



Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "Amerang Kammer" mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF *in der Fassung vom 24.07.2020*

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.de

Gemeinde:

AMERANG

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

Projektnummer 939

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. 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 Kammer" als Satzung.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

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 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Beherbergungsstätten / Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO sind nur innerhalb der Gebiete WA₅ - WA₉ zulässig.
- (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 120 Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m² (z.B. 120 m²), je Bauraum nach § 5 (1)
- (2) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf je Bauraum durch Balkone und Loggien um bis zu 10% überschritten werden.
- (3) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Terrassen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) in **WA₂, WA₃, WA₁₁** bis zu einer GRZ von 0,25, in **WA₁, WA₅, WA₉, WA₁₀** bis zu einer GRZ von 0,30, in **WA₄, WA₆** bis zu einer GRZ von 0,35, in **WA₈** bis zu einer GRZ von 0,40 und in **WA₇** bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.
- (4) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) in **WA₁, WA₂, WA₃, WA₉, WA₁₀, WA₁₁** bis zu einer GRZ von 0,35, in **WA₅** bis zu einer GRZ von 0,40, in **WA₄, WA₆, WA₈** bis zu einer GRZ von 0,45 und in **WA₇** bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.
- (5) 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 Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2), (3) und (4)) in **WA₁, WA₁₁** bis zu einer GRZ von 0,45, in **WA₂, WA₃, WA₅** bis zu einer GRZ von 0,50, in **WA₄, WA₆, WA₇, WA₁₀** bis zu einer GRZ von 0,55 und in **WA₈, WA₉** bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.
- (6) Die gem. § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2), (3), (4) und (5)) in **WA₆** sowie **WA₁₀** bis zu einer GRZ von 0,60 und in **WA₇** sowie **WA₈** bis zu einer GRZ von 0,70 überschritten werden.
- (7) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (6) hinausgehende weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- (8)  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung wird im Laufe der weiteren Planung, in Relation zur Erschließungsplanung ergänzt

- (1)  OK_{WH} XXX,XX Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 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 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.
- (2)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Baugrenzen und Baulinien

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


§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art.6 BayBO einzuhalten. Abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden mit Ausnahme von § 6 (2) im Bebauungsplan nicht getroffen.

§ 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 mehrerer dieser Baukörper zulässig, die durch untergeordnete Bauteile verbunden sind.

§ 8 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen und Carports, mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb der Bauräume gem. § 5 (1) und der Flächen gem. § 8 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Zufahrten und Zuwegungen
- (4) Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- (5) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude oder die Tiefgaragen 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 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig.
- (3) Abweichend von § 9 (2) gilt:
 - a) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Flachdach zulässig, wenn deren Grundfläche ein Drittel der maximal zulässigen Grundfläche nach § 3 (1) und die Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) allseitig von höchstens m ü. NHN nicht überschreitet. **wird im Laufe der Planung der finalen Höhenentwicklung ergänzt**
 - b) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OK_{WH} (gem. der Definition nach § 4 (1) des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer zulässig. Dabei muss der First direkt an das Hauptgebäude anschließen und die Dachneigung darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
 - c) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind bis zu einer Dachfläche von 15 m² auch als Sattel- oder Pultdach sowie flach geneigtes Dach, mit einem Neigungswinkel ab 5°, zulässig.
- (4) Carports, als an mindestens drei Seiten vollständig offene Überdachungen baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen des § 9 (2), mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden.
- (5) Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.
- (6) Abweichend von § 9 (5) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen 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.

- (7) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot, Rotbraun sowie Anthrazit zulässig. Ausgenommen von Solaranlagen sind glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- (8) Abweichend von § 9 (7) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
 - Flachdächer nach § 9 (3) a) als Gründach, auf 20% der Flächen sind auch Dachterrassen zulässig
 - untergeordnete Dachflächen nach § 9 (3) mit Blecheindeckung oder als Gründach
 - Wintergärten und Terrassenüberdachungen nach § 9 (3) als transparente Dächer
 - Carports nach § 9 (4) mit Gründach
- (9) Abweichend von § 9 (2) und (7) sind auf Garagen und Nebenanlagen, deren Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) unterhalb des anliegenden geplanten Geländes liegt, auch als Gründach zulässig.
- (10) Die Dächer von Nebenanlagen 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.
- (11) Allgemein ist für Dächer 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 (3), kleiner 15 m², sind allseitig jeweils mindestens 0,5 m und maximal 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 § 9 (11) sind bei Überdachungen von Wintergärten sowie Terrassen nach § 9 (3), Carports nach § 9 (4) sowie bei Flachdachflächen keine Dachüberstände notwendig.
- (13) Gründächer müssen eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm aufweisen.

