



BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
25.04.2023

1. 16. Änderung des Flächennutzungsplans
 - Vergleich „Vorentwurf“ → „Entwurf“
2. Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“
 - Vergleich „Vorentwurf“ → „Entwurf“
3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB)

1. 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1. 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

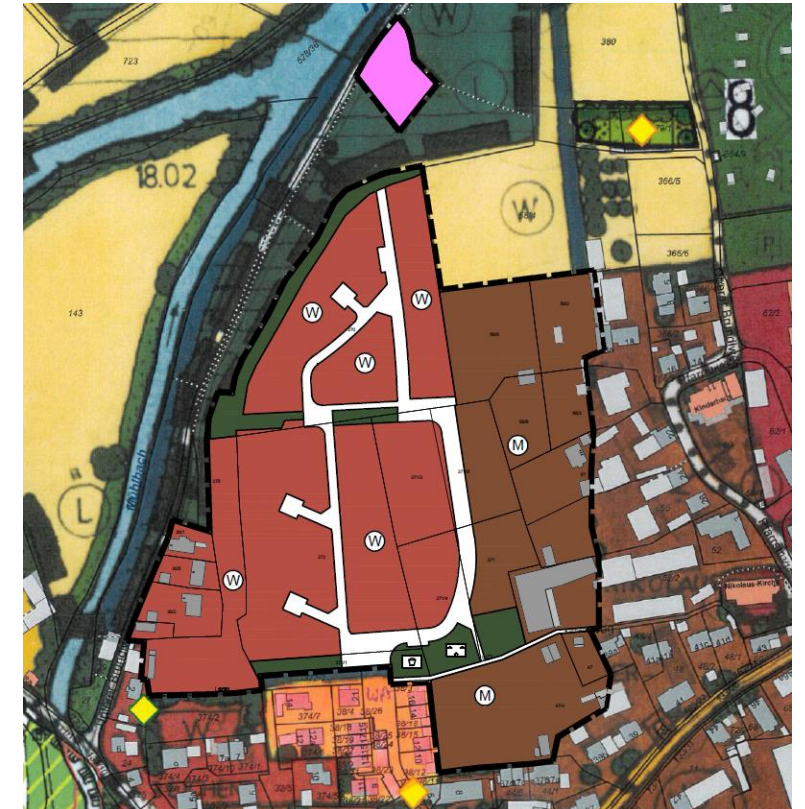
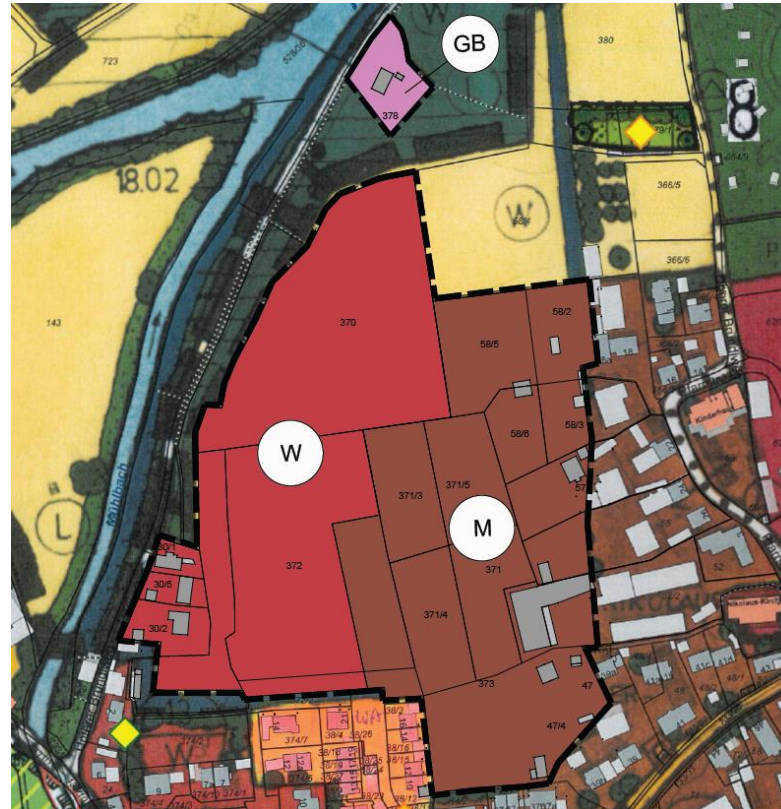
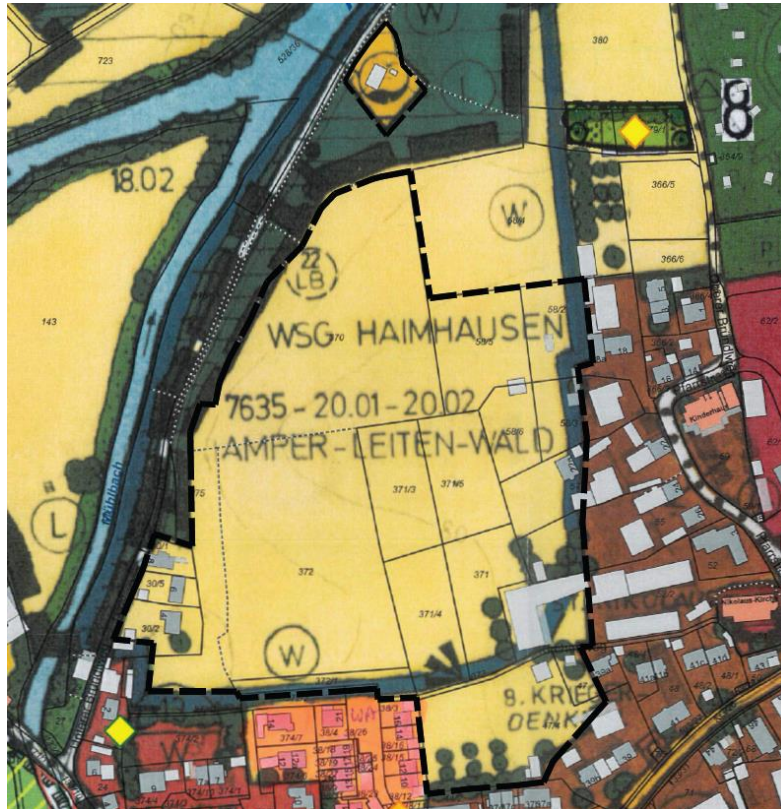
Ausschnitt aus dem
aktuell rechtswirksamen
FNP



