



Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF *in der Fassung vom 27.11.2024*

Satzung vom
in der Fassung vom

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

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

Grünordnung/Umweltprüfung:

Schelle Heyse Behr

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf
t. 08053 518 f. 08053 1047
e. la@schelle-heyse.de

Gemeinde:

AMERANG

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

Projektnummer 1349

Präambel

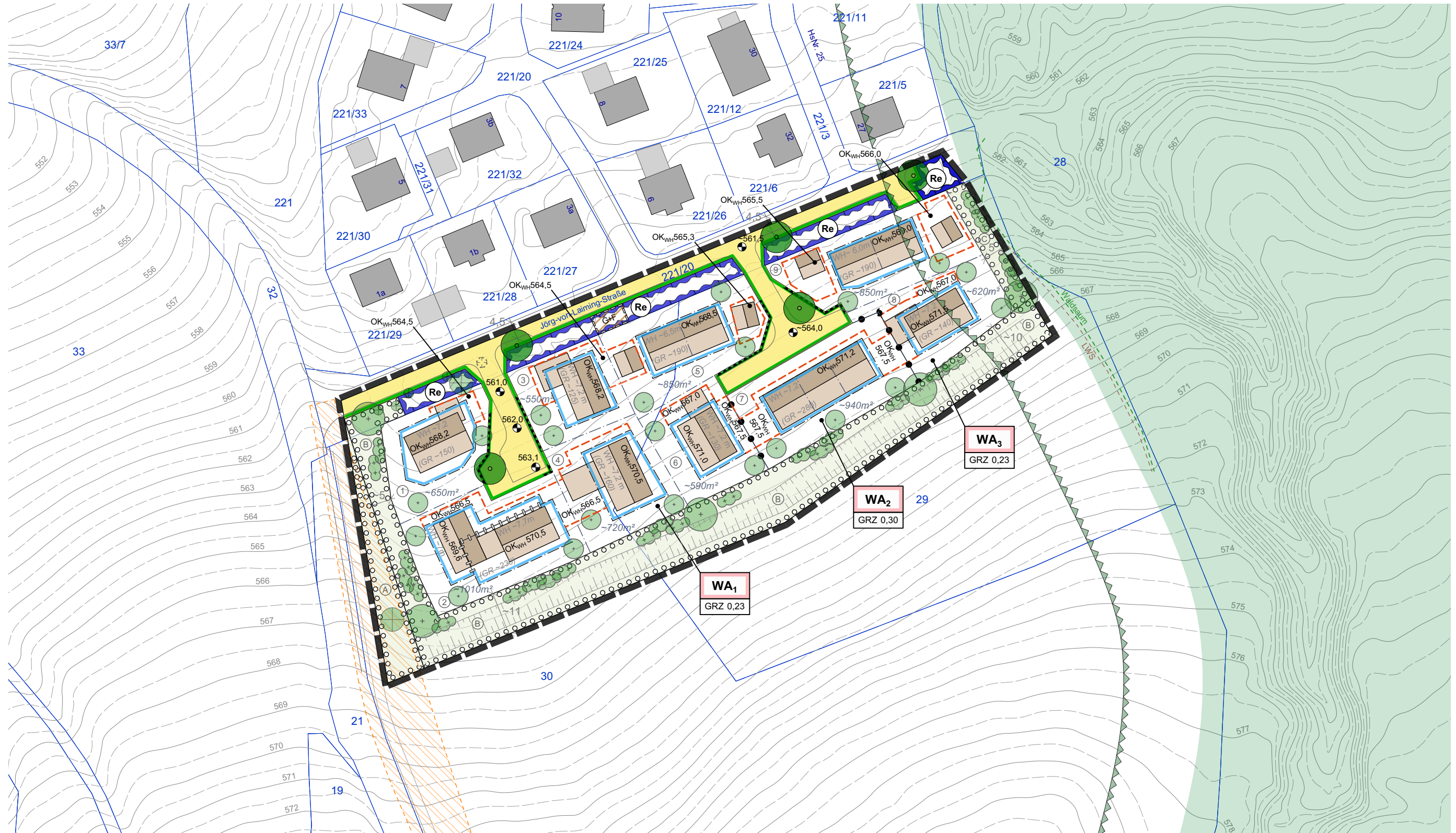
Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und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

Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Schlossfeld" inkl. aller seiner Änderungen vollständig.