§ 10 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) Fassadenoberflächen sind in Putz, Holz oder Naturstein auszuführen. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben oder die natürlichen Farben des jeweiligen Materials. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (2) 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).

§ 11 Verkehrs- und Versorgungsflächen

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich und Dorfplatz"
- (3)  Straßenbegrenzungslinie
- (4)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (5)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, 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.).
- (6)  Flächen mit Gehrecht
Es ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde dinglich zu sichern.
- (7)  Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
Es ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer von WA₁₁ dinglich zu sichern.
- (8)  Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Fernwärme"






§ 12 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 bzw. Solaranlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 13 Stellplätze

- (1) Je Wohneinheit unter 50 m² Wohnfläche ist ein Kfz-Stellplatz, für alle übrigen Wohneinheiten sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gilt hinsichtlich der notwendigen Stellplätze die GaStellV.
- (2) Ab einer Anzahl von 15 notwendigen Kfz-Stellplätze gem. § 13 (1) je Baugrundstück ist eine Tiefgarage zu errichten. Es darf maximal ein Stellplatz nach § 13 (1) je Wohneinheit in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Bei Errichtung einer Tiefgarage dürfen maximal 50% der nach § 13 (1) nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch errichtet werden.
- (3) Es sind maximal 6 zusammenhängende offene Stellplätze in einer Reihe zulässig. Sollen mehr Stellplätze in einer Reihe realisiert werden, sind diese nach 6 Stellplätzen durch eine Baumpflanzung nach § 14 (8) zu unterbrechen.

§ 14 Grünordnung

- (1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme Verkehrsflächen nach § 11 (1) und (2) und Terrassen, sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- (2)  Öffentliche Grünflächen
- (3)  Fläche des Baugrundstücks zu bepflanzen und zu begrünen
Die ortsrandprägenden Flächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Auf den Flächen sind offene Wiesenflächen aus heimischen Saatgut, mit einzelnen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen, mit einer zu erwartenden maximalen Wuchshöhe von 3,5 m zulässig. Innerhalb der Fläche sind keine Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie Garagen zulässig. Auch Einfriedungen und intensiv gemähte Rasenflächen sind nicht zulässig.
- (4)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, als "Ortsrandeingrünung".
Innerhalb dieser Flächen sind die bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten. Auf den Flächen sind offene Wiesenflächen aus heimischem Saatgut, mit vereinzelt Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist eine fußläufige Wegeverbindung zulässig. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und intensiven gärtnerischen Nutzung sowie Baumpflanzungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- (5) Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße der Baugrundstücke ist mindestens ein standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzqualität nach § 14 (7) oder (8) zu pflanzen, dabei müssen 50% der I. Ordnung entsprechen. Die auf dem betreffenden Grundstück zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden.
- (6) Unterbaute Flächen über Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von Gebäuden, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 50 cm gewährleistet ist. Bei einer Flankendämmung bis zu 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude, darf die Überdeckung im Mittel auf 35 cm reduziert werden. Abweichend ist im Bereich von Terrassen keine Mindestüberdeckung erforderlich.
- (7)  Baum zu pflanzen I. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 18 m und der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
- (8)  Baum II. Ordnung zu pflanzen
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume / Obstbäume mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 12 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, oder Heister 150-200 cm zu pflanzen.

- (9) Bäume nach § 14 (5), (7) und (8) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 14 (7) und (8), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.
- (10) Für nicht zeichnerisch festgesetzte Gehölz- und Strauchpflanzungen sind zu mind. 50% heimische Arten zu verwenden.


§ 15 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
- Zäune aus Naturholz (der offene Anteil muss mindestens 40% der Zaunfläche betragen)
 - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz und Metall (z.B. Maschendraht), wobei Hecke entlang von Straßen, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind.
- (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 und Gabionenwände
 - 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 0,5 m und einer Länge von 6,0 m zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen in das natürliche Gelände zulässig.
- (6) Abweichend von § 15 (5) gilt für die Bereiche WA₄, WA₈ und WA₉: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 12 m zur Einbindung von Garageneinfahrten, Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen zulässig.
- (7) Für Stützmauern nach § 15 (5) ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Für Stützmauern nach § 15 (6) ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

§ 16 Aufschüttungen und Abgrabungen



- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke grundsätzlich 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 1,0 m zum natürlichen 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) Die Festsetzungen nach § 16 (1) und (2) gelten nicht für die Herstellung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 11 (1) und (2) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden und -gräben.
- (4) Abweichend von §16 (1) sind in WA8 und WA9 zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten, Stellplätzen, Garagen und Tiefgarageneinfahrten Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Differenz von 1,5 m gegenüber dem Bestandsgelände zulässig.

