

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Begründung Bebauungsplan „Amerang - Nußbaumstraße“

als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan.

als Satzung vom 08.07.2026
in der Fassung vom 08.07.2026



Gemeinde
Amerang
Wasserburger Straße 11
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0
info@amerang.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.4.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.4.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	6
A.4.4	Brandbekämpfung	7
A.4.5	Denkmalschutz	7
A.4.6	Boden	8
A.4.7	Grundwasser	8
A.4.8	Gewässer / Niederschläge	8
A.4.9	Schutzgebiete	9
A.4.10	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	9
A.4.11	Geschützte Arten	9
A.4.12	Altlasten	10
A.4.13	Immissionen	10
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	11
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept	11
B.2.1	Art der Nutzung	11
B.2.2	Maß der Nutzung	11
B.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
B.2.4	Höhenentwicklung	13
B.2.5	Abstandsflächen	14
B.2.6	Nebenanlagen und Garagen	14
B.2.7	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	15
B.2.8	Dächer	16
B.2.9	Solaranlagen	18
B.2.10	Einfriedungen	19
B.2.11	Abgrabungen und Aufschüttungen	19
B.3	Grünordnungskonzept	20
B.4	Verkehrliche Erschließung / Sonstige Infrastrukturen	20
B.5	Versickerung/Wasserabfluss/Starkregenereignisse	21
B.6	Brandbekämpfung	22
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
C	Umweltbelange	23
C.1	Umweltbericht	23
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
C.3	Artenschutz	23
D	Ausfertigung	25

Planung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1181

Anhang**Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Biologie Chiemgau; Frasdorf; 10.05.2021; 6 Seiten**

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der gegenständliche Geltungsbereich ist heute nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Durch die zentrale Lage und die noch nicht vollumfängliche Bebauung eignet er sich jedoch sehr gut für eine Nachverdichtung und somit eine Bereitstellung neuen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung.

Durch den Bebauungsplan sollen zum einen Möglichkeiten der Verdichtung (insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung) geschaffen werden, zum anderen soll ein klarer städtebaulicher Rahmen gesetzt werden, um Fehlentwicklungen zu verhindern. Insbesondere soll ein, der dörflichen Umgebung im direkten Kontext des Ortszentrums angemessenes Straßenbild erhalten werden.

Im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung ist keine gegenüber der Umgebung abweichende Entwicklung notwendig. Somit kann auf die Festsetzung zur Art der Nutzung verzichtet und ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da der Bereich innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereichs von Amerang liegt und bereits weitgehend bebaut ist, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Dieser Zielsetzung folgend wurde am 13.01.2021 durch den Gemeinderat Amerang ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

A.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum des Hauptortes Amerang und somit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des §34 BauGB. Der Geltungsbereich ist auch bereits in weiten Teilen bebaut. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung nach §13a BauGB.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Grenzwert für Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB von max. 20.000 m² wesentlich unterschritten. Der Geltungsbereich insgesamt umfasst lediglich ca. 11.900 m².

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Dem folgend wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Der Bereich ist heute bereits in weiten Teilen bebaut. Er ist vollumfänglich nach §34 BauGB zu beurteilen. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die hier gegenständliche Fläche ist bereits Teil des Siedlungskörpers. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald.

A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar westlich des Ortskerns von Amerang. Es umfasst die FlSt.-Nrn. 114/2, 115, 115/5, 115/6, 115/7, 115/8, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13 (Nußbaumstraße), 116/2, 116/9, 116/14 (Postweg), 116/15, 116/16, 116/17, 116/18, sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 104/11(Postweg), 116/5, 116/10 (Jahnstraße), 117 und 174/3 (Schonstetter Straße). Diese liegen in der Gemarkung Amerang.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,19 ha auf. In Nord-Süd-Richtung hat er eine Ausdehnung von bis zu ca. 110 m, in Ost-West-Richtung von ca. 150 m.



Abbildung 1: Planungsgebiet (rot) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet wird im Norden durch Wohnbebauung und die Schonstetter Straße, im Osten durch den Postweg und jenseits von diesem durch gemischt genutzte Gebäude mit einem Fokus auf Wohnen begrenzt.

Im Südosten grenzen weitere Wohngebäude an, im Süden liegt der Sportplatz der Grundschule. Westlich wird der Planungsbereich durch die Jahnstraße begrenzt. Jenseits dieser liegt der Schul- bzw. Friedhofsparkplatz und im Norden Wohnbebauung.

A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

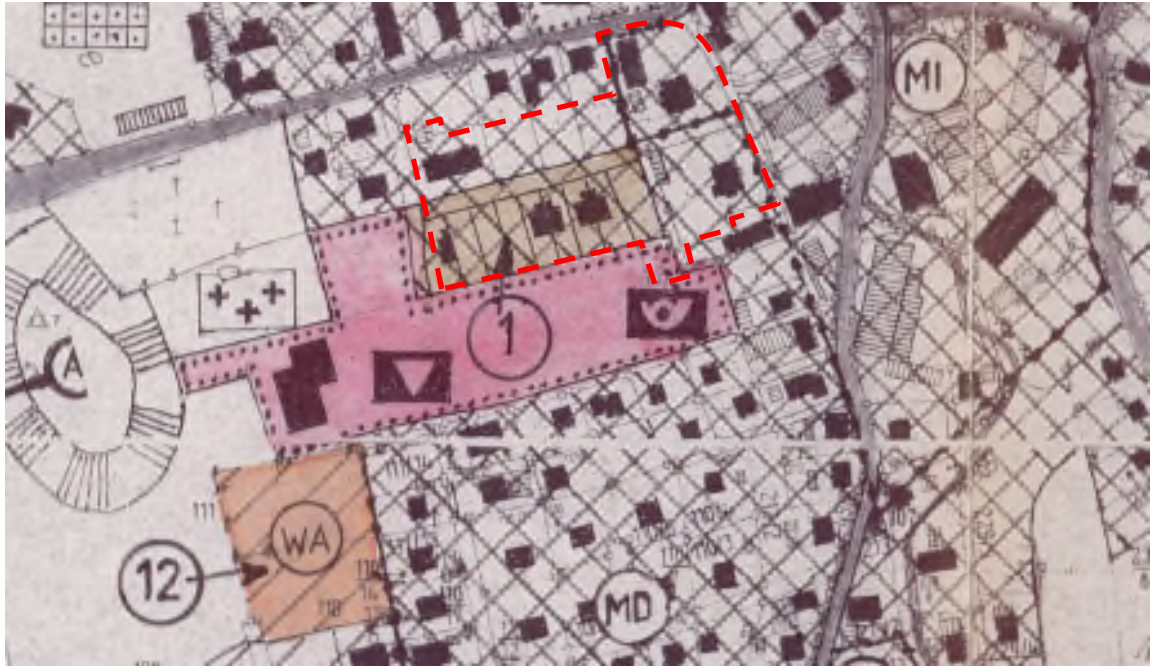


Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (rot) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet, wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet, Mischgebiet“ dargestellt.