16. Änderung des FNP
„Vorentwurf“

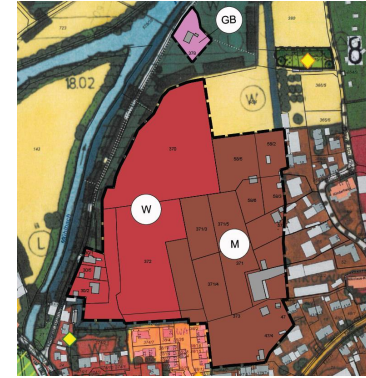


16. Änderung des FNP
„Entwurf“

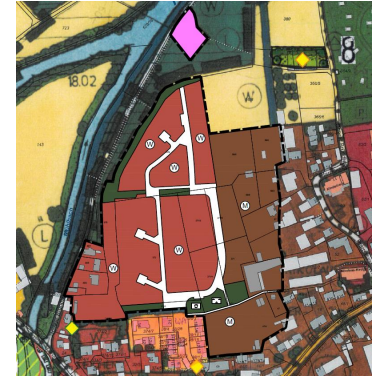


Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- Konkretisierung der Flächendarstellung (Erschließungs- und Grünflächen, Anpassung der Gebietsabgrenzungen)



„Vorentwurf“



„Entwurf“

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund von Stellungnahmen:

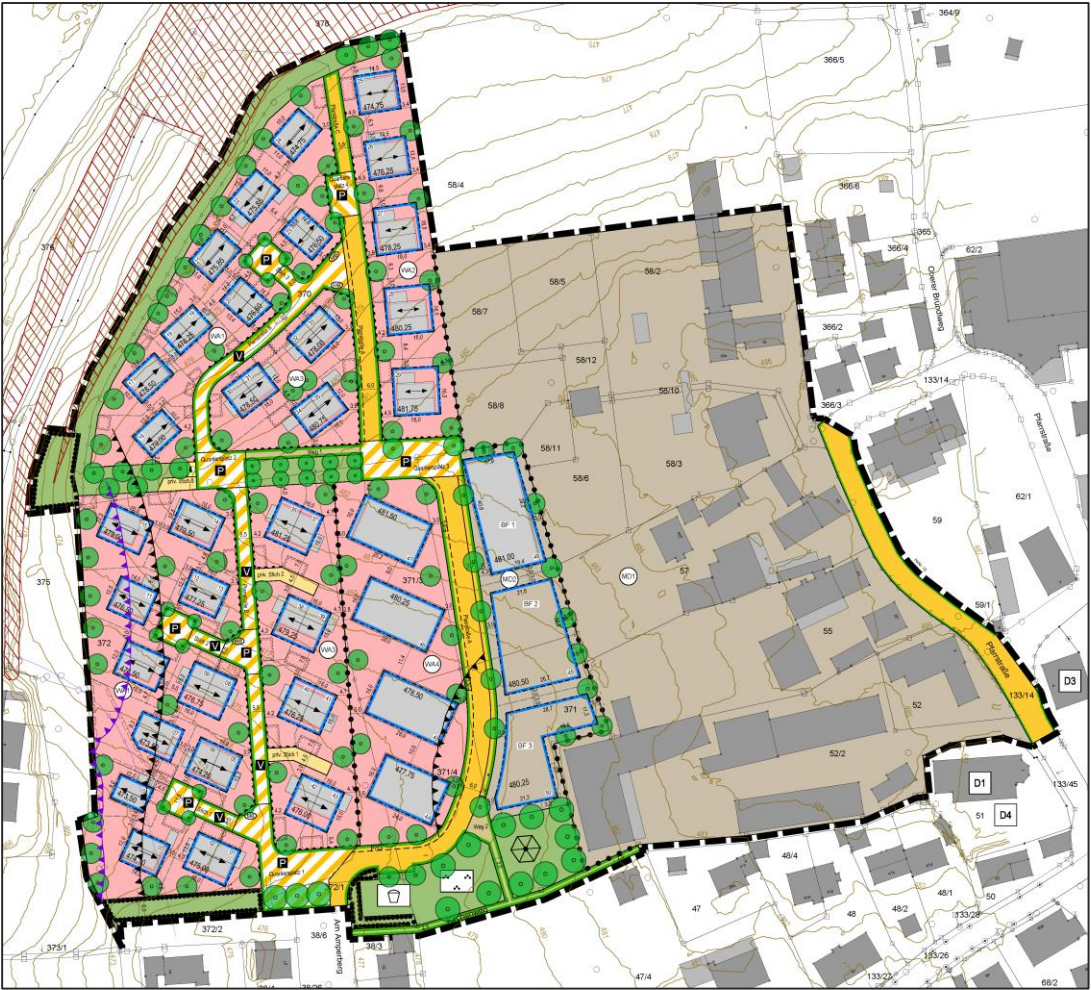
- Anpassung des Geltungsbereichs
- Ergänzung der Begründung zu folgenden Themen:
 - Themenkarte mit umweltbezogenen Schutzgebietskategorien
 - verkehrliche Erreichbarkeit
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - sowie weitere kleinere redaktionelle Änderungen

2. BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

BP „Vorentwurf“

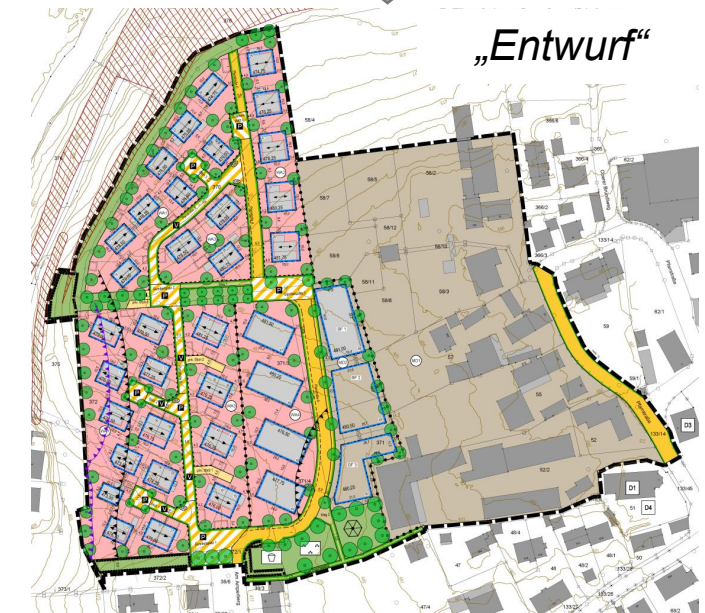
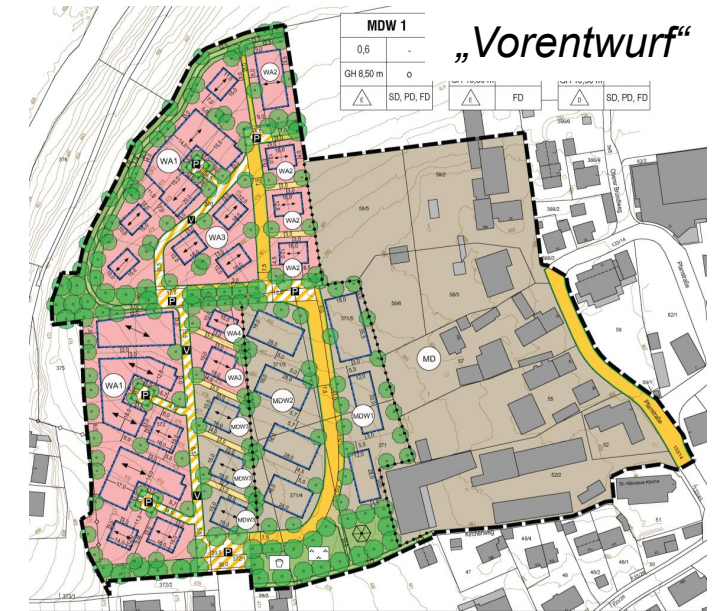


BP „Entwurf“



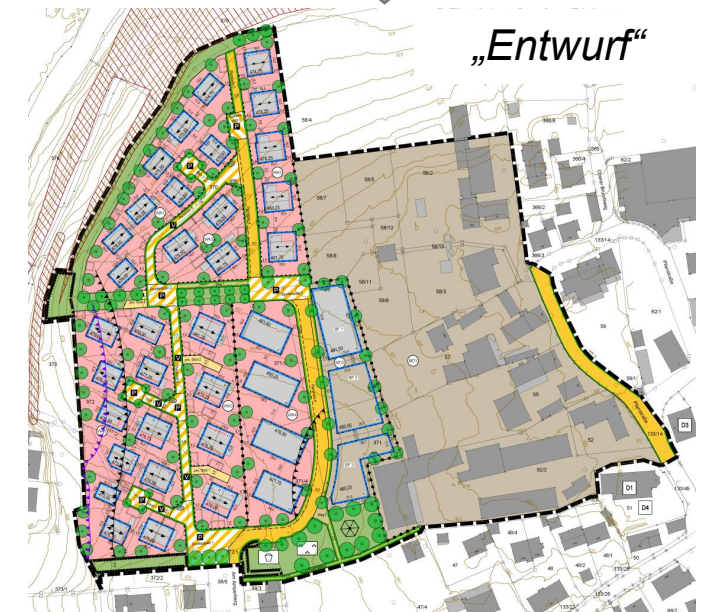
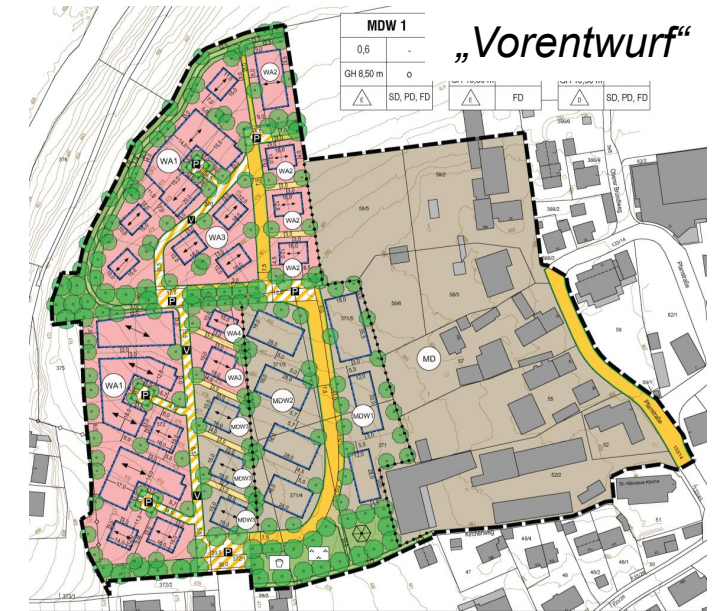
Planänderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- Übernahme der vom Gemeinderat gebilligten Erschließungsplanung und die daraus notwendigen Änderungen wie:
 - Baugrenzen
 - Höhenfestsetzung
 - priv. Erschließungsflächen
 - nicht überbaubare Flächen für Zisternen
- Überarbeitung der Gebietsabgrenzungen aufgrund des überarbeiteten Geruchsgutachten
- größere Bauräume im MD 2 für mehr Flexibilität
- Entfall der nordwestlichen Wegeverbindung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten



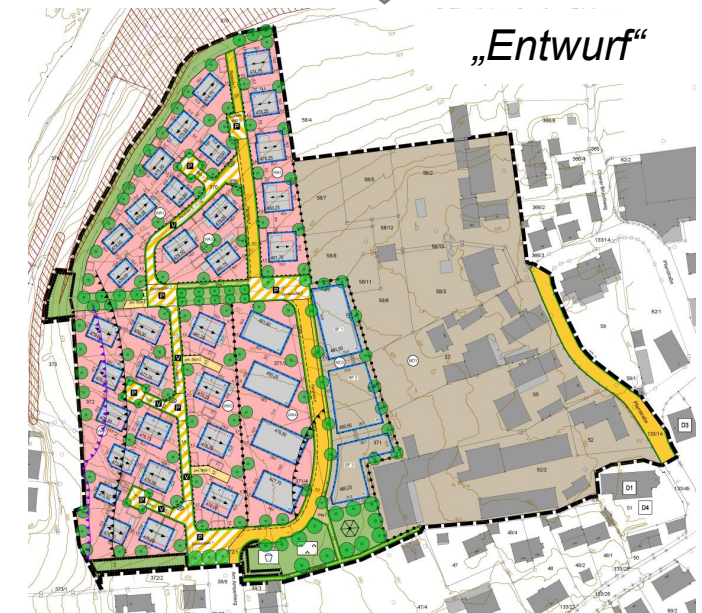
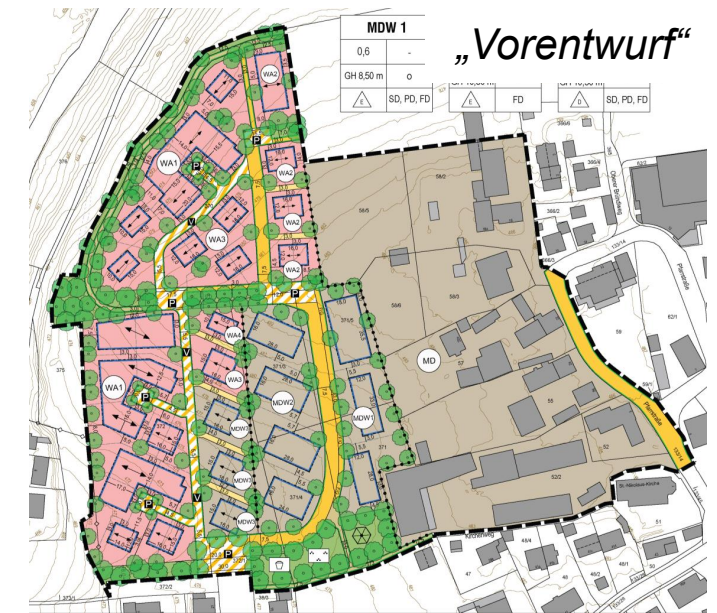
Textänderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- Entfall des Dörflichen Wohngebietes → WA und MD
- Anpassung der GRZ auf einheitlich 0,4 (WA) und 0,6 (MD)
- Aufgrund der Erschließungsplanung ist eine Anpassung der Höhenfestsetzungen und des Bezugspunktes sowie die Aufnahme einer max. talseitigen Wandhöhe erforderlich
- detailliertere Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Abstandflächenregelung gem. BayBO und nicht der gemeindliche Satzung (Geländeverlauf / Erschließungsplanung)
- nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten (Standicherheit Hang)
- Konkretisierung der Festsetzung zu Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern)
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Maßnahmen



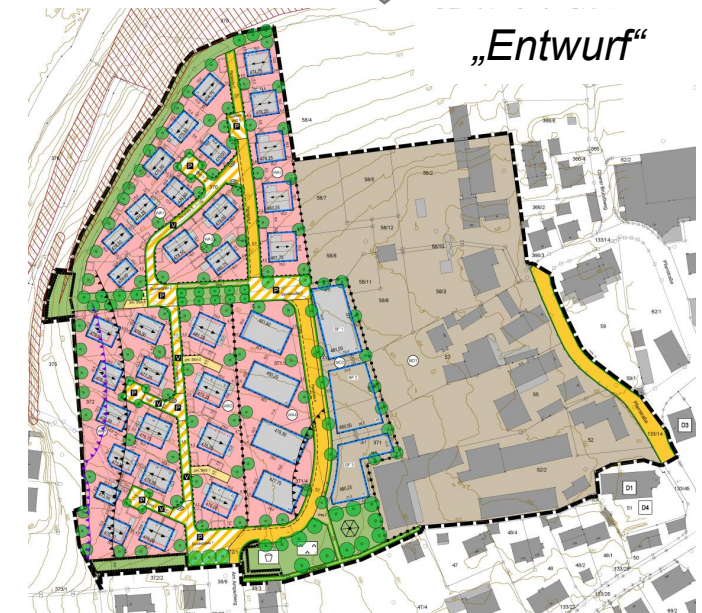
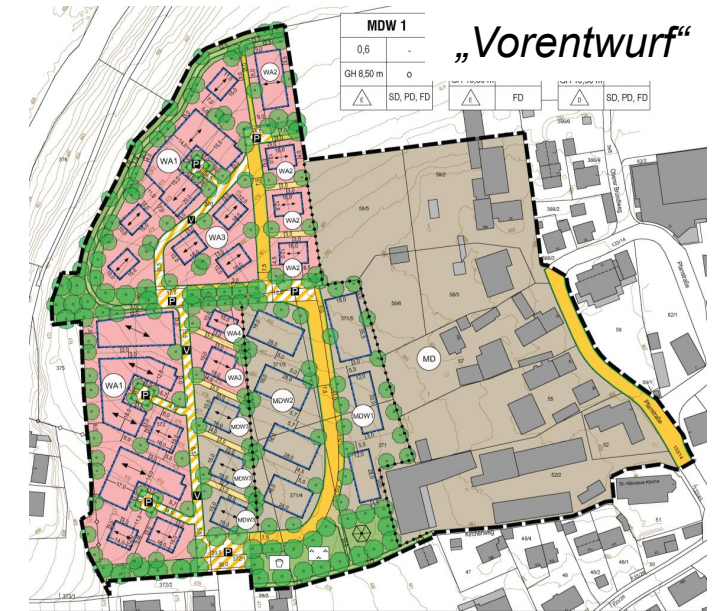
Textänderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen
- Aktualisierung der Immissionsschutz Festsetzungen
- Öffnung der Dachformen für mehr Flexibilität
- Konkretisierung der Einfriedungsfestsetzung in Bezug auf Absturzsicherung bei Stützmauern



Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund von Stellungnahmen:

- Ergänzung der Begründung & Umweltbericht zu folgenden Themen:
 - Themenkarte mit umweltbezogenen Schutzgebietskategorien
 - verkehrliche Erreichbarkeit
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - sowie weitere redaktionelle Änderungen
- Anpassung der Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen
- Überarbeitung des Immissionsschutz- und Geruchgutachtens und der dazugehörigen Festsetzungen (Plan und Textteil)
- rechtsklare Formulierung von Festsetzungen
- Aufnahme von Denkmalinformationen
- weitere redaktionelle Ergänzungen / Änderungen



3. BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN (§§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB)

Vielen Dank!
