

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "Evenhausen - Ost"

im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB

Satzung vom 06.11.2019
in der Fassung vom 29.10.2019

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

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

Gemeinde:

Amerang

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

Projektnummer 985

**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, 9, 13, 13a und 13b 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 "Evenhausen - Ost" als Satzung vom 06.11.2019.

A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000 N

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



Legende zur Planzeichnung

Diese Legende dient als Hinweis, es gelten die Festsetzungen durch B) Text und Planzeichen.

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Allgemeine Wohngebiete, mit Nummer (z.B. 1)
- GR 160 max. zulässige Grundfläche (z.B. 160 m²)
- OK_{WH} 529,0 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe (m ü. NHN)
- OK_{RFB} 523,00 Minimale Oberkante des Rohfußbodens (m ü. NHN)
- WH 6,2 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe (z.B. 6,2 m)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich von Bebauung freizuhalten
- Leitungsrecht, dinglich zu sichern
- Bereich für Aufschüttungen 1 - bis max. 522,30 m über NHN
- Bereich für Aufschüttungen 2 - bis max. 522,20 m über NHN
- Flächen für die Landwirtschaft
- Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Ortsrandeingrünung
- Bäume zu pflanzen 1. Ordnung
- Bäume zu pflanzen 2. Ordnung
- Strauchgruppe zu pflanzen
- Bestehender Baume zu erhalten
- Keine Immissionsorte nach TA-Lärm zulässig
- Schallschutzanforderungen an Gebäudefassaden

Hinweise durch Planzeichen

- 195 Flurstücksgrenzen und Flurnummern
- 2 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1 Nummerierung Parzellen bzw. Bauräume
- ~520m² Ungfähige Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- A' Verlauf Schemaschnitte
- Vorgeschlagene Gestaltung Straßenverlauf
- G + R Geh- und Radweg
- Sichtdreiecke
- Anfahrtsicht 5 m / Schenkellänge 70 m
- 10 Bemaßung in Metern (z.B. 10,0 m)
- 522 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

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. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen
- sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung


- (1) GR 160 Maximal zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 160 m²) je Bauraum
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf je Bauraum durch Balkone und Terrassen um bis zu 10 m² und zusätzlich durch Terrassen um weitere 30 m² überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (2)), durch folgende Anlagen:
- Garagen und Carports
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- in den einzelnen allgemeinen Wohngebieten wie folgt überschritten werden:
- WA₄, WA₅, WA₆ und WA₇** maximal zulässige GRZ von 0,35;
WA₁, WA₂, WA₃ und WA₈ maximal zulässige GRZ von 0,4.
- (4) Die nach § 3 (1), (2) und (3) zulässige Grundfläche darf bis zur maximalen Grundflächenzahl (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (2) und (3)), durch folgende Anlagen:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 - Zuwegungen und Zufahrten
- in den einzelnen allgemeinen Wohngebieten wie folgt überschritten werden:
- WA₄, WA₅, WA₆ und WA₇** maximal zulässige GRZ von 0,5;
WA₁, WA₂, WA₃ und WA₈ maximal zulässige GRZ von 0,55.
- (5) Eine über § 3 (3) und (4) hinausgehende Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- (6)  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK_{WH} 529,0** Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 529,0 m ü. NHN im DHHN 2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der senkrechten Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2) **OK_{RFB} 523,0** Minimale Oberkante des Rohfußbodens (**OK_{RFB}**) des untersten Vollgeschosses (z.B. 523,0 m ü. NHN). Die **OK_{RFB}** des untersten Vollgeschosses muss mindestens auf der Höhe entsprechend Planeinschrieb, in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016), liegen. Sie darf auch höher liegen.

- (3) *WH 6,2* Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,2 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, an der jeweiligen Traufseite, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (4) In allen allgemeinen Wohngebieten sind zwingend mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten.

§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Eine Überschreitung der nach § 5 (1) festgesetzten Baugrenzen kann durch Balkone und Vordächer bis zu 3,0 m auf einer Länge von max. 33% der jeweiligen Außenwand zugelassen werden. Es ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.