§ 17 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- (1)  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Retentionsmulde"
- (2) Retentionsmulde
Zur Herstellung der Retentionsmulde nach § 17 (1) sind abweichend von § 16 (1) Abgrabungen im technisch erforderlichen Umfang zulässig. Die Retentionsmulde ist als extensives Grünland zu bewirtschaften.

- (3) Die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen sind von Baukörpern, Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen und Bepflanzungen freizuhalten.
 Flächen werden im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung ergänzt.

§ 18 Oberflächenwasser

- (1)  Wasserfläche des "Dobl Mühlbach"
- (2)  Fläche für Bachverlegung
 Innerhalb dieser Fläche ist eine Verlegung des "Dobl Mühlbachs" zulässig. Das neu auszubildene Bachbett mit zugehörigem Uferstreifen ist naturnah zu gestalten und mit heimischen Gehölzen (Sträucher oder Bäume II. Ordnung (vgl. §14 (8))) mit einem Pflanzabstand von 5 - 10 m zu bepflanzen.

§ 19 Artenschutz













- (1) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen) zulässig.
- (2) Ein Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° oder der Einsatz von Gehäuse- und Beleuchtungseinrichtungen, mit einem möglichst engem Abstrahlwinkel ist verpflichtend.
 Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- (3) Das Beleuchten der angrenzenden Wohnhäuser, Gärten und angrenzenden Ackerflächen ist unzulässig.









§ 20 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden zulässig und dürfen nicht selbst leuchten. Sie sind nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. In WA₇, WA₈ und WA₉ sind je Baugebiet drei Werbeanlagen bis zu einer Maximalgröße von je 0,3 m² und zwei Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von je 1,0 m² zulässig. Je Bauraum ist eine Werbeanlage, mit einer maximalen Größe von 0,3 m² zulässig.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  777 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  2 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
- (3)  523 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (4)  Gebäude zur Disposition
- (5)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (6)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (7)  Nummerierung der Baugrundstücke bzw. Parzellen
- (8)  Vorgeschlagene Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
- (9)  Mögliche Wandhöhe in Meter (z.B. 6,2 m) wird im Laufe der weiteren Planung ergänzt
 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 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.
- (10)  Vorgeschlagene Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II = 2 Vollgeschosse)
- (11)  Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
- (12)  Baum Bestand

- (13)  Baum zur Disposition
- (14)  Böschungsoberkante "Doblmühlbach" mit Schutzbereich von 4,0 m auf beiden Seiten der Böschungsoberkante. Gewässerverrohrungen und Gewässerüberbauungen sind nicht zulässig. Baukörper müssen einen Abstand von 4,0 m zur Böschungsoberkante einhalten. Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), insbesondere §38 ist einzuhalten.
- (15)  Möglicher Bachlauf nach der Verlegung
- (16)  Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Straßenverlauf
- (17)  Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtssicht 5 m / Schenkellänge 70 m
- (18)  Bemaßung in Metern (z.B. 10,0 m)
- (19)  Verlauf Schemaschnitte wird im Laufe der weiteren Planung ergänzt
- (20)  Nebenanlage / Carport mit Gründach

2. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TREN OG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (3) 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.

3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

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

- (1) Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen sind baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von min. 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.
- (2) Bei geneigtem Gelände sollte die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses bis 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
- (3) 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.).

4. Hinweise zur Verlegung des Baches

Im Bereich der Flächen für die Bachverlegung nach §18 (2) und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Gewässerverrohrungen und Gewässerüberbauungen zulässig, allerdings möglichst kurz zu gestalten. Dazu ist die Breite von Straße mit Gehweg auf das erforderlichen Mindestmaß zu beschränken.

Das Bett des Durchlasses ist so auszubilden, dass Kleintiere neben dem Wasser den Durchlass queren können.

Die Verlegung des Baches und dessen Verrohrung oder Überbauung bedarf einer Wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim "Wasserrecht" zu beantragen. Für diese ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen.