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




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung


- (1) **WA₁** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- (2) 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) GRZ 0,23 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (z.B. 0,23)
- (2) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige GRZ darf durch Balkone und Terrassen bis zu einer maximalen GRZ (inkl. der Anlagen nach § 3 (1)) von 0,35 überschritten werden.
- (3) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen GRZ (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) von 0,45 überschritten werden.
- (4) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch offene nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen oder sonstige versiegelte Flächen bis zu einer maximalen GRZ (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) von 0,60 in **WA1** und **WA3** und von 0,65 in **WA2** überschritten werden.
- (5) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (4) hinausgehende weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- (6)  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) OK_{WH} 568,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK_{WH} 568,5 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 dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden im laufenden Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung angepasst.
- (2)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwingend min. 2 Vollgeschosse zu errichten.

§ 5 Baugrenzen



Baugrenze


§ 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 7 Baukörper

Im gesamten Geltungsbereich ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 (oder länger) festgesetzt. Es sind auch Kombinationen dieser Baukörper zulässig, die durch untergeordnete Gebäudeteile verbunden sind.

§ 8 Nebenanlagen, Garagen und Carports

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m² sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 und der Flächen nach § 8 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
 - offene, nicht überdachte Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern und Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Kellerflächen)
- (4) Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf dem gesamten Baugrundstück außer einem Bereich von jeweils 2 m um den Mittelpunkt der nach § 16 (6) und (7) zulässig.
- (5) Mülltonnenstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

§ 9 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 § 9 (2) sind folgende Dachausführungen zulässig:
 - a) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Pultdächer oder Flachdächer zulässig, wenn diese max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt min. 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegen. Der First muss direkt an das Hauptgebäude anschließen und die Dachneigung darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
 - b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie als flach geneigtes Dach zulässig. Die Grundfläche von Wintergärten sowie die zu überdachende Terrassenfläche darf dabei 15 m² nicht überschreiten. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel ab 5° auszuführen.
 - c) 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.
 - d) Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind als Flachdach zulässig.
- (4) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m² nur Dachziegel und Dachsteine in rot und rotbraun zulässig. Ausgenommen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- (5) Abweichend von § 9 (4) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
 - Flachdächer nach § 9 (3) a) als Gründach
 - Dachflächen nach § 9 (3) a) mit Blecheindeckung
 - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (3) b) als transparente Dächer und Blechdach
 - Carports nach § 9 (3) c) als Gründach und Blechdach
 - Dächer von Nebenanlagen und Garagen nach § 9 (3) d) als Gründach
- (6) Gründächer müssen eine durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm aufweisen.
- (7) Grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).
- (8) Die Dächer von Nebenanlagen über 10 m² Dachfläche sind unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach § 9 (5) mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (9) Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.

- (10) Abweichend von § 9 (9) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre, Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Weiter sind Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (11) Für geneigte Dächer ist ein Dachüberstand traufseitig von min. 0,8 m und ortgangseitig von min. 1,0 m einzuhalten. Bei geneigten Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen nach § 9 (3) a), sowie Dachflächen kleiner 10 m², sind allseitig jeweils min. 0,5 m und max. 0,8 m vorzusehen. Bei Flachdächern von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (3) d) sind allseitig min. 20 cm vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (12) Abweichend von § 9 (11) sind bei Überdachungen von Wintergärten sowie Terrassen nach § 9 (3) b), Carports nach § 9 (3) c) sowie von Nebenanlagen, deren Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) an einer Stelle unterhalb des anliegenden, geplanten Geländes liegt keine Dachüberstände notwendig.





§ 10 Gestaltung

- (1) Doppelhäuser sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, sodass die beiden Hälften eines Doppelhauses wie ein Baukörper wirken. Insbesondere sind bezogen auf die jeweiligen Geschosse bei beiden Doppelhaushälften die gleichen Fassaden-Materialien zu verwenden (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).
- (2) Außenwände sind nur mit Holzverschalungen oder glattem Putz zulässig. Putzflächen sind in weiß oder in 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.
- (3) Im Geltungsbereich sind grundsätzlich 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.
- (4) Fenster sind 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.
- (5) Fenster und Türen müssen einen Abstand von min. 50 cm zu den jeweiligen Außenecken des Gebäudes haben.
- (6) Abweichend von § 7 (2) sind Anbauten durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von bis zu 2,5 m zulässig. Wintergärten sind nur bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m zulässig (Die Wandhöhe ist dabei der Abstand zwischen dem gedachten Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches und dem geplanten Gelände.). Bei Wintergärten kann von den Regelungen zu Fensteröffnungen nach § 10 (3), (4) und (5) abgewichen werden.

