



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), des Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung**

WH18,00	Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 18 m
OK.FFB.EG 524,00	Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü.NHN] als Höchstmaß, z.B. 524,00 m ü.NHN

 Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen**

	Baugrenze
	Baugrenze für unterirdische Betriebsstätten
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Verkehrflächen**

	Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen
	Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Grünordnung**

	Umgrenzung von Flächen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten

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

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|--|------------------------------------|-------|----------------------------|
| | Bestehende Haupt- und Nebengebäude | 824/1 | Flurnummer, z.B. 824/1 |
| | Bestehende Grundstücksgrenze | | Baubestand zur Disposition |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
 1.2 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,55 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden.
 2.2 Die Festsetzung der Geschossflächenzahl in der 3. Änderung des Bebauungsplans (Ziff. 3) wird aufgehoben.
 2.3 Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Für Flachdächer ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika. Absturzsicherungen oberhalb der Attika bleiben hierbei unberücksichtigt.
 2.4 Eine Überschreitung der Wandhöhe für technische Aufbauten, Lichthöfe und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen**
 3.1 Kollektoren zur Energiegewinnung sind innerhalb der Baugrenzen an und vor Fassaden zulässig.
 3.2 Die Befestigung nicht überdachter Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä.).
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 4.1 Pflanzmaßnahmen allgemein
 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten und klimaverträgliche Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 4.2 Begrünung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdische Betriebsstätten) sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zuwegungen und notwendigen technischen Aufbauten zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind mit geeigneten Substraten und einem fachgerechten Bodenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken.
 4.3 Baum-pflanzungen
 Die 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laub- oder Klimabaum zu pflanzen oder zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Qualität zu ersetzen.

- Pflanzgrößen**
 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Gehölze mit folgenden Mindestqualitäten zu verwenden:
 Laubbäume
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm Mindestwurzelraum: 12,0 m³
 Obstbäume
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm Mindestwurzelraum: 12,0 m³
 Sträucher
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 4 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
- Dachbegrünung**
 Bei Neu- und Ersatzbauten sind Flachdächer vollständig extensiv zu begrünen. Terrassenflächen, Vordächer sowie notwendige technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind davon ausgenommen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 10 cm betragen. Es ist Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum-Moos-Kraut zu verwenden.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
 5.1 Die Fristen § 39 Abs. 5 BNatSchG für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten sind einzuhalten. Demnach ist die Entfernung von Gehölzen ausschließlich von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
 5.2 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums ist der Abriss nur nach vorhergehender Untersuchung durchzuführen.
 5.3 Glasflächen ab einer Größe von 2 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) verwiesen.
 Mögliche Maßnahmen sind:
 - Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %,
 - Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien wie z. B. Milchglas, Glasbausteine, halbttransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien etc.),
 - Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder fester vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz); Vogelsilhouetten-Aufkleber sind ungeeignet;
 - Vermeidung von Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind (vgl. „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LFU 2019)).

D HINWEISE DURCH TEXT

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftig Bebauungsplans "Am Kroit I" einschließlich betroffener Änderungen mit Ausnahme der Festsetzung durch Text Ziff. 2.2 der 3. Änderung des Bebauungsplans vom 25.09.2014.

Stellplatzbedarf
 Es gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) der Gemeinde Amerang in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

Wasserrecht
 Das Vorhaben befindet sich im Nahbereich des Ameranger Dorfbaches. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 60 m-Bereichs des Ameranger Dorfbaches ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht eingeholt werden muss.

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.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Gefahren durch Wasser
 Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (wasserdicht und ggf. auftriebsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebsicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Beleuchtung
 Bei Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG zu berücksichtigen.

Immissionen
 Im Rahmen von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen innerhalb des Gewerbegebietes ist gegebenenfalls die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen. Die Erforderlichkeit entsprechender schalltechnischer Untersuchungen hierzu ist im Einzelfall mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim zu klären.

DIN- und sonstige Vorschriften
 Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese zu den ortsüblichen Öffnungszeiten im Bauamt eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans "Am Kroit I" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.10.2023 bis 10.11.2023 die Möglichkeit, sich zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.10.2023 zu äußern.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.10.2023 hat in der Zeit vom 12.10.2023 bis 08.11.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2024 bis 18.09.2024 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 18.09.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.09.2024 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2024 als Satzung beschlossen.

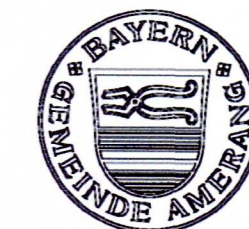
Gemeinde Amerang, den 23.10.2024



K. Linner
 Konrad Linner
 (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Amerang, den 23.10.2024



K. Linner
 Konrad Linner
 (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 25. NOV. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Gemeinde Amerang, den ...26. NOV. 2024



K. Linner
 Konrad Linner
 (Erster Bürgermeister)

A. Ausfertigung

GEMEINDE AMERANG
 LANDKREIS ROSENHEIM



4. Änderung des Bebauungsplans
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Am Kroit I"

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 25.09.2024
 ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

Planung
 Planungsgroupe Strasser
 Marienstr. 3 83278 Traunstein Tel.: 0861 / 98 987 -0
 info@plg-strasser.de
 Format 765 / 565 Bearb.: JU/LH Projekt-Nr. 22109