LAGEPLAN M 1 : 1.000

PRÄAMBEL

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

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Maß der baulichen Nutzung

WH 6,20 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Baugrenze

Firstrichtung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

4. Grünordnung

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen für standort- und klimagerechte Sträucher

Solitär-Laubbaum der Wuchsklasse 1. Ordnung, zu erhalten
Mindestqualität: H 3xv mB STU 18-20 cm

Laub- / Obstbaum, zu erhalten

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Haupt- und Nebengebäude — 190/33 — Flurnummer, z.B. 190/33

Bestehende Grundstücksgrenze — 10.00 — Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.

2.2 Die Geschossflächenzahl wird mit höchstens 0,7 festgesetzt.

2.3 Die zulässige Wandhöhe wird planteilbezogen festgesetzt.
Sie wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

2.4 Der untere Bezugspunkt wird mit 538,50 m ü.NHN festgelegt.

3. Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauGB sind ausschließlich auf den hierfür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.

3.3 Die Festsetzung Ziff. 3 der 6. Änderung des Bebauungsplans "Amerang Süd-West" gilt nicht für diese Bebauungsplanänderung.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 24° zulässig. Für Nebenanlagen, eingeschossige Anbauten und angebaute Gebäudeteile sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

4.2 Die Dächer der erdgeschossigen Anbauten und Gebäudeteile können als Terrasse genutzt werden.

4.3 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht zulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

5.1 Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 regionstypischer Laubbaum bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen oder zu erhalten.

5.2 Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

5.3 Ortsrandeingrünung
Innerhalb der privaten Grünfläche für die Ortsrandeingrünung ist im festgesetzten Bereich ein Anteil von mind. 20 % mit standort- und klimagerechten Sträuchern neu zu bepflanzen. Das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 55 m². Es sind nur freiwachsende Sträucher aus heimischen Gehölzen zulässig.

5.4 Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bestehende Nadelbäume sind durch klimagerechte Laubbäume langfristig zu ersetzen. Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen in gleicher Qualität zu ersetzen.

5.5 Die übrigen Grünflächen sind als offene Wiesenflächen aus heimischem Saatgut zu entwickeln.

5.6 Innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung sind bauliche Anlagen sowie Einfriedungen unzulässig.

6. Festsetzungen zum Artenschutz

6.1 Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

6.2 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Vor den baulichen Eingriffen in die Fassade sind die Gebäude durch Fachpersonale auf ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Amerang Süd-West".

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

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

4. Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird hingewiesen. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Fachliche Empfehlungen gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Es wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

5. 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 18915 und die DIN 19731. Ebenso sind das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

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
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Amerang Süd-West" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 30.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.08.2023 hat in der Zeit vom 01.12.2023 bis 02.01.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.08.2023 hat in der Zeit vom 01.12.2023 bis 02.01.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2024 bis 05.08.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.06.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2024 bis 05.08.2024 im Internet veröffentlicht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.08.2024 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2024 als Satzung beschlossen.

Amerang, den 12.08.2024

.....
Konrad Linner
(Erster Bürgermeister)

BAYERN GEMEINDE AMERANG

7. Ausgefertigt

Amerang, den 12.08.2024

.....
Konrad Linner
(Erster Bürgermeister)

BAYERN GEMEINDE AMERANG

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 25. NOV. 2024 gem. § 10 Abs. 3 Halbs. 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.
Die Bebauungsplanänderung 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 26. NOV. 2024

.....
Konrad Linner
(Erster Bürgermeister)

BAYERN GEMEINDE AMERANG

1. Ausfertigung

GEMEINDE AMERANG
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "Amerang Süd-West"

9. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 26.06.2024

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
Tel: 0861 / 98 987 0
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
JU / LH
BV 22080

Format 525 / 580