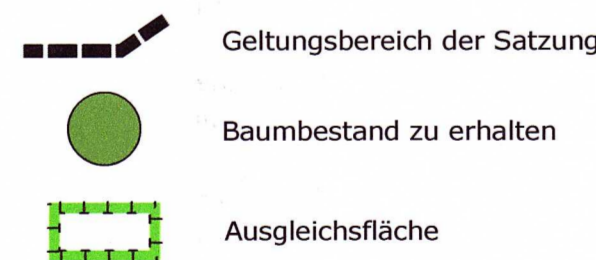
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

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

§ 3 FESTSETZUNGEN



1. Nähere Bestimmungen
- 1.1 Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wasser-gebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. herzustellen.
- 1.2 Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum, Qualität Hochstamm zu pflanzen oder zu erhalten.
2. Artenschutz
- 2.1 Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- 2.2 Während der Aktivitätszeit von Amphibien zwischen 01. März und 31. Oktober sind nächtliche Bauarbeiten unzulässig.
- 2.3 Vor den Bauarbeiten ist eine strukturelle Vergrämung durchzuführen:
 - Im Winter (01. Oktober bis 25. Februar) vor Baubeginn sind sämtliche bodennahe Gehölze und als Verstecke geeignete oberirdische Strukturen, wie große Steine, Totholz etc. zu entfernen.
 - Ab April ist die Vegetation durch mehrmalige, intensive Mahd kurz zu halten. Das Mahdgut ist zu entfernen.
 - Eingriffe in den Boden, wie das Roden von Wurzelstöcken, sind auf Ende April/Anfang Mai und September/Oktober zu beschränken.

- 2.4 Alternativ ist die Baufläche im Norden durch einen Amphibienschutzzaun zu sichern.
- 2.5 Die Lagerung von Baustoffen und Aushub hat im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu erfolgen.
3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb Fläche für den Ausgleich ist eine extensiv genutzten Streuobstwiese zu entwickeln:
- 3.1 Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:
 - Aushagerung der Fläche durch mindestens 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - Anschließend Umstellung auf maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase, ggf. durch Wiesenumbbruch, ggf. auch durch Mähgutübertragung.
- 3.2 Je angefangene 125 m² Ausgleichsfläche ist 1 heimischer Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und zu pflegen, Mindestqualität H 3xv STU 12 -14, das entspricht insgesamt 18 Gehölzen.
- 3.3 Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr.
- 3.4 Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und vor Verbiss zu schützen. Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 3.5 Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
 - Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Eichenpfosten in einem Abstand von höchstens 15 m.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

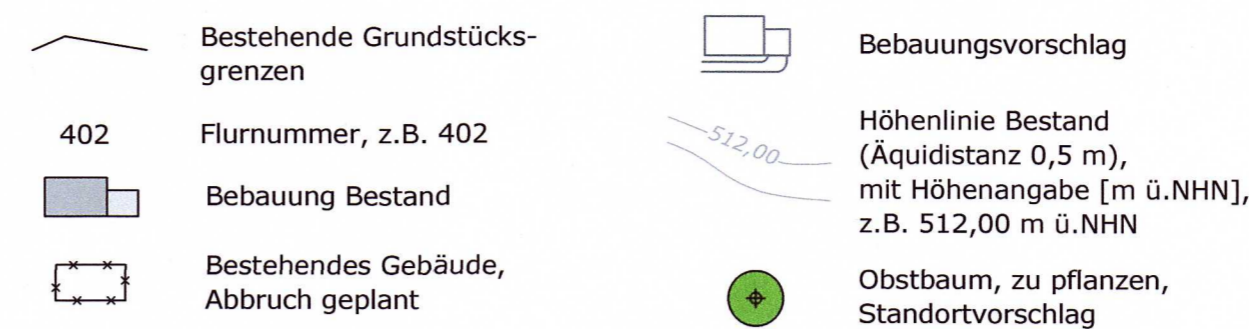
Amerang, den 03.03.2025



Werner Fröwis
Werner Fröwis
(Zweiter Bürgermeister)

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand September 2022, Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de).

HINWEISE



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

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

Immissionen
Auf Flur Nm. 392 und 397 befindet sich eine landwirtschaftliche Biogasanlage. Temporäre Beeinträchtigung sind zu dulden.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind 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 oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen 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.

Schutz vor Schäden durch Wasser
Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Es wird empfohlen, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegt. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht auszuführen (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und Zugänge wasserdicht und ggf. auftriebsicher).

Es dürfen keine Geländeveränderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umleiten können.

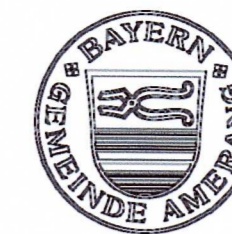
Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

VERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat am 23.08.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "PfaffingSüd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2023 ortsüblich bekannt gegeben und im Internet veröffentlicht.
2. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 die Möglichkeit, sich zum Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 31.08.2023 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 31.08.2023 fand in der Zeit vom 04.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 statt.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 15.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2023 bis 27.12.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 15.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2023 bis 31.12.2023 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
6. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 05.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.11.2024 bis 16.12.2024 wiederholt beteiligt.
7. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 05.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.11.2024 bis 16.12.2024 wiederholt im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine wiederholte öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
8. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 15.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.01.2025 bis 03.02.2025 wiederholt beteiligt.
9. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 15.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.01.2025 bis 03.02.2025 wiederholt im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine wiederholte öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.

10. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.02.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.01.2025 als Satzung erlassen.

Amerang, den 03.03.2025



Werner Fröwis
Werner Fröwis
(Zweiter Bürgermeister)

11. Ausgefertigt,

Amerang, den 03.03.2025



Werner Fröwis
Werner Fröwis
(Zweiter Bürgermeister)

12. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 05. MRZ. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Amerang, den 05. MRZ. 2025



Werner Fröwis
Werner Fröwis
(Zweiter Bürgermeister)

GEMEINDE AMERANG
LANDKREIS ROSENHEIM



**Einbeziehungssatzung
"Pfaffing-Süd"**

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntmachung 15.01.2025

ZEICHNUNGSMAßSTAB: Original M 1 : 1.000

Planung *Kligerbauer*

plg | Planungsgruppe Strasser
Marienstraße 3
83278 Traunstein
Tel: 0861 / 98 987 0
Fax: 0861 / 98 987 50
info@plg-strasser.de
Format 765 / 495
JU / LH / KAI
BV 22079