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 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) In den festgesetzten Flächen nach § 14 (2), (3), (4) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.
- (4) Bei Bepflanzung an Kabeltrassen mit Gehölzen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- (5) Die Artenliste für die zu pflanzenden Bäume nach § 14 (7) und (8) hat einen empfehlenden Charakter. Entsprechend § 14 (10) können auch andere Arten gepflanzt werden, so diese den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen und es sich um standortgerechte und landschaftstypische Gehölze handelt.

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Juglans regia (Walnuss)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Salix alba (Silberweide)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Larix decidua (Lärche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Birke)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus spec. (Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus minor (Feld-Ulme)

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Salix spec. (Weiden in Arten)
Sorbus aria (Mehlbeere)

Alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse sind Obstsorten als Hochstämme zulässig. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).

Straucharten

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weisdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster, Rainweide)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix spec. (Heimische Weidenarten)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa glauca (Hechtrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

6. Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Eingriff durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist auszugleichen. Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Kompensationsbedarf von 10.356 m² wird vom Ökokonto der Gemeinde Amerang, aus dem Grundstück Fl.St.Nr. 313 (Teilfläche) Gemarkung Evenhausen abgebucht.

7. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder bei deren Errichtung, noch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwider gehandelt wird. Auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist während der Bauphase zu verzichten. Allgemein gelten zu Beleuchtungen die Festsetzungen gem. § 19 Artenschutz.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sowie das Entfernen von Hochstaudenfluren ist nur außerhalb der in §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgesetzten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zulässig (Fällarbeiten und Gehölzentfernungen nur vom 01. Oktober bis 28. Februar).

8. Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Entsprechende Emissionen sind auch während der Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit möglich. So sich diese im zulässigen Rahmen bewegen, sind diese hinzunehmen.

9. Hinweise zum Denkmalschutz

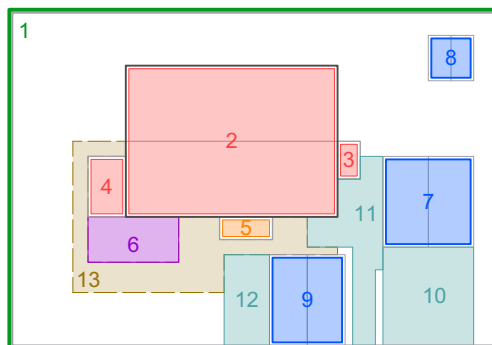
- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände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

10. 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.

11. Hinweise zum Maß der Nutzung nach § 3

- (1) Die zulässige Grundfläche "GR" ist als absolute Zahl festgesetzt. Die zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen sowie sonstiger Flächen ist als Verhältniszahl (Grundflächenzahl "GRZ") zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.



Baugrundstück

Flächen Hauptanlagen für "GR" gem. § 3 (1)

Überschreitung der "GR" durch Balkone etc. gem. § 3 (2)

Überschreitung der "GR" durch Terrassen gem. § 3 (3)

Überschreitung der "GR" durch Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 3 (4)

Überschreitung der "GR" durch versiegelte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Zuwegungen etc. gem. § 3 (5)

Überschreitung der "GR" durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 3 (6)

- (2) Zur GR gem. § 3 (1) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Hauptgebäude (Nr. 2), Erker (Nr. 3), Wintergärten (Nr. 4) und Laubengänge, oberirdische Außentreppen, Lichtschächte.
- (3) Die GR darf gem. § 3 (2) überschritten werden durch: mit dem Hauptgebäude (Nr. 2) verbundene Balkone (Nr. 5) und Loggien.
- (4) Zur GRZ gem. § 3 (3) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach 11. (2) und (3) angerechnet werden und mit dem Hauptgebäude (Nr. 2) verbundene Terrassen (Nr. 6).
- (5) Zur GRZ gem. § 3 (4) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach 11. (2) bis (4) angerechnet werden sowie Garagen (Nr. 7), Nebenanlagen nach §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) (Nr. 8) und Carports (Nr. 9).
- (6) Zur GRZ gem. § 3 (5) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach 11. (2) bis (5) angerechnet werden sowie Zufahrten (Nr. 10), Zuwegungen (Nr. 11), offene Stellplätze (Nr. 12) und sonstige versiegelte Flächen (Abstellflächen, Feuerwehrezufahrt o.Ä.)
- (7) Zur GRZ gem. § 3 (6) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach 11. (2) bis (6) angerechnet werden sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (z.B. Tiefgaragen) (Nr. 13).

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Amerang Kammer" 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 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 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom , hat mit Schreiben vom stattgefunden.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
7. Ausgefertigt:

Amerang, den



.....
Linner, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Amerang Kammer" 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



.....
Linner, 1. Bürgermeister