§ 11 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen 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 Solar- oder Photovoltaikanlagenfläche muss einen Abstand von min. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
- (2) Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen bzw. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 12 Verkehrs- und Versorgungsflächen

- (1)  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- (4)  Flächen mit Geh- und Fahrrecht
Es ist ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des westlichen Bereich der Parzelle Nr. 5 dinglich zu sichern. Die Herstellung und der Unterhalt einer Brücke sind zu regeln. Der Retentionsraums darf durch das Bauwerk nicht beeinträchtigt werden.

§ 13 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Es 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) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m über realisierten Gelände nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,2 m, im übrigen Bereich 2,0 m, über realisierten Gelände nicht überschreiten.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von min. 15 cm zum Boden haben.
- (4) Abweichend von § 13 (1) und (2) sind in direktem Anschluss an die Gebäude geschlossene Sichtschutzwände mit einer Länge von max. 3,0 m und einer Höhe über realisierten 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.
- (5) 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
- (6) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 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 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.





§ 14 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 2,5 m zum natürlichen Gelände zulässig.
- (2) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Länge) sein.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Werbeanlagen in Form von Werbebannern oder laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen o.Ä.
 - Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1)

§ 16 Grünordnung

- (1) Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 12 (1) und (4) sowie Zufahrten und Terrassen sind 50% der befestigten Flächen (Stellplätze, Wege etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (2)  Umgrenzung von Flächen zur Begrünung als "Ortsrandeingrünung".
Es sind innerhalb dieser Flächen extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und intensiven gärtnerischen Nutzung sind nicht zulässig. Die Geländemodellierung zur Ableitung wildabfließenden Oberflächenwassers ist zulässig. Die extensiven Wiesenflächen sind aus autochthonem Saatgut nach Oberbodenabtrag anzulegen und 2x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
Aufschüttungen, Bewuchs und sonstige Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche sind zu entfernen um die Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb freizuhalten.
- (3)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung".
Die Gehölze und Sträucher sind nach gem. den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Abweichungen von den Planzeichen sind bis max. 10,0 m zulässig. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und intensiven gärtnerischen Nutzung sind nicht zulässig. Für diese Flächen wird das Entwicklungsziel extensive Wiesenflächen mit Gehölz- und Gebüschgruppen festgesetzt. Die Geländemodellierung zur Ableitung wildabfließenden Oberflächenwassers ist zulässig. Die extensiven Wiesenflächen sind aus autochthonem Saatgut nach Oberbodenabtrag anzulegen und 2x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
Gehölze 1. Ordnung: 4 Stück, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm.
Gehölze 2. Ordnung: 6 Stück, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 2x verpflanzt, 150-200 cm.
20 Strauchgruppen 3-5 Stück pro Plansymbol, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
- (4)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung".
Die Flächen entlang des östlichen Waldrandes sind als ein 5,0 m breiter Schutzkorridor für die Haselmaus von Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Flächen sind auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
Die Gehölze und Sträucher sind nach gem. den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Abweichungen von den Planzeichen sind bis max. 10,0 m sind zulässig. Für diese Flächen wird das Entwicklungsziel extensive Wiesenflächen mit Gehölz- und Gebüschgruppen festgesetzt. Die extensiven Wiesenflächen sind aus autochthonem Saatgut nach Oberbodenabtrag anzulegen und 2x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
Gehölze 1. Ordnung: 1 Stück, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 2x verpflanzt, 150-200 cm.
4 Strauchgruppen 3-5 Stück pro Plansymbol, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
- (5) Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist min. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach § 16 (7) zu pflanzen. Die auf dem betreffenden Grundstück bestehenden sowie zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden.
- (6)  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.
- (7) Baum zu pflanzen 2. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 12 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 2x verpflanzt, 200-250 cm, zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (8) Bäume nach § 16 (2) - (7) 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 § 16 (6) und (7), spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

- (9) Innerhalb der Baugrundstücke sind für nicht zeichnerisch festgesetzte Gehölz- und Strauchpflanzungen min. 50% heimische Arten zu verwenden.
- (10) Bauliche 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.

§ 17 Artenschutz

Die Beleuchtung des östlichen Waldsaumes sowie der nach Süden offenen Landschaftsbereiche ist unzulässig.

Um mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen von beleuchteten Werbeanlagen zu vermeiden, sind auch diese nicht in die Richtung des östlichen Waldsaumes sowie der nach Süden offenen Landschaftsbereiche auszurichten.