Südlich und südöstlich, außerhalb des Geltungsbereichs, ist eine größere Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Eine Art der Nutzung wird nicht festgesetzt. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ist eine Entwicklung entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans möglich.

Dem folgend bestehen keine Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB und es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Für den Planungsbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Das Planungsgebiet ist somit nach §34 BauGB zu bewerten. Es ist eine Bebauung entsprechend der Umgebung möglich.

Gemeindliche Satzungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind besonders folgende bestehende Satzungen der Gemeinde Amerang relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Im Süden der Nußbaumstraße bestehen 4 Doppelhäuser. Das westliche weist eine Wandhöhe von ca. 4,3 m, die Übrigen von ca. 5,5 m auf. Diesen sind zur Straße hin umfängliche Stellplatzflächen vorgelagert. Im östlichen Bereich besteht auch eine Nebenanlage. Richtung Süden bestehen Privatgärten mit einzelnen Nebenanlagen.

Weiter östlich zum Postweg hin besteht eine heterogene Wohnbebauung mit umfänglichen Nebenanlagen. Hier befindet sich ein profilüberragendes Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 10 m.

Nördlich der Nußbaumstraße liegt im westlichen Bereich ein Doppelhaus. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden heute als Gartengrundstücke der nördlich angrenzenden Gebäude genutzt. Hier bestehen bisher nur Nebenanlagen. Am östlichen Ende der Nußbaumstraße befindet sich das Pfarrhaus, welches ebenfalls höher als die umgebende Bebauung ist und frei in einem größeren Gartengrundstück steht.

Bei der Nußbaumstraße handelt es sich um eine Straße mit untergeordneter Erschließungsfunktion.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden von 536,4 m auf 537,4 m. Von Westen nach Osten fällt es von 537,0 m auf 536,5 m und steigt nach Osten wieder auf 537,5 m.

Die Gebäude sind sämtlich von intensiv genutzten Privatgärten umgeben. Nördlich der Nußbaumstraße besteht, teilweise größerer Laubbaumbestand.

Umgebung

Der Bereich nördlich des Planungsgebietes ist überwiegend durch zweigeschossige Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser oder Doppelhaushälften geprägt. Die Freiflächen der Grundstücke werden intensiv als Wohnungsgärten genutzt. Im Osten grenzen die Freifläche des Pfarrer-Fischer-Platzes und im Nordosten das Ortszentrum mit Rathaus etc. an.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Postwegs, im Osten, befinden sich größere gemischt genutzte Gebäude. Diese sind ebenfalls Teil des unmittelbaren Ortszentrums.

Im Süden grenzt direkt die Sportplatzfläche der südwestlich gelegenen Grundschule an. Weiter östlich befindet sich bis zum Postweg heterogene Wohnbebauung.

Westlich jenseits der Jahnstraße liegt eine Stellplatzfläche, welche für die Schule und den weiter westlich gelegenen Friedhof genutzt wird.

Verkehr und Infrastruktur

Verkehr

Im eigentlichen Planungsgebiet befindet sich die Nußbaumstraße. Westlich grenzt die Jahnstraße, und östlich der Postweg an das Planungsgebiet an.

Über diese ist ein direkter Anschluss Richtung Nordosten auf die RO 36 und Südosten auf die St 2360 möglich. Somit ist das Gebiet leistungsfähig an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe des Ortskerns ist auch eine gute Erschließung für Fuß- und Radverkehr gegeben.

Sonstige Infrastrukturen

Aufgrund der bestehenden Bebauung liegt die notwendige technische Infrastruktur (Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser etc.) bereits vor.

Das Planungsgebiet ist somit faktisch wie auch im planungsrechtlichen Sinne ausreichend erschlossen.

In der Nußbaumstraße besteht ein Regenwasserkanal, an welchen auch die Entwässerung der Baugrundstücke angeschlossen ist. Lediglich im östlichen Bereich ist ein im Geltungsbereich befindliches Grundstück nicht an den Kanal angeschlossen. Hier wird oberflächlich versickert. Ein Anschluss an diesen Kanal wäre jedoch mit angemessenem Aufwand möglich.

A.4.4 Brandbekämpfung

Mit Ausnahme kleinerer Flächen im Süden der FlSt.-Nr. 112/6 liegen keine Teile des Planungsgebiets mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Nußbaumstraße, Jahnstraße, Postweg) entfernt. Somit ist Art. 5 Abs. 1 BayBO bereits durch die räumlichen Gegebenheiten weitgehend eingehalten.

In der Nußbaumstraße sind heute Hydranten vorhanden.

A.4.5 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Februar 2026) keine Bau- oder Bodendenkmäler bzw. geschützte Ensembles vorhanden. Ein Bodendenkmal und sechs Baudenkmäler befinden sich im östlich gelegenen Dorfzentrum. Dabei handelt es sich um ein Gasthaus mit Gästehaus aus dem 19. Jahrhundert, die Kirche St. Rupertus, ein Bauernhaus, ein Wirtschaftsgebäude und eine kleine Kapelle an der Bahnhofstraße aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung bestehen weitgehend keine direkten Wechselwirkungen mit diesen Denkmälern. Ausschließlich das Gasthaus aus dem 19. Jahrhundert und das Wirtschaftsgebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Jedoch ist auch hier aufgrund der dazwischenliegenden Straße und der geplanten, bestandsorientierten Festsetzungen in diesem Bereich mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Auf die Genehmigungspflicht im Hinblick auf Bauten in der Umgebung von Denkmälern wird hingewiesen.

