

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "Amerang Vodermaier-Garten" mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung vom 19.04.2023
in der Fassung vom 13.04.2023

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

AMERANG

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

Projektnummer 1185

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes 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), der Art. 5, 6, 7 und 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) den Bebauungsplan "Amerang Vodermaier-Garten" als Satzung.

A) Planzeichnung



M 1:1.000 N
System UTM32

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet





B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2)  Abgrenzung Unterschied Art und Maß der baulichen Nutzung


§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1)  Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kinderbetreuung und Vereinsnutzung"
- (2)  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- (3) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellensind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.


§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GR 1.450 Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m² (z.B. 1.450 m²), je Bauraum nach § 5 (1)
- (2) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Balkone, Loggien Vordächer oder Terrassen in der Gemeinbedarfsfläche um bis zu 400 m², in WA1 um bis zu 300 m² und in WA2 um bis zu 60 m² überschritten werden.
- (3) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Carports bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) in der Gemeinbedarfsfläche von 0,55 sowie in WA1 von 0,50 und in WA2 von 0,45 überschritten werden.
- (4) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie sonstige baulich genutzte Flächen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) in der Gemeinbedarfsfläche von 0,70 und in WA1 und WA2 jeweils von 0,60 überschritten werden.
- (5) Zusätzlich darf in WA1 die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) - (4)) in WA1 bis zu 0,70 überschritten werden.
- (6) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (5) hinausgehende weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) $OK_{FFB} 534,8$ Minimal zulässige absolute Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. 534,8 m ü. NHN)
- (2) $OK_{WH} 544,0$ Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. $OK_{WH} 544,0$ m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.
- (3) Die Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (2) bei Flachdächern nach § 8 (3) a) darf durch offene Absturzsicherungen (min. 70% offener Anteil) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Absturzsicherungen müssen min. um die Hälfte ihrer Höhe über der OK der Attika von der Außenkante der Attika zurückspringen.
- (4)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwingend min. 2 Vollgeschosse zu errichten.


§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Eine Überschreitung der nach § 5 (1) festgesetzten Baugrenzen ist durch eingeschossige Anbauten, wie Wintergärten oder Erker, sowie Balkone, Terrassenüberdachungen, Außentreppen und Vordächer oder o.ä., um bis zu 1,5 m auf max. 33% der jeweiligen Außenwand, höchstens jedoch auf 5,0 m Länge je Wand zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe wird kein Gebrauch gemacht. Davon ausgenommen sind gemeindliche Satzungen nach Art. 81 BayBO, diese gelten weiterhin.

§ 7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², Garagen und Carports sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) und der Flächen nach § 7 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - nicht überdachte Fahrradstellplätze
 - Stützmauern und Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Kinderspielgeräte
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen)
 - Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von Tiefgaragen- oder Kellerflächen
- (4) Mülltonnenstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude oder die Tiefgaragen zu integrieren.

§ 8 Dächer

- (1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- (2) Bei Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig.
- (3) Abweichend von § 8 (2) sind folgende Dachausführungen zulässig:
- a) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Flachdach zulässig. Die Grundfläche von untergeordneten Gebäudeteilen darf insgesamt max. ein Fünftel der max. zulässigen Grundfläche nach § 3 (1) für den jeweiligen Bauraum betragen sowie müssen die Gebäudeteile die tatsächlich realisierte Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (2) um min. 1,0 m unterschreiten.
 - b) Überdachungen von Gebäudeteilen sind auch als Pultdächer zulässig, wenn diese max. 5% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt min. 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (2) des Hauptdaches liegen. Der First muss direkt an das Hauptgebäude anschließen und die Dachneigung darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
 - c) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie als flach geneigtes Dach oder Flachdach zulässig. Die Dachfläche darf dabei 15 m² nicht überschreiten.
 - d) Dachflächen von Carports, als an min. 3 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel bis 5° auszuführen.
 - e) Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel bis 5° auszuführen.
- (4) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m² nur Dachziegel und Dachsteine in rot und rotbraun zulässig. Ausgenommen von Solaranlagen sind glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