§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 1 BayBO einzuhalten.

§ 7 Baukörper

Im gesamten Geltungsbereich ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 (oder länger) festgesetzt.

§ 8 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 1 m², sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) und Flächen nach § 8 (1) zulässig.
- (3) Abweichend zu § 8 (2) ist je Bauraum, eine Nebenanlage nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche von bis zu 12 m², außerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) und Flächen nach § 8 (1) zulässig.
- (4) Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen über 5 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 9 erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (5) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- (6) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.




§ 9 Dächer



- (1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
- (2) Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen, in einem Neigungswinkel von 20-30° zulässig. Der First ist in der Mitte des Hauptbaukörpers zu situieren.
- (3) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).
- (4) Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.
- (5) Abweichend von § 9 (4) sind Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (6) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen, größer 5 m², nur Dachziegel und Dachsteine in matten Rot-, Rotbraun- und Anthrazitfarbtönen zulässig.
- (7) Abweichend von § 9 (2) und (6) gilt bei Dachflächen über 5 m²:
Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OK_{WH} des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer und mit Blecheindeckung zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
- (8) Abweichend von § 9 (2) und (6) sind auf Garagen und Nebenanlagen deren Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) an mindestens einer Seite unterhalb des anliegenden geplanten Geländes liegt, auch Gründächer als Flachdächer zulässig.
- (9) Bei den Dächern von Hauptanlagen ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen nach § 9 (7), mit einer Grundfläche von bis zu 15 m², sind allseitig jeweils mindestens 0,5 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (10) Carports, als an mindestens 3 Seiten vollständig offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 9 (2) und (6) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung, mit Blechdeckung oder als Gründach, ausgeführt werden.
- (11) Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen, bis zu einer Grundfläche von 15 m², sind abweichend von § 9 (2) und (6) transparente Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie flach geneigte Dächer, mit einem Neigungswinkel ab 5°, zulässig.
- (12) Abweichend von § 9 (9) ist die Errichtung von Carports nach § 9 (10), Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (11) ohne Dachüberstände zulässig.

§ 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. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von mindestens 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
- (2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Verkehrsflächen und Erschließung

- (1)  Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- (4)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Fahrzeugen sowie Bewuchs und sonstigen Gegenständen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb).
- (5)  Umgrenzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Gemeinde Amerang dinglich zu sichern sind.



§ 12 Stellplätze

Je Wohneinheit unter 50 m² Wohnfläche ist ein, für alle sonstigen Wohneinheiten sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gilt die GaStellV.




§ 13 Einfriedungen und Einfassungen





- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
- Zäune aus Naturholz
 - Mit heimischen Hecken oder Laubgehölzen, entsprechend der Mindestqualität nach § 15 (5), hinterpflanzte Metallzäune, wobei die Hecken, entlang von Straßen, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
 - Hecken aus heimischen Laubgehölzen, entsprechend der Mindestqualität nach § 15 (5)
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m, im übrigen Bereich 2,0 m nicht überschreiten.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.
- (4) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Mauern
 - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
 - Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin
- (5) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von 5,0 m zulässig. Abweichend ist je Bauraum eine Stützmauer im Bereich der Zufahrt zu Garagen oder Stellplätzen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m und einer Länge von 6,0 m zulässig.
- (6) Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen festgesetzt.

§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugebiete nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig.
- (2) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.
- (3)  Bereich für Aufschüttungen 1
Innerhalb dieses Bereiches sind abweichend von § 14 (1) Aufschüttungen nur bis zu einer Oberkante von 522,30 m über NHN zulässig.
- (4)  Bereich für Aufschüttungen 2
Innerhalb dieses Bereiches sind abweichend von § 14 (1) Aufschüttungen nur bis zu einer Oberkante von 522,20 m über NHN zulässig.