A.4.6 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 befindet sich auf dem Planungsgebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) (Quelle: UmweltAtlasBoden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Februar 2026).

Es kann von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand ausgegangen werden.

A.4.7 Grundwasser

Im Planungsgebiet selbst liegen keine Grundwassermessstellen oder Bohrungen vor.

Im Forellenweg, ca. 120 m östlich, wurden 2019 zwei Bohrungen mit einer Endtiefe von 10 - 40 m durchgeführt.

Hier wurde erst in einer Tiefe von 12 m Grundwasser erkundet. Dieser Bereich liegt ca. 2 m tiefer als das hier gegenständliche Planungsgebiet. Dennoch kann daraus gefolgert werden, dass im Planungsbereich mit einem relativ großen Grundwasserflurabstand zu rechnen ist. Die Gebäude bzw. deren Untergeschosse und Baugruben werden voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingreifen.

Unabhängig davon können Schichtwasserhorizonte insbesondere in Zusammenhang mit den Bodengegebenheiten nicht ausgeschlossen werden.

Sickerfähigkeit

Aufgrund des Untergrunds ist mit sehr schlechten Versickerungsverhältnissen zu rechnen. Eine oberflächige Niederschlagswasserbeseitigung ist nur über sehr große Flächen möglich.

Dem folgend erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung mit Ausnahme eines Grundstücks heute bereits über einen Regenwasserkanal in der Nußbaumstraße.

A.4.8 Gewässer / Niederschläge

Im Änderungsbereich selbst und dessen direkter Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Bayernatlas, Juli 2026) nicht in einem festgesetzten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Jedoch sind Teile des Planungsgebiets als Hochwassergefahrenflächen HQ extrem in Zusammenhang mit dem Ameranger Dorfbach kartiert.

Starkregenereignisse

Durch die Klimaänderung werden Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auch in Zukunft besonders heftig auftreten und an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im hier gegenständlichen Geltungsbereich können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Statische Hochwässer sind jedoch durch das bestehende und nach Norden weiter fallende Gelände weitgehend ausgeschlossen.

Gemäß dem Kartendienst „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2026) befindet sich innerhalb des Planungsumgriffs ein potentieller Fließweg bei Starkregen. Ein Fließweg der Kategorie „mäßiger Abfluss“ durchströmt den Geltungsbereich vom südlich gelegenen Sportplatz zum nordöstlich gelegenen Pfarrer-Fischer-Platz. Entlang der Schonstetter Straße im Norden und der Jahnstraße im Westen verläuft ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit „starkem Abfluss“.

Diese Flutgefahren sollten bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.



Abb. 3: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ Darstellung „mäßiger Abflussbereich“ (gelb), „starker Abflussbereich“ (rot) und potentieller Aufstaubereich (lila) im Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

A.4.9 Schutzgebiete

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen weiterer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

A.4.10 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sind für den Planungsbereich und dessen Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen enthalten. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen einzuhalten.

A.4.11 Geschützte Arten

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme, welche den Unterlagen als Anlage beiliegt, im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass im Planungsgebiet Strukturen vorliegen, die Lebensraum bzw. Bruthabitate für geschützte Arten darstellen können. Im Hinblick auf die vorhandenen Bäume und Sträucher können Vorkommen von kleinen Abendseglern, Zwerg-, Rohhaut- und Wasserfledermäusen sowie beispielsweise Meisen, Staren, Feldsperlingen oder Trauerschnäppern nicht ausgeschlossen werden.

Auch an den Bestandsgebäuden können Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Ein Großteil der in Bayern vorkommenden Fledermausarten lebt vor allem im Sommer in und an Gebäuden. Neben Fledermäusen können auch gebäudebrütende Vogelarten wie der Hausrotschwanz, der Mauersegler sowie Haus- und Feldsperling nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender und/oder ungeeigneter Standortbedingungen und Vegetationsstrukturen ist mit weiteren prüfungsrelevanten Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht zu rechnen.

A.4.12 Altlasten

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes, als Gartenfläche sowie bereits als Wohnnutzung bebauter Fläche, ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen. Lediglich im Rahmen von Baugrubenauffüllungen der Bestandsgebäude bestehen ggf. Verunreinigungen. Diese sind jedoch voraussichtlich nur abfallrechtlich relevant und stehen einer Nutzung der Flächen nicht entgegen.

A.4.13 Immissionen

Anlagenlärm

Östlich und nördlich des Planungsgebiets befinden sich Mischgebietsflächen mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich der Sportplatz der Grundschule. Bei schulischer Nutzung dieser Sportflächen sind die Geräuschemissionen hinzunehmen.

Insgesamt handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Umgebung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans verändert sich die Emissions- und Immissionssituation im Hinblick auf den Anlagenlärm nicht. Restriktionen für die umgebenden Nutzungen, die durch die heutige Nutzung bereits bestehen, bleiben bestehen.

Insbesondere ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, da im Rahmen des Bebauungsplans keine Art der Nutzung festgesetzt wird.

Verkehrslärm

Im Planungsgebiet oder direkt daran angrenzend befinden sich keine übergeordneten, stark belasteten Straßen. Somit ist hier mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Die St2360 als nächste stark befahrene Straße liegt ca. 50 m östlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ist mit keinen Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet zu rechnen, welche einer Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan entgegenstehen.

Durch die moderate Nachverdichtung ist nicht mit einer relevanten Lärmsteigerung durch Mehrverkehr zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

- Steuerung der Nachverdichtung im Sinne eines angemessenen Ortsbildes
- Ermöglichen einer im Rahmen der Nachverdichtung angemessenen Wandhöhe.

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Insbesondere wird auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art ihrer Nutzung ist somit entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch die bereits im Geltungsbereich bestehende und in der Umgebung vorhandene Bebauung ist der Bereich hinreichend baulich geprägt, um einen entsprechenden Zulässigkeitsrahmen zu setzen.

Zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplans ist keine Festsetzung der Art der Nutzung erforderlich. Es bestehen heute auch keine Nutzungskonflikte, welche ein städtebauliches Erfordernis hinsichtlich einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auslösen würden.

