

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

2. Änderung des Bebauungsplans "Grünhofer Feld"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung vom 17.12.2025
in der Fassung vom 17.12.2025

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

AMERANG

Wasserburger Straße 11 83123 Amerang
t. 08075 9197-0 f. 08075 9197-19
info@amerang.de

Projektnummer 1387

Unverbindliche Darstellung der Bebauungsplanänderung als Druckversion in A3 und A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

Präambel

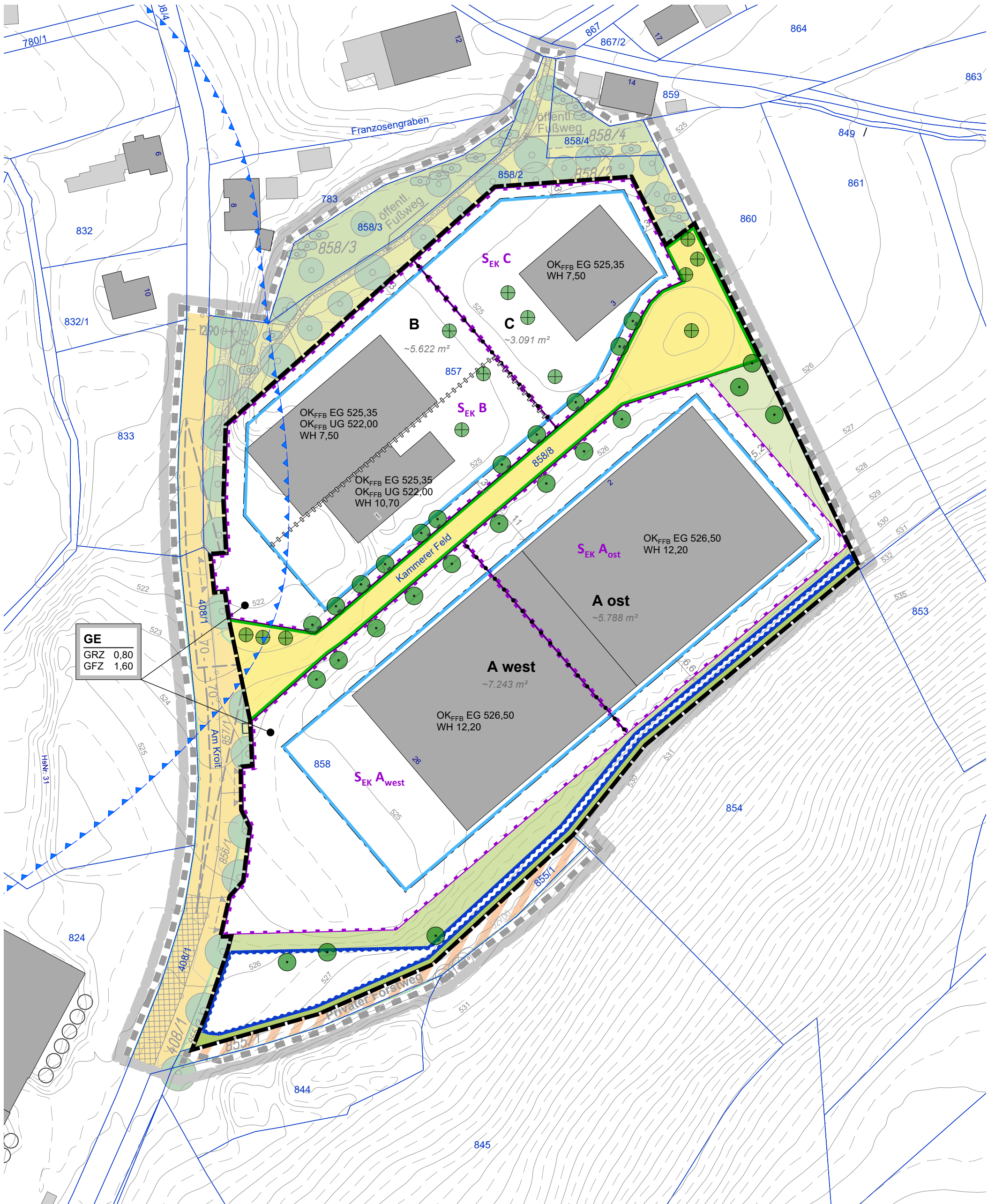
Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 2. Änderung des Bebauungsplans "Grünhofer Feld".

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, die 1. Änderung des Bebauungsplans "Grünhofer Feld". Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Grünhofer Feld" unberührt.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N
System UTM

Zeichnung ist bedingt zur Maßentnahme geeignet



B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

§ 1 Allgemeines




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

§ 2 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

§ 3 Maß der baulichen Nutzung



- (1) GRZ 0,80 Maximal zulässige Grundflächenzahl "GRZ"
- (2) GFZ 1,60 Maximal zulässige Geschossflächenzahl "GFZ"
- (3)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche




Baugrenzen

§ 5 Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie



§ 6 Höhenentwicklung

- (1) $OK_{FFB} EG 525,35$ Maximal zulässige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. $OK_{FFB} EG 525,35$ m ü. NHN).
- (2) $OK_{FFB} UG 522,00$ Maximal zulässige Oberkante des Untergeschoss-Fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. $OK_{FFB} UG 522,00$ m ü. NHN). Diese gilt für den Fall der Errichtung des Gebäudes, sofern eine westseitige Zufahrt zum Untergeschoss des Gebäudes mit Geländeabtrag errichtet wird, zusätzlich zur $OK_{FFB} EG$ für die Wandhöhe.
- (3) WH 7,50 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 7,50 m)
Bei Flachdächern wird die Wandhöhe durch den Abstand von $OK_{FFB} EG$ bis zur Oberkante der Attika definiert. Kommt keine Attika zur Ausführung bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut. Absturzgeländer sowie technische Einrichtungen auf den Flachdächern zählen nicht zur Wandhöhe.
Bei Pultdächern wird die Wandhöhe durch den Abstand von $OK_{FFB} EG$ bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika der hohen Pultdachseite definiert. Kommt keine Attika zur Ausführung mit dem Schnittpunkt der Außenwand der hohen Pultdachseite und der Dachhaut.
Bei Zelt- und Satteldächern wird die Wandhöhe durch den Abstand von $OK_{FFB} EG$ bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand und der Dachhaut definiert.
- (4)  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 7 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zum Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 8 Grünordnung


- (1)  Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Randeingrünung"
- (2)  Baum zu erhalten
- (3) Die bestehenden Bäume § 8 (2) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer entsprechenden Ersatzpflanzung spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

§ 9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken".

§ 10 Immissionen und Emissionen

- (1)  Emissionsbezugsfläche mit Nummerierung (z.B. Fläche A)
- (2) Innerhalb der Flächen des Gewerbegebiets nach § 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Teilflächen	Fläche / m ²	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
		tags (6 bis 22 Uhr)	nachts (22 bis 6 Uhr)
A west ($S_{EK} A_{west}$)	7.243 m ²	59	44
A ost ($S_{EK} A_{ost}$)	5.788 m ²	63	48
B ($S_{EK} B$)	5.622 m ²	60	45
C ($S_{EK} C$)	3.091 m ²	63	48







Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

§ 11 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen zu 5. und 10. aus dem Ur-Bebauungsplan "Grünhofer Feld" sowie zu 1. und 2. aus der 1. Änderung des Bebauungsplans "Grünhofer Feld" und sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen aus dem Ur-Bebauungsplan "Grünhofer Feld" und dessen 1. Änderung werden im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans "Grünhofer Feld" inkl. aller seiner Änderungen unberührt.

C) Hinweise durch Planzeichen und Text

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  858 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  26 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
- (3)  526 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (4)  10 Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
- (5)  Bestehende Bäume oder größere Gehölze
- (6)  Genehmigungspflichtige Anlagen innerhalb des 60 m - Bachbereich
Bauvorhaben und genehmigungsfreie Anlagen (i.S.d. §36 WHG), die sich innerhalb des Bereichs befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

C.2 Hinweis zu gemeindlicher Satzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist besonders folgende Satzung und Verordnung der Gemeinde Amerang von Belang. Diese gilt jeweils in der aktuellen Fassung.

"Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)"

C.3 Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten

C.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Die anfallenden Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen sind direkt auf dem Grundstück, wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Linienförmige Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einhalten. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim-Wasserrecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TREN OG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" ist zu beachten.
- (3) Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" zu beachten.
- (4) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser vom Baugrundstück auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

C.5 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- (1) Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Ein- bzw. Zufahrten, Kellerlichtschächte o.Ä. sind zum Schutz durch bauliche Maßnahmen so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann (z.B. Überhöhungen gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche).
- (2) Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von mind. 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten bzw. sind diese so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (Unterkellerungen und Tiefgarage wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

C.6 Hinweis zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 BNatSchG "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwidergehandelt wird.

Dies ist insbesondere auch bei Umbau-, Sanierungs- sowie Rodungsarbeiten zu beachten

C.7 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C.8 Hinweise zum Immissionsschutz

- (1) Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212024 / 5 vom 12.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner zur Geräuschkontingentierung ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen und zu beachten.
- (2) Anhand eines schalltechnischen Gutachtens ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für den jeweiligen Gewerbebetrieb nachzuweisen, dass die für die entsprechende Gewerbefläche festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können.

D) Hinweise durch Text zu den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans bzw. der vorangegangenen Änderungen unverändert weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (u.a. BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans bzw. der vorangegangenen Änderungen gültigen Fassung anzuwenden.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans "Grünhofer Feld" wird nach § 13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis. Darüber hinaus ist mit keinen zusätzlichen Eingriffen im Rahmen der gegenständlichen Änderung zu rechnen.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan und seinen bisherigen Änderungen zu keinen weiteren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

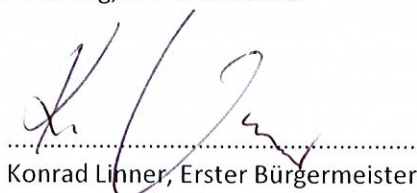
Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss-, Sanierungs- sowie Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 17.12.2025 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans „Grünhofer Feld“ in Fassung vom 17.12.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den 08.01.2025


.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