§ 15 Grünordnung



- (1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche nach § 11 (1), sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2)  Flächen für die Landwirtschaft
- (3)  Öffentliche Grünflächen
- (4)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Es ist ein naturnaher Ortsrand zu entwickeln und dauerhaft zu belassen. Bauliche Anlagen und jegliche Art von Flächenversiegelungen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

- (5)  Strauchgruppe zu pflanzen
Es ist eine Gruppe aus mindestens 4 heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu pflanzen. Die Pflanzungen haben mit einer Mindestqualität von v. Str. 100-150 cm zu erfolgen.
- (6)  Bäume 1. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 20 m, in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
- (7)  Bäume 2. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m Hochstamm, in der Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
- (8) Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen nach § 15 (5) bis (7) können von ihrem vorgeschlagenen Standort in einem Radius von 5,0 m abweichen.
- (9) Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße der Baugrundstücke ist mindestens ein standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzqualität nach § 15 (7) zu pflanzen. Die Bäume nach § 15 (6) und (7) dürfen darauf angerechnet werden.
- (10)  Der vorhandene Baum ist dauerhaft zu erhalten.
- (11) Die Pflanzungen nach § 15 (5), (6), (7) und (9) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden. Sie sind mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der ursprünglichen Pflanzqualität nach §15 (5), (6) und (7), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren.

§ 16 Artenschutz





- (1) Für Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Es sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° und UV-armen sowie warmweiße LED Leuchtmittel zulässig.
- (2) Das Beleuchten der angrenzenden Wohnhäuser, Gärten und angrenzenden Ackerflächen ist unzulässig.








§ 17 Immissionschutz

- (1)  In dem mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bereich sind in westlicher Ausrichtung keine zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zugelassen. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen, o.Ä. sind möglich, wenn diese nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind dann zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, o.Ä.) sichergestellt ist, dass > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm 1998 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.
- (2)  An den mit nebenstehenden Planzeichen markierten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7[14] einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. An alles übrigen Gebäuden bzw. Fassaden im Geltungsbereich wird ebenfalls die Einhaltung eines $R'_{w,ges} \geq 35$ dB für die genannten Aufenthaltsräume empfohlen.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  195 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  2 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (4)  1 Nummerierung der Bauräume bzw. Parzellen

- (5)  ungefähre Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (6)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (7)  Verlauf Schemaschnitte
- (8)  Vorgeschlagene Gestaltung Straßenverlauf
- (9)  Gehrecht, Radfahrrecht
- (10)  Sichtdreiecke
Anfahrtsicht 5 m / Schenkellänge 70 m
- (11)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern

2. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG.
- (2) Der Boden im Planungsgebiet wurde mit Bericht Nr. B1809345 durch die GeoPlan GmbH gutachterlich untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Dem folgend sind im Planungsgebiet Rigolenversickerungen oder eine Versickerung über Mulden / Sickerbecken grundsätzlich möglich. Unabhängig von der Art der Versickerungsanlage ist voraussichtlich besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen feinkornarmen Kiese in tieferen Bodenschichten gegeben ist.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "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.
- (4) 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 Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
- (5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers - also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (6) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- (7) Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung 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.

3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) 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.
- (2) Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.
- (3) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

4. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich 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.

5. 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 versehen.

6. Hinweis zu Immissionen

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

7. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Fristsetzung:
Die zu leistenden Pflanzungen nach § 15 (5), (6) und (7) sind spätestens in der, auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
- (2) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.
- (3) Nach Art. 7 (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.
- (4) In den nach § 15 (4) festgesetzten Flächen ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.
- (5) Eine Bepflanzung von Kabeltrassen mit Gehölzen ist unzulässig.
- (6) Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist einzuhalten.

8. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Zur Vermeidung der Umsetzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung während der Bauphase zu verzichten.
- (2) Die Fällung von zu entfernenden Gehölzen ist nur außerhalb der in §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgesetzten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zulässig (Fällung nur vom 1. Oktober bis 28. Februar).

E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 19.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit hatte vom 28.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 die Möglichkeit, sich dazu zu äußern.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2019 bis 14.10.2019 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2019 bis 14.10.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.11.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.2019 als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt:

Amerang, den



.....
August Voit, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
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



.....
August Voit, 1. Bürgermeister