B.2.2 Maß der Nutzung

Im Rahmen des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. §1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach §1a Abs. 2 BauGB soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Dennoch soll im Sinne des Ortsbildes, einer angemessenen Durchgrünung sowie wiederum zum Schutz des Bodens die Versiegelung auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Dem folgend wird eine zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Somit kann auf die disparate Grundstückssituation reagiert werden und etwaige Veränderungen dieser führen nicht zu einer Unwucht der Festsetzung.

Die Festgesetzte GRZ in dem überwiegenden Teil des Bereichs orientiert sich am Bestand. Einzelne Bestandsgebäude nutzen diese nahezu vollumfänglich aus, so dass hier eine Nachverdichtung primär durch Aufstockung möglich wäre. Insgesamt erscheint dies vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Belange eine für das Gebiet angemessene Dichte.

Es ist keine Art der Nutzung festgesetzt. Hilfsweise kann jedoch der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO für die GRZ von 0,4 herangezogen werden. Dieser wird mit der Festsetzung eingehalten.

FLSt.-Nr. 116/2 mit dem bestehenden Pfarrhaus und dem ortsbildprägenden Baumbestand kommt eine Sonderstellung zu. Durch die Lage am Pfarrer-Fischer-Platz und an der Einmündung der Schonstetter Straße in Richtung Wasserburger Straße in Verbindung mit der stattlichen Erscheinung des Bestandsgebäudes erscheint hier eine offenere Bebauung für das Ortsbild wichtig. Dem folgend ist hier nur eine GRZ von 0,2 zulässig.

Bei der quantitativen Entscheidung für eine GRZ von 0,3 (bzw.) wurde lediglich das verträgliche Maß an Hauptgebäuden mit ihren Terrassen etc. berücksichtigt. Darüber hinaus sind zur Bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke weitere Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc.) erforderlich. Diese sind jedoch für das Ortsbild weniger relevant und können daher als Überschreitung der GRZ zugelassen werden.

In §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bereits allgemeingültig eine entsprechende Überschreitung von 50% berücksichtigt. Dies reicht im gegenständlichen Fall durch die möglichst eng bestimmte GRZ und den im ländlichen Raum hohen Stellplatzbedarf für eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht aus. Dem folgend wird differenziert nach der städtebaulichen Prägnanz der einzelnen Anlagen eine Überschreitung der GRZ zugelassen.

Insgesamt bleibt auch unter Berücksichtigung dieser Überschreitungen ausreichend unbebaute Fläche für eine, im Hinblick auf das Ortsbild und das Mikroklima, ausreichende Begrünung.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um bei der zukünftigen Bebauung eine städtebauliche Ordnung, insbesondere hinsichtlich des Straßenraums und der Freihaltung von relevanten Grünverbindungen, sicherzustellen, werden Baugrenzen festgesetzt.

Dabei werden unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes und der Grünstrukturen möglichst großzügige Bauräume definiert. Entlang der Nußbaumstraße wird durch einen Abstand zur Straße von 6 m beidseitig ein angemessener, offener Straßenraum sichergestellt.

Der nördliche Bauraum hält zur Jahnstraße und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs einen Abstand von 4,5 m ein. Somit soll, auch an der Jahnstraße eine dörfliche Anmutung mit ausreichenden Vorgärten erhalten bleiben. Durch den Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs sollen durchgehende, gliedernde Grünbereiche erhalten bleiben. Auch können so negative Auswirkungen für die angrenzende Bestandsbebauung ausgeschlossen werden. Im West können diese Ziele auch mit einer punktuellen, durch die Grundbesitzverhältnisse bedingten Verringerung des Abstands erreicht werden. Weiter östlich ist dieser größere Bauraum unterbrochen, um die Entwicklung einer Barriere im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Ziffer A. 4.8) auszuschließen.

Im Süden der Nußbaumstraße kann der Abstand zur Jahnstraße punktuell auf 3,0 m reduziert werden, da hier auf der anderen Straßenseite ein Parkplatz liegt und somit kein zu enger Straßenraum zu befürchten ist. Nach Süden, zum Sportplatz, ist ein Abstand der Gebäude von min. 10m festgesetzt. Somit soll der für das Ortsbild wichtige Freiraum des Sportplatzes nach Norden erweitert und ein angemessener Übergangsbereich sichergestellt werden. Auch kann so eine durchgehende Grünzone gesichert werden, welche Konflikte zwischen den einzelnen Grundstücken hinsichtlich des Wohnwertes (Besonnung etc.) minimiert. Auch hier ist eine Unterbrechung des Bauraums im Hinblick auf die Freihaltung von Fließwegen des Oberflächenabflusses freigehalten.

Im südöstlichen Bereich werden großzügige Einzelbauräume festgesetzt. Dadurch wird hier die heterogene Bebauung der Umgebung mit Durchblicken etc. fortgeführt. Eine Weiterführung des westlichen Bauraums würde hier eine dem dörflichen Charakter entgegenstehende Zeilenbebauung ermöglichen.

Im Norden, im Bereich des Pfarrhauses, ist ein weitgehend auf die Bestandsbebauung bezogener Einzelbauraum festgesetzt. Im Südosten ist dies durch einen zu erhaltenden, für das Ortsbild wichtigen Bestandsbaum bedingt. Die nordöstlichen Flächen liegen direkt am Übergang zum eigentlichen Ortskern und sind somit, insbesondere als unbebaute Fläche, von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Somit ist hier keine Bebauung zulässig.

Überschreitung der Bauräume:

Im Rahmen des Bebauungsplans ist mangels Rechtsgrundlage keine Überschreitung der Baugrenzen geregelt. Nach §23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß 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 Bauvollzugs zu bewerten.

B.2.4 Höhenentwicklung

Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, eine Nachverdichtung des Gebietes zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der ausreichenden Ausstattung mit begrünbaren Flächen soll dies primär durch eine umfänglichere Höhenentwicklung bzw. bessere Nutzung der Dachräume sichergestellt werden.

Die östlichen Gebäude sind heute bereits in Teilbereichen profilüberragend. Dem folgend kann hier unter Abwägung mit dem Ortsbild keine wesentlich größere Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Im westlichen Bereich werden nun im Rahmen der Höhenfestsetzung Wandhöhen von ca. 7,5 m ermöglicht. Dies liegt wesentlich über der heute, auch auf den direkt angrenzenden Grundstücken vorhandenen Höhenentwicklung. Somit kann hier, durch Aufstockung oder intensivere Nutzung der Dachräume eine Nachverdichtung erfolgen. Durch die höheren Gebäude im Osten ist dennoch eine Einbindung in den Gesamthöhenkontext der Umgebung zu unterstellen.

Die nun mögliche Wandhöhe von ca. 7,5 m steht dabei auch immer noch in einer angemessenen Relation zu den zu erwartenden Gebäudegrößen. Höhere Wandhöhen ließen im Rückgriff auch die vorhandene Parzellenstruktur in sich überhohe Gebäude befürchten.

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich dabei am bestehenden Gelände sowie an den im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes vorgesehenen Wandhöhen. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topographie.

In Verbindung mit den Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen wird sichergestellt, dass keine überhohen, für das Ortsbild fremden Gebäudeaußenwände entstehen.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte, hermetische Situation entsteht. Insbesondere im Bereich der Nußbaumstraße kann so eine der dörflichen Umgebung angemessene Raumproportion sichergestellt werden.

Mindestmaß der Vollgeschosse

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von mindestens zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Bebauungspotenziale innerhalb des Geltungsbereichs, möglichst umfangreich ausgeschöpft werden, um dadurch einerseits entsprechende Wohnflächen zu realisieren und zugleich eine städtebaulich, durchgehende Höhenstaffelung zu erreichen. Auch kann so ein in Relation zur Nutzung möglichst großer Anteil des Grundstücks für Begrünung freigehalten werden.

Im Rahmen des § 18 Abs. 2 BauNVO können davon geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Somit können Teilflächen der Gebäude wie Eingänge, Erker etc. auch eingeschossig ausgeführt werden.

B.2.5 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Amerang in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt. Die Satzung der Gemeinde Amerang setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Somit sind unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet. Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich. Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.6 Nebenanlagen und Garagen

Um möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 1 m² nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie den Bauräumen zulässig.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 1 m² sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen und für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten. In Anbetracht der möglichen Notwendigkeit der Aufstellung von Stromverteilerkästen, Briefkästen und Ähnlichem sind sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Auch offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die

das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, haben nur eine sehr geringe räumliche Auswirkung und können unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports unterkommen. Sie stören aufgrund ihrer begrenzten Höhe nicht die Durchgängigkeit der Grünräume und lassen keine negative Auswirkung auf das Ortsbild erwarten.

Darüber hinaus ist je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 10 m² auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Aufgrund ihrer beschränkten Größe haben diese einen geringeren Einfluss auf das Ortsbild. Um dennoch, insbesondere entlang der Nußbaumstraße negativen Effekten vorzubeugen, müssen sie einen Abstand von min. 3,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren.

B.2.7 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Die Gemeinde Amerang möchte durch planerische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild mit seiner eigenständigen Prägung erhalten und, soweit notwendig, verbessern. Die neuentstehenden Baukörper sollen sich am traditionellen Ortsbild und der regionaltypischen Bauweise orientieren, weshalb entsprechende Gestaltungsvorgaben einzuhalten sind. Mit den einzelnen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die Bebauung in ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Dies ist insbesondere notwendig, um eine dichtere Bebauung, ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu ermöglichen.

Allgemein

Entwickelt aus der örtlichen Bautradition sind nur regionaltypische Fassadenbaustoffe zulässig. Dem folgend sind Außenwände mit Holzverschalungen oder glattem Putz auszuführen. Putzflächen sind weiß oder in sehr hellen Braun- oder Grautönen zu streichen. Holzflächen und Holzteile sind unbehandelt zu belassen oder in Braun- bzw. Grautönen zu lasieren. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden bzw. Fensterelemente. Hier sind aufgrund des untergeordneten Charakters keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu befürchten. Darüber hinaus ist dies ein für Amerang tradiertes Gestaltelement.

Fassadenöffnungen

Grundsätzlich sind die Fassaden als Lochfassaden mit einem Wandanteil von mindestens 60 % herzustellen. Es zählt die lichte Öffnung in der Wandfläche (Fensterrahmen sind der Öffnung und nicht der Wand zuzurechnen). An den Giebelseiten sind in den Obergeschossen Fensteröffnungen nur in symmetrischer Anordnung zur Firstlinie zulässig. Somit soll entsprechend der lokalen Bautradition in der Fernwirkung ein ruhiger monolithischer Baukörper entstehen. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen und der geringeren Wirkung dieser Bereiche auf das Ortsbild sind in den Erdgeschossen geringere Anforderungen vorgesehen. Fenster sind nur als Einzelöffnungen in stehenden Rechteckformaten (Höhe mindestens das 1,2 fache der Breite) auszuführen. In den Erdgeschossen ist unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen (Terrassentürelemente etc.) auch eine Addition mehrerer dieser Fenster möglich. Um hier jedoch überdimensionierte, das Ortsbild beeinträchtigende Glasflächen als Gesamtelement zu verhindern, sind die einzelnen Fensterflächen durch Rahmen, gemäß der festgesetzten Dimensionen zu trennen.

Im Bereich des Giebels in den Dachgeschossen ist die Gebäudeerscheinung gerade in Verbindung mit den festgesetzten Dachüberständen wesentlich durch das Dach geprägt. Somit können hier auch Sonderelemente, ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild, zugelassen werden. Fenster

und Türen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu den jeweiligen Außenecken des Gebäudes einhalten. So ist die tradierte, monolithische Erscheinung der Gebäude sichergestellt.

Wintergärten

In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind abweichend von den Festsetzungen zu Fensteröffnungen jedoch Wintergärten und Terrassenüberdachungen auch darüber hinaus zulässig. So darf ein Anbau an den Hauptbaukörper durch einen Wintergarten oder eine Terrassenüberdachung bis zu einer Tiefe von 2,5 m stattfinden. Wintergärten müssen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m einhalten, gemäß der Definition der Wandhöhenfestsetzung. Somit wird insbesondere die Fernwirkung dieser Anlagen und somit die Auswirkungen auf das Ortsbild als Ganzes minimiert.

Doppelhausbebauung

Doppelhäuser oder Reihenhäuser als Gebäudetyp sind im ländlichen Raum zunächst fremd. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen, sollen Doppelhäuser oder Reihenhäuser als ein Gebäude erscheinen. Um dies zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die zwei Hälften eines Doppelhauses wie ein Baukörper wirken.

So sind bei beiden Doppelhaushälften jeweils geschossweise die gleichen Fassadenmaterialien zu verwenden. (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).

Die Vorgaben der Gestalt eines Baukörpers ist ebenfalls einzuhalten, wenn beide Haushälften eines Doppelhauses oder mehrteilige Reihenhäuser mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert werden. So muss sich die Gestaltung der Baukörper, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden, an den gestalterischen Vorgaben der bereits bestehenden Doppelhaushälfte oder des Reihenhauses orientieren.

Wird der Bau der jeweiligen Doppelhaushälften oder Reihenhäuser durch unterschiedliche Bauherren mit unterschiedlichen Planfertigern durchgeführt, bedarf die Planung ebenfalls der Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde (LRA Rosenheim). Somit soll die Umsetzung eines einheitlichen Baukörpers, entsprechend dem allgemeinen Ortsbild, sichergestellt werden.

B.2.8 Dächer

Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Bei Reihen- oder Doppelhäusern sind die beiden Hälften oder alle Reihenhäuser städtebaulich als ein Baukörper zu verstehen. Somit ist der First parallel der längeren Seite des Baukörpers, welcher aus allen Reihenhäusern oder aus beiden Doppelhäusern entsteht, zu situieren.

Dies führt tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern.

Zur Wahrung des Ortsbildes in Amerang sind bei Dachflächen größer als 5 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von 20 bis 30° zulässig.

Dachflächen kleiner 5 m² haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtgestalt der Gebäude und können von dieser Festsetzung ausgenommen werden. Dies ermöglicht ausreichend Spielraum für Vordächer etc..

Im gesamten Bebauungsplan gilt, dass dem Hauptdach untergeordnete Flächen (z.B. Erker), welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OK_{WH} des Hauptdaches liegt, als Pultdächer und auch mit Blecheindeckung zulässig sind. Die Neigung des Pultdaches darf dabei maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen, damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt. Es sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere Vorbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich.

Zur Vermeidung von Absätzen in Dächern und um möglichst homogene Dachflächen zu erzeugen, sind aneinander gebaute Häuser und Nebenanlagen profilgleich zu errichten. Durch die einheitliche Dachform, -deckung und -neigung aneinandergebauter Baukörper soll eine städtebaulich gewünschte Homogenität gewährleistet werden. Dies gilt aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht für Nebenanlagen, welche an Hauptgebäude angebaut werden. Der lokalen Bautradition sowie der ländlichen Lage entsprechend, dürfen Gebäude nicht traufseitig aneinandergebaut werden.

Dachaufbauten

Um der örtlichen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten, sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten wie:

- Kamine und Überdachentlüftungen von Rohren,
- Solaranlagen, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, sowie
- Dachflächenfenster und Dacheinschnitte
- Dachgauben und Quergiebel

zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten soll eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen zusammen mit den Dacheinschnitten maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen. In Abwägung mit dem Ziel der intensiveren Nutzung von Dachräumen sind unter gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen auch die Anordnung von Dachgauben und Quergiebeln zulässig. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich diese Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen und eine angemessene, geordnete Dachlandschaft entsteht.

Dachdeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rötlichem, rotbraunem oder anthrazit Farbton zulässig. Es sind grundsätzlich nur matte Dachdeckungen zulässig, um Blendwirkungen auszuschließen. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Abweichungen sind bei Carports (siehe unten) und im Bereich Erker etc. (siehe oben) zulässig. Diese Dachflächen sind aufgrund der Gebäudestruktur untergeordnet und können daher auch mit anderen Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden.

Nebenanlagen und Garagen sind auch als Flachdächer und Gründächer zulässig. Sie sind, um einen gewissen Regenrückhalt zu ermöglichen und einen angemessenen Bewuchs aufzuweisen, mit einem durchwurzelbaren Mindestaufbau von 10 cm zu begrünen.

Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, mit einer Grundfläche über 2 m² außerhalb von Gebäuden, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 60 cm gewährleistet ist. Bei einer Flankendämmung bis zu 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude, darf die Überdeckung im Mittel auf 35 cm reduziert werden. Abweichend ist im Bereich von Terrassen und anderen befestigten Flächen keine Mindestüberdeckung erforderlich.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen unter 15 m² sind jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90°-Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.

Bei Flachdächern (z.B. Carports mit Flachdächern) sind keine Dachüberstände notwendig.

Ebenfalls sind konstruktionsbedingt an Überdachungen von Terrassen und an Wintergärten keine Dachüberstände erforderlich. Aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen sind hier keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Carports

Carports, als an mindestens drei Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den entsprechenden Festsetzungen auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden.

Neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen sind hier ergänzend Blechdeckungen und Gründächer zulässig.

Bei Carports besteht die Gefahr, dass sie durch übergroße Satteldächer sehr wuchtig wirken. Um ihre städtebauliche Wirkung zu minimieren, wird ein leichter, weniger einem Bauwerk entsprechender Charakter angestrebt. Deshalb gilt als Voraussetzung auch, dass die Carports an mindestens drei Seiten offen sind.

Terrassenüberdachungen / Wintergärten

Der Nutzung und dem untergeordneten Charakter geschuldet, dürfen Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 15 m² transparent, als Pultdächer und flach geneigte Dächer ab 5° Dachneigung ausgeführt werden.

Als Deckung sind neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen auch transparente Eindeckungen zulässig. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

B.2.9 Solaranlagen

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen, sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig. So sollen in Abwägung zwischen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit dem Ortsbild, Solaranlagen auf den Dächern zugelassen werden.

Solaranlagen an Fassaden oder frei stehende Solaranlagen bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Somit sind diese nicht zulässig. Auch eine Unterbringung von

sogenannten „Balkonkraftwerken“ ist jedoch auf den Dächern bzw. Dächern von Nebenanlagen möglich.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild des Gebäudes und Ortsbildes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach möglichst unterordnen. Dem folgend sind Solaranlagen nur im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig und auf eine rechteckige Fläche je Dachfläche beschränkt. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.

Sie müssen mindestens 0,5 m von Ortgang, Traufe und First zurückbleiben. Zumindest aus der Fußgängerperspektive treten sie so weniger in Erscheinung.

B.2.10 Einfriedungen

Amerang weist eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune und heimische Laubhecken zulässig. Um das für die Allgemeinheit wahrnehmbare Ortsbild zu schützen, sind Hecken auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Dort, wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt.

Um hermetische ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern, sind Zäune über 1,2 m ab Gelände unzulässig. Derselben Intention folgend sind Mauern, massive Pfeiler oder Sockel nicht zulässig. Einfriedungen sollen keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.

Um eine unnatürliche Überformung der Landschaft zu verhindern, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,3 m und einer Länge von je 5,0 m zulässig. So kann auf die Absturzsicherung verzichtet werden und Stützmauern bleiben Teil der Topographie. Zudem werden räumliche Barrieren durch überhohe Abgrabungen und Geländesprünge verhindert. Geschlossene Sichtschutzmauern sind in direktem Anschluss an die Gebäude mit einer Maximallänge von 3,0 m und einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von min. 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen jeweils zwei Einheiten, zulässig.

Stützmauern, Einfriedungen und Einfassungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sollen negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke insbesondere im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser verhindert werden.

B.2.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Um dennoch eine angemessene Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Topographie und zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche, bis zu einer Differenz von 0,3 m zulässig.

Dies ist insbesondere notwendig, da die geplante Erschließung nicht an allen Stellen direkt mit dem Bestandsgelände gleichzusetzen ist. Dies ergibt sich aus den für die Funktion der Erschließung maßgebenden Steigungen und der Vermeidung einer Querneigung der Straße.

Bei der Errichtung von Stützmauern sind die Festsetzungen zu Einfriedungen zu beachten.

B.3 Grünordnungskonzept

Durch die Festsetzung von einem zu pflanzenden oder zu erhaltenden Baum je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ergibt sich ein gesicherter Baumbestand von ca. 30 Bäumen (abhängig von der jeweiligen Grundstücksteilung) im Planungsgebiet. Dem stehen heute ca. 20 entsprechende Bestandsbäume im Planungsgebiet gegenüber.

Durch die Festsetzung von gewissen Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume ist möglichst bald nach der Errichtung des Quartiers eine gute Grünqualität garantiert.

Ein bestehender Baum ist aufgrund seiner Größe und besonderen ökologischen wie ortsgestalterischen Bedeutung als zu erhalten festgesetzt. Dieser befindet sich im Südwesten der Flurstücksnummer 116/2.

Gemäß den Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Insbesondere wird auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, haben die Pflanzungen in der Herbstperiode nach der Nutzungsaufnahme der einzelnen Gebäude zu erfolgen.

Um auf möglichst vielen Flächen der Baugrundstücke eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und um gleichzeitig den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind alle befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Vollflächig gekieste oder mit Schotter belegte Garten- bzw. Vorgartenflächen sind somit nicht zulässig.

Um Schäden vorzubeugen und dauerhaft eine Wartung zu ermöglichen, ist eine Bepflanzung von Kabeltrassen mit Gehölzen unzulässig.

B.4 Verkehrliche Erschließung / Sonstige Infrastrukturen

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt primär von Osten über den Postweg. Hier kann der Verkehr ohne Störung weiterer Wohngebiete direkt auf die Kreisstraße RO36 und St 2360 abfließen.

Die bestehenden Straßen werden entsprechend ihrer heutigen Ausformung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Erschließung gesichert.

Zur Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge von der Nußbaumstraße auf die Jahnstraße und den Postweg wurden Sichtdreiecke mit 5,0 m Anfahrtssicht und einer Schenkellänge von 30 m berücksichtigt. Dies beruht auf der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Innerhalb der sich ergebenden Sichtbereiche sind lediglich bauliche Anlagen und Bepflanzungen etc., bis zu einer Höhe von 80 cm und ab 2,5 m über Gelände zulässig.

Stellplätze

In Amerang besteht eine Stellplatzsatzung (Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge). Diese findet auch im Rahmen des hier gegenständlichen Geltungsbereichs Anwendung.

Abweichend von der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde sind max. 6 zusammenhängende offene Stellplätze in einer Reihe zulässig. Sollen mehr Stellplätze in einer Reihe realisiert werden, sind diese nach 6 Stellplätzen durch eine standortgerechte Baumpflanzung zu unterbrechen. Die Baumscheibe muss min. der Fläche eines Stellplatzes entsprechen. Durch diese Regelung sollen im Ortsbild, insbesondere im Wohnumfeld, fremde größere versiegelte Flächen vermieden werden. Darüber hinaus kann so eine gewisse Verschattung dieser Flächen gewahrt bleiben, um gerade in Zusammenhang mit Hitzeereignissen einer lokalen Aufheizung vorzubeugen.

Technische Infrastruktur

Die entsprechenden Medien (Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation) liegen in der Nußbaumstraße vor. Ein Anschluss der einzelnen Baugrundstücke kann, so dieser noch nicht vorliegt, im Rahmen des Bauvollzuges mit angemessenem Aufwand erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für den gemeindlichen Regenwasserkanal in der Nußbaumstraße.

B.5 Versickerung/Wasserabfluss/Starkregenereignisse

Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet ist die Errichtung von Versickerungsanlagen voraussichtlich nicht, bzw. nur mit enormem Flächenverbrauch möglich.

Dem folgend besteht in der Nußbaumstraße ein gemeindlicher Regenwasserkanal. In diesen kann auch das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden. Dies bedarf einer gesonderten Erlaubnis durch die Gemeinde Amerang. Die Vorgaben der Gemeinde Amerang zu max. Einleitmenge und notwendigen Drosselanlagen sind einzuhalten.

Starkregenereignisse, wild abfließendes Oberflächenwasser und Hochwasser HQ extrem

Das Planungsgebiet liegt, wie in A.4.8 näher dargestellt, im Bereich von Abflusskorridoren im Starkregenfall. Die Bereiche starken Abflusses liegen ohnehin im Bereich der bestehenden und zukünftig festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Somit sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ein Abflusskorridor mit mäßigem Abfluss verläuft von Süd nach Nord über die Baugrundstücke beidseits der Nußbaumstraße. Um hier einen entsprechenden Abfluss zu ermöglichen, bzw. nicht zu beeinträchtigen, wurden die Bauräume im Bereich des Abflussbereichs ausgenommen. Darüber hinaus sind hier Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses festgesetzt. Somit sind auch Barrieren im Hinblick auf Nebenanlagen etc. ausgeschlossen.

Weiter befindet sich im Planungsgebiet Hochwassergefahrenflächen HQ extrem. Diese bilden im Wesentlichen die gleichen Bereiche wie die Fließwege im Rahmen von Starkregen ab. Somit sind auch hier entsprechende Korridore zum Wasserabfluss wirksam, um ungewünschte großflächige Abflusshemmnisse auszuschließen.

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es trotz der oben dargestellten Maßnahmen zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser Effekt wird durch die vorliegenden Bodenverhältnisse noch verstärkt. Zusätzlich

kann es durch die Lage im Bereich des HQ extrem bei Extremhochwasserereignissen, insbesondere in Zusammenhang mit dem Ameranger Dorfbach, auch zu Überflutungen im Planungsgebiet kommen.

Um Schäden im Zusammenhang mit diesen Ereignissen auszuschließen, sind an allen Gebäuden Maßnahmen erforderlich bzw. wird deren Umsetzung dringend empfohlen.

Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte, so das Gebäude nicht in einer Hanglage bzw. über dem angrenzenden Gelände liegt, mindestens ca. 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Oberkante der angrenzenden Straße liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Bei Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude.

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

Insbesondere ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

Darüber hinaus wird dringend der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

B.6 Brandbekämpfung

Alle im Bebauungsplan möglichen Bauflächen (Bauräume) liegen weniger als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen der bestehenden Straßen entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Feuerwehrezufahrten erforderlich und der Feuerwehrangeiff kann von der Straße aus erfolgen. Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Zudem sind keine Feuerwehrezufahrten für Hubrettungsfahrzeuge oder Ähnliches nötig.

Die Verkehrsfläche der Nußbaumstraße entspricht den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und kann somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

In der Nußbaumstraße bestehen Hydranten. Diese können ggf. mit angemessenem Aufwand erweitert werden.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Ermöglichung einer Innenentwicklung durch höhere Gebäudehöhen
- Sicherung eines angemessenen Ortsbildes

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Amerang - Nußbaumstraße“ wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan „Amerang - Nußbaumstraße“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutz

Wie unter A.4.11 im Detail aufgeführt, kann innerhalb des Planungsgebiets ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden.

Wie auch bereits im Rahmen einer baulichen Entwicklung vor Aufstellung ist ggf. mittels geeigneter Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG kommt.

Da der Bebauungsplan einen bereits bebauten Bereich im Sinne einer perspektivischen Nachverdichtung überplant, schien eine genaue Kartierung aller im Planungsgebiet vorhandenen Arten nicht geeignet, etwaige notwendige Maßnahmen sicher einzugrenzen. Durch den zu erwartenden langen Umsetzungshorizont würde eine solche Kartierung lediglich einen Status quo abbilden können und suggerieren, dass in allen anderen Bereichen (in welchen jetzt keine geschützten Arten kartiert wurden) keine entsprechenden Arten vorkommen. Diese kann jedoch für die Zukunft, insbesondere vor dem Hintergrund der vorliegenden Strukturen, nicht sicher bzw. sinnvoll vorausgesagt werden.

Dem folgend ergibt sich die Notwendigkeit des Nachweises der Nichterfüllung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Eingriffe. Dafür sind ggf. weitere Maßnahmen umzusetzen. Dies ist auch im Rahmen der heutigen bauplanungsrechtlichen Situation mit Baurecht nach §34 BauGB bereits der Fall.

In Zusammenhang mit **Baumfällungen** sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Vor jeglichen Fällungen sind die Höhlungen und Spalten auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch einen Fachbiologen mittels Endoskops und Taschenlampe (ggf. mit Spiegel) zu untersuchen. Dies ist bestmöglich im Winterhalbjahr, kurz vor der Rodung, durchzuführen.

Bei besetzten Lebensstätten: Markierung des Baumes, Dokumentation mit Art, Anzahl und Status, sowie Fotos; weitere Kontrolle nach Abschluss der Fortpflanzungsphase durch Fachbiologe. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Je nach Art kann der Baum in den gesetzlichen Rodungszeiten gefällt werden; je nach Art, sind ggf. Ersatznistkästen anzubringen;

Bei unbesetzten Lebensstätten: Erreichbare Höhlungen sind mit Folie oder ggf. einem Einmalverschluss zu versehen. Eine Rodung kann in den gesetzlichen Rodungszeiten erfolgen. Bei nicht erreichbaren Höhlungen ist eine Rodung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. und dem 30. Oktober zulässig.

- Rodungen sind grundsätzlich, für alle Bäume und Gehölze, nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gem. §39 BNatSchG und nur nach vorheriger Kontrolle etwaiger Höhlungen, Spalten etc. von einem Fachbiologen zulässig.
- Je verlorenen Nistplatz (Spalt, Höhlung etc.) ist ein Nistkasten im oder im nahen Umfeld des Plangebietes (max. 500 m) anzubringen. Die Anzahl richtet sich nach den zu fällenden Bäumen und deren Strukturen. Die Standorte sind mit dem Fachbiologen abzustimmen.
- Je gefällttem Baum ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum im Plangebiet zu pflanzen.

In Zusammenhang mit **dem Abbruch oder wesentlichen baulichen Eingriffen in Gebäude, Nebenanlagen und Garagen** sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Vor Beginn der Maßnahmen sind die Gebäude vollständig auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern durch einen Fachbiologen zu untersuchen
- Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Darlegung der Verbotstatbestände und ggf. Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und / oder zum Ausgleich zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Jedes Gebäude ist individuell und gesondert zu beachten und zu bearbeiten
- Die Prüfung sollte mind. 1 Jahr vor geplantem Bauvorhaben am Gebäude erarbeitet werden.
- Das weitere Vorgehen ist je nach konkretem Untersuchungsergebnis in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2026 wurde der Bebauungsplan „Amerang - Nußbaumstraße“ in der Fassung vom 08.07.2026 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Amerang - Nußbaumstraße“ wurde am 23.07.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Amerang - Nußbaumstraße“ tritt damit in Kraft.

Amerang, den 22.07.2023



Linner Konrad, Erster Bürgermeister

(Siegel)