- (5) Abweichend von § 8 (4) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
- Flachdächer nach § 8 (3) a) als Gründach, 20% der Flächen auch als Dachterrasse
 - Dachflächen nach § 8 (3) b) mit Blecheindeckung
 - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 8 (3) c) als transparente Dächer, mit Blecheindeckung oder als Dachterrasse
 - Carports nach § 8 (3) d) als Gründach oder mit Blecheindeckung
 - Dächer von Nebenanlagen und Garagen nach § 8 (3) e) als Gründach
 - Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen, deren Grundfläche insgesamt 10% der zulässigen Grundfläche nach § 3 (1) ausmacht sowie die eine realisierte Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (2) von 539,5 m ü. NHN nicht überschreiten, mit Blecheindeckung
- (6) Gründächer müssen eine durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm aufweisen.
- (7) Dachflächen von Nebenanlagen über 10 m² sind unter Berücksichtigung der Regelungen nach § 8 (5) mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (8) Dachaufbauten, Dachgauben und Quergiebel sind nicht zulässig.
- (9) Abweichend von § 8 (8) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsröhre, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen zulässig. Weiter sind Dachflächenfenster, Belichtungseinrichtungen sowie Dacheinschnitte zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen. Dachflächenfenster dürfen insgesamt 10% und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (10) Dacheinschnitte müssen folgende Rahmenbedingungen einhalten:
- Die max. Fläche eines Dacheinschnitts darf 15 m² nicht überschreiten.
 - Der obere Einschnitt von Dacheinschnitten in das Hauptdach muss min. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
 - Der untere Einschnitt von Dacheinschnitten muss in der Ebene des Hauptdaches min. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
 - Von Dacheinschnitten zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- (11) Für geneigte Dächer ist ein Dachüberstand traufseitig von min. 0,8 m und ortgangseitig von min. 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen nach § 8 (3) b), kleiner 10 m², sind allseitig jeweils min. 0,5 m und max. 0,8 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (12) Abweichend von § 8 (10) sind bei Überdachungen von Wintergärten sowie Terrassen nach § 8 (3) c), Carports nach § 8 (3) d) sowie Flachdächern von Garagen und Nebenanlagen nach § 8 (3) e) keine Dachüberstände notwendig.








§ 9 Gestaltung

- (1) Außenwände sind nur mit Holzverschalungen oder Glattputz zulässig. Putzflächen sind nur in weiß oder in Braun- oder Grautönen zulässig. Holzflächen und Holzteile sind unbehandelt zu belassen oder in Braun- bzw. Grautönen zu lasieren. Ausgenommen hiervon sind Fensterläden und Fensterelemente.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (2) sind nur Lochfassaden mit einem Wandanteil von min. 60% zulässig. 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.
- (3) Fenster sind in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (2) nur als Einzelöffnungen in stehenden Rechteckformaten (Höhe min. das 1,2 fache der Breite) auszuführen. In den Erdgeschossen ist auch eine Addition mehrerer dieser Fenster als durch Rahmen getrenntes Gesamtelement zulässig. Im Bereich der Giebelwände im Dachgeschoss sind abweichend auch andere Fensterformate zulässig.
- (4) Fenster und Türen müssen einen Abstand von min. 50 cm zu den jeweiligen Außenecken der jeweiligen Gebäudefassade einhalten.

§ 10 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von min. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
- (2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen bzw. Solaranlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 11 Verkehrsflächen und Infrastrukturen

- (1)  Straßenbegrenzungslinie
- (2)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (3)  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Flächen für die Feuerwehr"
- (4)  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- (5)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (6)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb).
- (7)  Flächen mit Leitungsrecht
Es ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens und der Gemeinde dinglich zu sichern.





§ 12 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (2) sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
 - Zäune aus Naturholz (der offene Anteil muss min. 40% der Zaunfläche betragen)
 - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht), wobei die Hecke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen ist.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (2) dürfen Zäune eine Höhe von 1,2 m über realisiertem Gelände nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,2 m über realisiertem Gelände nicht überschreiten.
- (3) Im gesamten Geltungsbereich nach § 1 (1) dürfen Hecken eine Höhe von Bereich 2,0 m über realisiertem Gelände nicht überschreiten.
- (4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von min. 15 cm zum Boden haben. Abweichende Regelungen sind lediglich in der Gemeinbedarfsfläche nach § 2 (1) zulässig.
- (5) Abweichend von § 12 (1) und (2) sind in direktem Anschluss an die Gebäude geschlossene Sichtschutzwände mit einer Länge von max. 3,0 m und einer Höhe über realisiertem Gelände von max. 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von min. 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppel- und Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den Hauseinheiten, zulässig.
- (6) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Mauern und Gabionenwände
 - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
 - Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin
- (7) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Länge von 6,0 m zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen in das natürliche Gelände zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

§ 13 Aufschüttungen und Abgrabungen


- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung sowie der Herstellung von Versickerungsmulden zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m zum natürlichen Gelände zulässig.
- (2) Die Festsetzung nach § 13 (1) gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 11 (1) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden.

§ 14 Grünordnung

- (1) Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 11 (1) sowie Zufahrten und Terrassen sind 50% der befestigten Flächen (Stellplätze, Wege etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (2)  Öffentliche Grünflächen
- (3) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach § 14 (4) oder (5) zu pflanzen. Die auf dem betreffenden Grundstück festgesetzten Bäume § 14 (4) - (6) dürfen darauf angerechnet werden. Jeder 4. Baum ist gem. 1. Ordnung nach § 14 (4) zu pflanzen.
- (4)  Baum zu pflanzen 1. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 18 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (5)  Baum zu pflanzen 2. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume / Obstbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 12 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 200-250 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (6)  Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- (7) Bäume nach § 14 (3)-(6) 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 Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 14 (4) oder (5), spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.
- (8) Unterbaute Flächen über Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von überbauten Flächen, 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 Belagsflächen keine Mindestüberdeckung erforderlich.

C) Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

1. Anlagen an oberirdischen Gewässern

-  Genehmigungspflichtige Anlagen innerhalb des 60 m - Bachbereich Bauvorhaben und genehmigungsfreie Anlagen (i.S.d. §36 WHG), die sich in weniger als 60 m Entfernung zum Ameranger Dorfbach befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz. Für diese Vorhaben ist eine isolierte, wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

D) Hinweise durch Text und Planzeichen





1. Hinweis zu gemeindlicher Satzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Amerang von Belang. Diese gelten jeweils in der aktuellen Fassung.

"Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe"

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

2. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage
- (3)  Höhenschichtlinien in 0,25 Metern
- (4)  Gebäude zur Disposition
- (5)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (6)  Untergeordnete Gebäudeteile, Flachdächer
- (7)  Nummerierung der Baugrundstücke bzw. Parzellen
- (8) $\sim 4.145 m^2$ Vorgeschlagene Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (9)  Höhenorientierungspunkt
- (10)  Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
- (11)  Verlauf bestehender Straße und neuer Planstraße
- (12)  Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtssicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m
- (13)  Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
- (14) $WH \sim 9,5 m$ Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 9,5 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (15)  Regenwasserkanal, Bestand, Schutzzone 1,0 m beidseitig der Leitungsachse
- (16)  Abwasserkanal, Neuverlegung, Schutzzone 1,0 m beidseitig der Leitungsachse
- (17)  Wasserleitung, Um-/Neuverlegung, Einhaltung Schutzzone 0,5 m beidseitig der Leitungsachse
- (18)  Bestehender Abwasserkanal, Rückbau nach Umverlegung
- (19)  Feuerwehraufstellflächen
- (20)  Vorgeschlagene Stellplätze

3. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Gemäß den Untersuchungen eines geotechnischen Berichtes eignen sich die angetroffenen oberen Bodenschichten nicht für eine großflächige Ableitung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswasser. Für eine Versickerung eignen sich die angetroffenen tieferliegenden Kiessande. Durch die Anlage von Versickerungsanlagen wie Sickerrigolen oder Rohrrigolen kann eine angemessene Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser von Neubauten und der neuen Straßenverkehrsfläche sichergestellt werden. Weiter ist eine Ableitung von anfallenden Niederschlagswasser auf WA2 in den Ameranger Dorfbach unter Beachtung der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) möglich.
- (2) Allgemein wird darauf hingewiesen das eine Versickerung des anfallende Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREN GW) zu erfolgen hat.
Eine punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserecht zu beantragen.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TREN GW einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die TREN OG einzuhalten. Soll von den TREN GW oder TREN OG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (4) 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 sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und Hochwasserschutz

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) 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:
 - Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Tiefgaragenzufahrten, Kellerlichtschächte, o.ä. sind baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von min. 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei abweichenden Bauformen sind entsprechend andere Maßnahmen zu ergreifen, um Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, baulich zum Schutz vor eindringendem Wasser auszubilden.
 - Gebäude sind an der Stelle wo, sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- (3) Es wird auf eine Hochwasserrisiko angepasste Bauweise (u.a. vorbeugende Maßnahmen um Schäden an Gebäudetechnik sowie um Verunreinigungen durch gebäudebedingte Betriebsstoffe zu vermeiden) sowie auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hingewiesen.

5. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten.
- (2) 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.
- (3) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten

6. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder bei deren Errichtung noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des §44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.
- (2) Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme von Winterquartieren der Fledermäuse durchzuführen:
 - Bäume und Gehölze, wie Sträucher und Gebüschgruppen, sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen
 - Bäume mit Höhlen und Spalten sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem 30. Oktober zu entfernen
 - Baumhöhlen sind vor der Fällung auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen
 - Der Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogel- und Fledermausarten ist durch Errichtung von Ersatzquartieren entsprechend auszugleichen.
- (3) Bei Sanierungs- oder Abbrucharbeiten von Gebäuden sind die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf ein Vorkommen möglicher Fledermausarten oder gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Der Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogel- und Fledermausarten ist durch Errichtung von Ersatzquartieren entsprechend auszugleichen.
- (4) Hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen wird auf die §41a BNatSchG (neu) sowie §11a BayNatSchG hingewiesen. Die Beleuchtungseinrichtungen sind mit insektenfreundlichen UV-armen Leuchtmitteln und als geschlossene Leuchten, mit nach unten gerichtetem Strahler auszuführen.
- (5) Um Beeinträchtigungen durch Glasscheiben (Kollision) an neuen Gebäuden zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
 1. Durchsichten die Landschaft oder Himmel widerspiegeln sind zu vermeiden.
 2. Bei Glasflächen größer 4 m² ist zu prüfen, ob Maßnahmen zum Vogelschutz notwendig und umsetzbar sind (z. B. Bemusterung).

Hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt hingewiesen.

7. Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Eingriff durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist auszugleichen. Der nach dem Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelte Ausgleichsbedarf von 12.021 WP wird vom Ökokonto der Gemeinde Amerang auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 642, Gemarkung Unterratting abgebucht.

8. Hinweis zum Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Unabhängig von einem Genehmigungs- freistellungsverfahren ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

9. Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

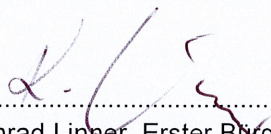
10. Hinweise zum Immissionsschutz

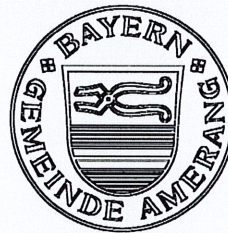
- (1) Der Festsetzung und den Hinweisen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222067 / 2 vom 24.11.2022 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Sport- und Freizeitgeräusche sowie Verkehrsgeräusche zugrunde.
Es sind folgende Punkte zu beachten:
- (2) Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind in WA1 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.
- (3) Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.
- (4) Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel in dem östlichen Bauraum sind in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer bzw. deren zum Lüften notwendige Fenster nicht an den Fassaden mit der höchsten Geräuschbelastung situiert werden.
- (5) Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Amerang eingesehen werden.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Amerang hat in der Sitzung vom 25.05.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Amerang Vodermaier-Garten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurden am 09.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2022 hat in der Zeit vom 17.06.2022 bis 18.07.2022 stattgefunden. Dies wurde am 09.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2022 hat mit Schreiben vom 15.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06.02.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06.02.2023 erfolgte mit Schreiben vom 27.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023.
6. Mit Beschluss des Gemeinderates Amerang vom 19.04.2023 wurde der Bebauungsplan "Amerang Vodermaier-Garten" in der Fassung vom 13.04.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

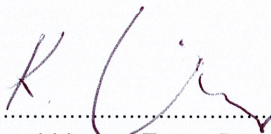
7. Amerang, den 11.02.2026

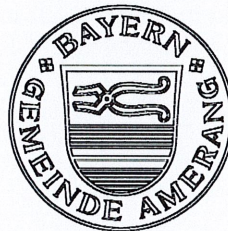

.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister



8. Ausgefertigt

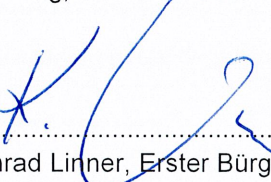
Amerang, den 11.02.2026


.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Amerang Vodermaier-Garten" wurde am 12.02.2026 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan "Amerang Vodermaier-Garten" 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Amerang, den 12.02.2026


.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