§ 18 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

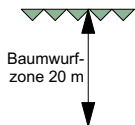


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Retentionsmulde".

Es sind innerhalb dieser Flächen extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Es sind nur Bauwerke zulässig, die den Retentionsraum nicht beeinträchtigen. Die extensiven Wiesenflächen sind aus autochthonem Saatgut nach Oberbodenabtrag anzulegen und 2x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

C) Nachrichtliche Kennzeichnung durch Text und Planzeichen

C.1 Baumwurfgefährdeter Bereich



Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (20 m Bereich zum angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, gesicherte Fenster) sichergestellt ist, dass Personen vor der Gefährdung durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste geschützt sind.

D) Hinweise durch Text und Planzeichen

D.1 Hinweis zu gemeindlichen Satzungen

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

"Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe"

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

"Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)"

D.2 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
- (3)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (4)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (5)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (6)  Nummerierung der Baugrundstücke bzw. Parzellen
- (7)  Vorgeschlagene Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (8)  zulässige Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum welche sich aus den vorgeschlagenen Baugrundstücken in Kombination mit § 3 (1) ergeben würde (z.B. 130 m²)
- (9)  Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,2 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.
- (10)  Hohenorientierungspunkt - geplante Erschließungsstraße
- (11)  Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
- (12)  Vorgeschlagene Standorte für Strauchpflanzungen
- (13)  Baum Bestand nach Luftbild
- (14)  Baum zur Disposition
- (15)  Böschungsflächen (Mulde)
- (16)  Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Straßenverlauf
- (17)  Sichtdreieck bei 100 km/h - Anfahrtsicht 5,0 m / Schenkellänge 200 m
- (18)  Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
- (19)  Waldflächen
- (20)  Grenze des Waldsaums gemäß Vermessung
- (21)  Grenze der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gemäß Vermessung

D.3 Hinweis zur Überschreitung der Baugrenze

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

D.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Voraussichtlich ist im Geltungsbereich aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur sehr schwer möglich. In der nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche liegt ein Regenwasserkanal. An diesen kann angeschlossen werden. Sollte dennoch kleinräumig eine Versickerung geplant werden bzw. möglich sein, sind die folgenden Punkte zu beachten.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (3) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.
- (4) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist ebenfalls eigenverantwortlich zu prüfen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

D.5 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 Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen 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 einer bewegten Topografie 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/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

D.6 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.

- (4) Bei Baumpflanzungen im Bereich von Straßenverkehrsflächen ist dieser in einem angemessenen Standraum von 10 m² Fläche, bei einer Mindestbreite der Baumscheibe von 2,5 m zu pflanzen. Sollte dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen nicht möglich sein, ist ein Wurzelraum von min. 10 m³ unterhalb der Belagsflächen durch geeignete vegetations- und bautechnische Maßnahmen herzustellen (z.B. mit tragfähigen Baumsubstraten oder Wurzelkammersysteme mit Belüftungs- und Bewässerungsmöglichkeiten). Die Bäume sind zum Schutz vor Beschädigungen durch Fahrzeuge entsprechend zu sichern.

D.7 Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Eingriff durch den hier gegenständlichen Bbauungsplan ist auszugleichen. Der nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu ermittelte Ausgleich von 7.599 Wertpunkten erfolgt über Abbuchung von Wertpunkten vom Ökokonto der Gemeinde Amerang (Teilfläche A.9, Flurstücks-Nr. 642, Gemarkung Unterrating). Die Fläche befindet sich außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs.

D.8 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 (Bäume und Gehölze, wie Sträucher und Gebüschgruppen) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit außerhalb der Zeit zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.
- (3) Hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt hingewiesen. Die Gebäude sind entsprechend so auszuführen, dass ein Vogelschlagrisiko nicht besteht.
- (4) Vorgaben zur Baustelle und Baufeldräumung:
- bei Bau und Anlage der Neubauten muss ein Mindestabstand von 5 m zum Waldrand frei von Eingriffen bleiben und eine Beleuchtung des Waldrandes vermieden werden
- (5) Es wird hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen auf die § 41a BNatSchG sowie § 11a BayNatSchG hingewiesen.
- (6) Die Maßnahmen (3) und (4) sind im städtebaulichen Vertrag angeordnet.

D.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.

D.10 Hinweise zum Denkmalschutz

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

D.11 Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Amerang hat in der Sitzung vom 27.11.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Amerang Schlossfeld Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am bzw. ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom bis
6. Mit Beschluss des Gemeinderats vom wurde der Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Amerang, den



.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt:

Amerang, den



.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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



.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister