



# 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

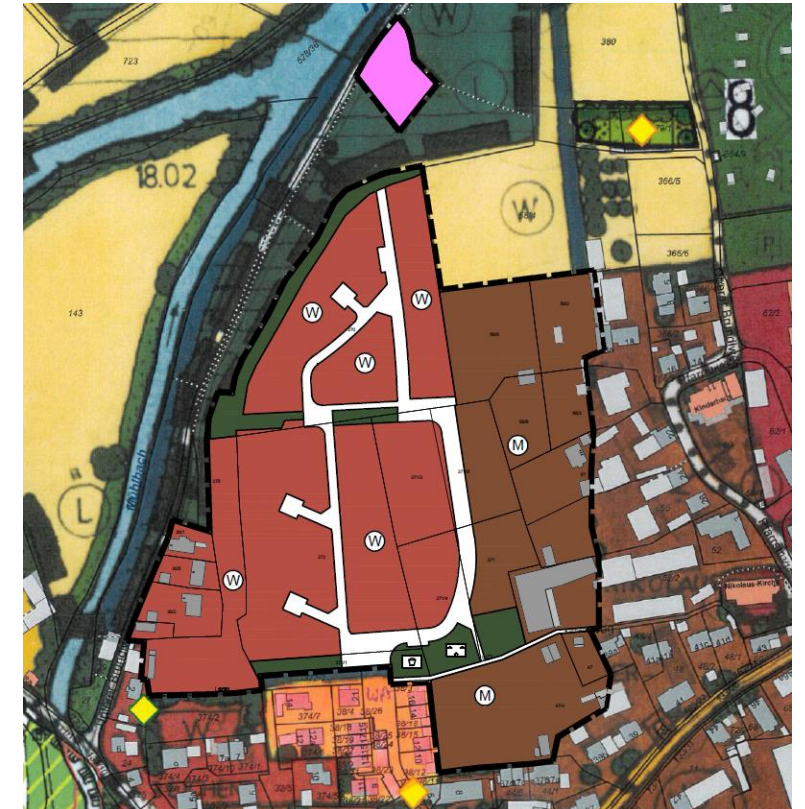
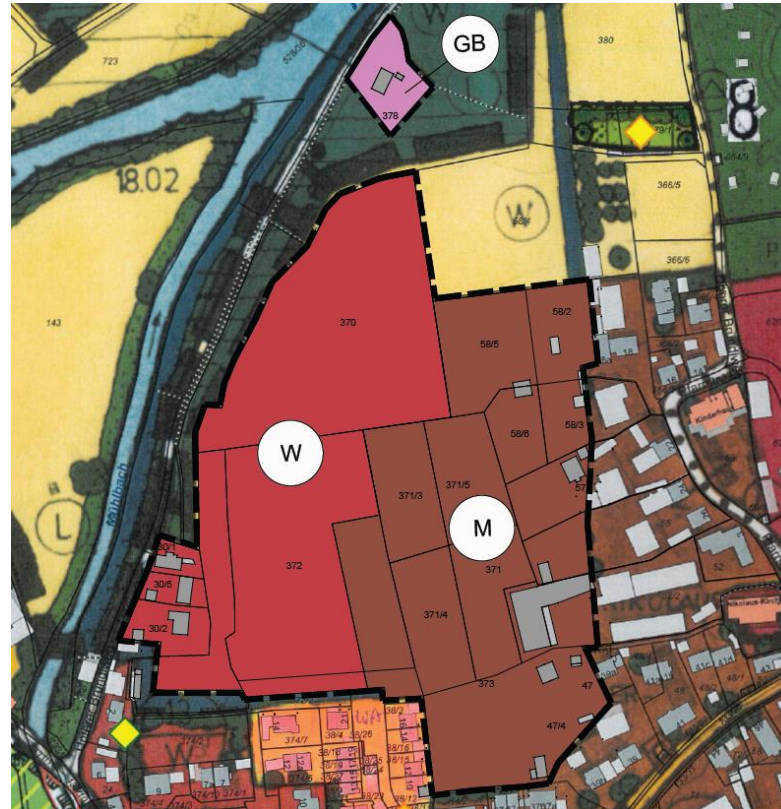
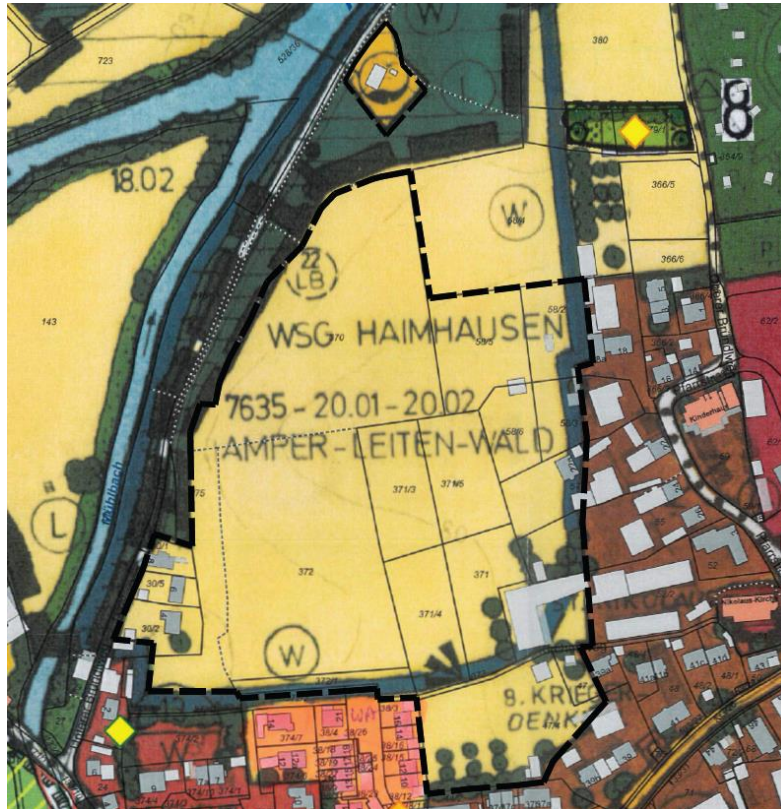
Ausschnitt aus dem  
aktuell rechtswirksamen  
FNP



16. Änderung des FNP  
„Vorentwurf“



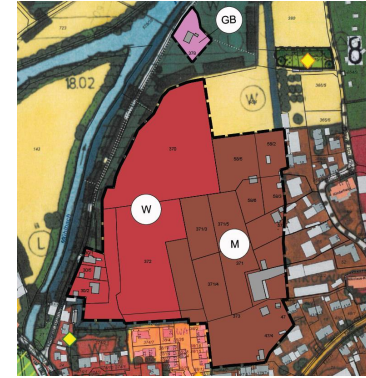
16. Änderung des FNP  
„Entwurf“



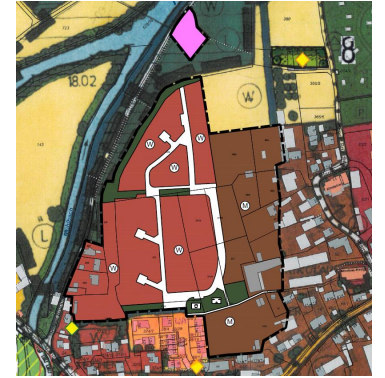


### Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- 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



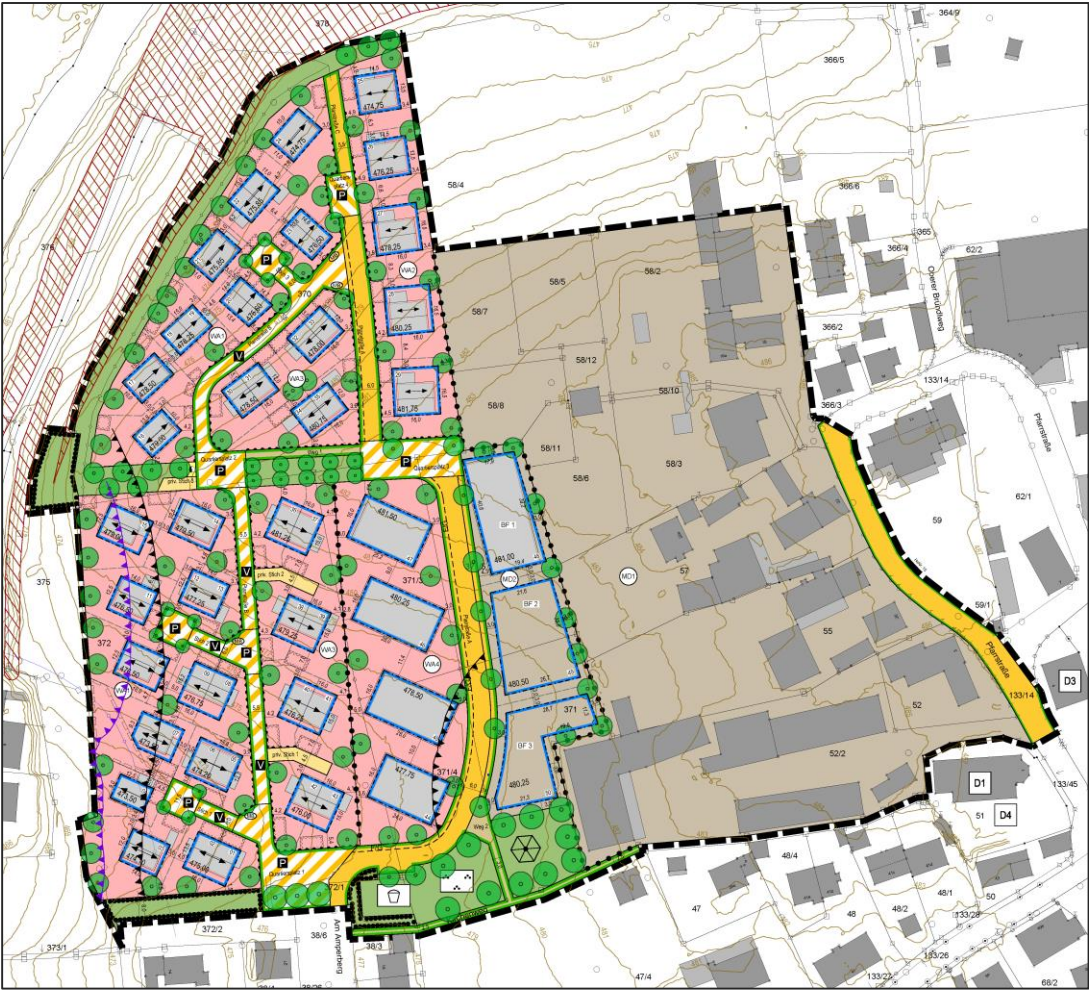


2. BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

BP „Vorentwurf“



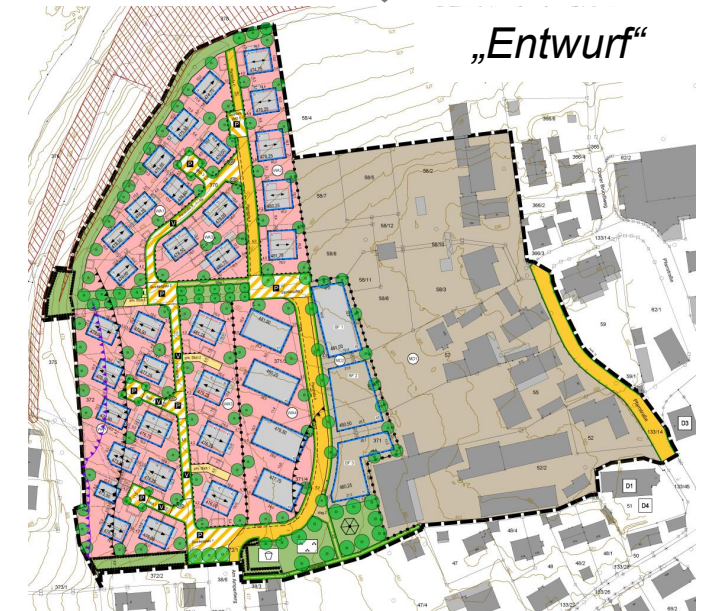
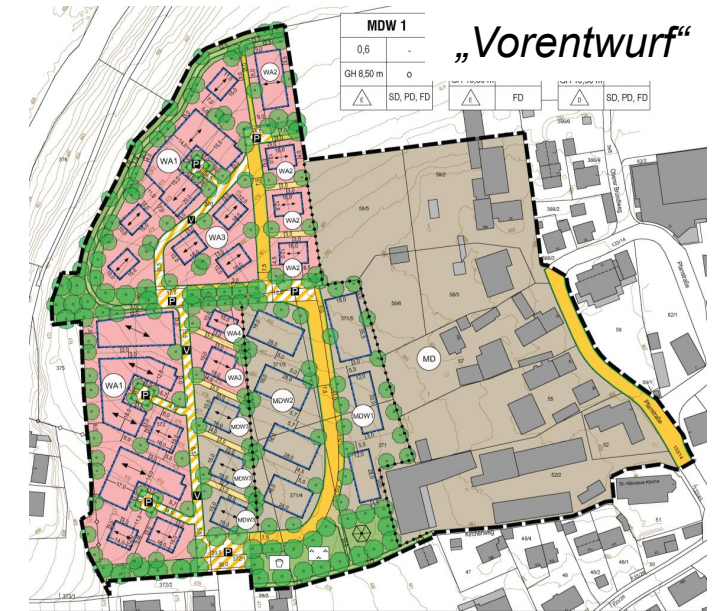
BP „Entwurf“





### Planänderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

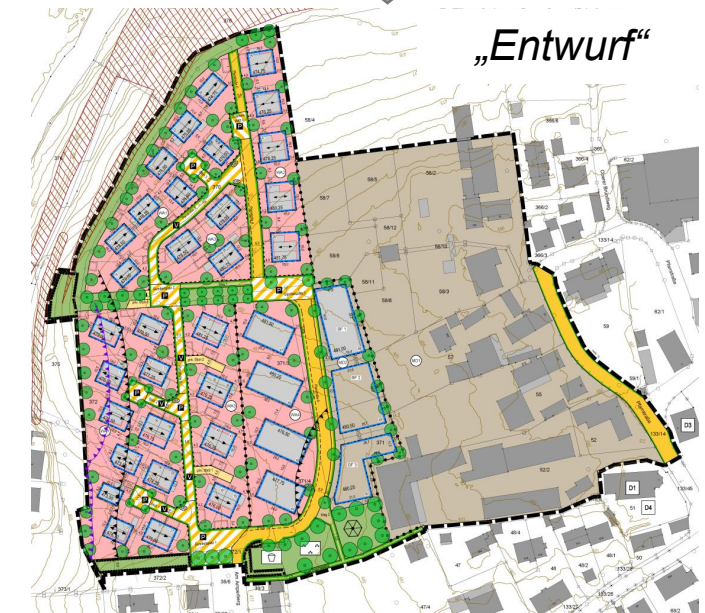
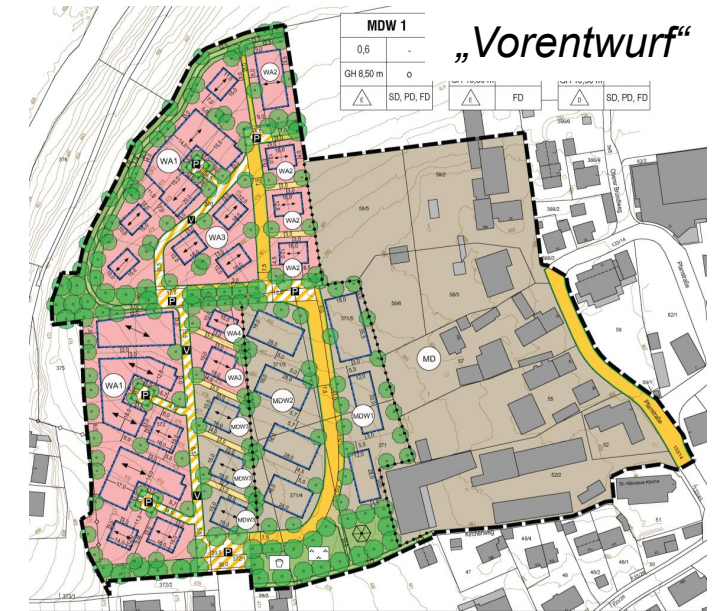
- Übernahme der vom Gemeinderat gebilligten Erschließungsplanung und die daraus notwendigen Änderungen wie:
  - Baugrenzen
  - Höhenfestsetzung
  - priv. Erschließungsflächen
  - nicht überbaubare Flächen für Zisternen
- Überarbeitung der Gebietsabgrenzungen aufgrund des überarbeiteten Geruchsgutachten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





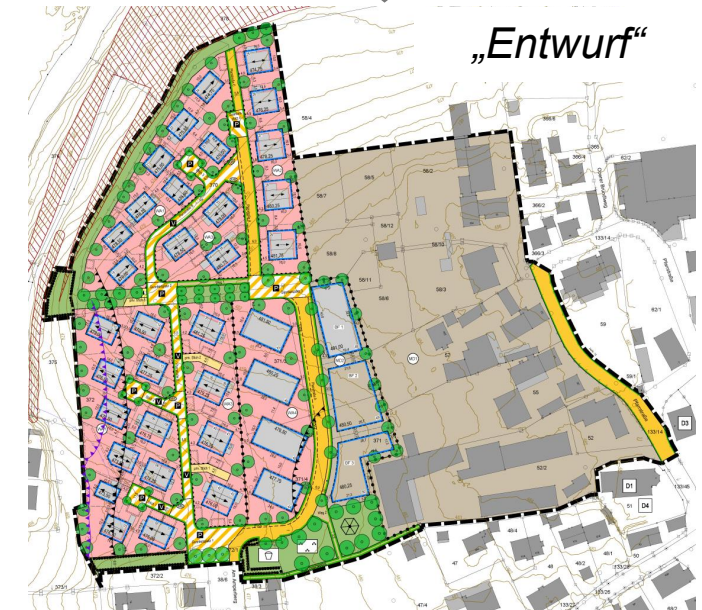
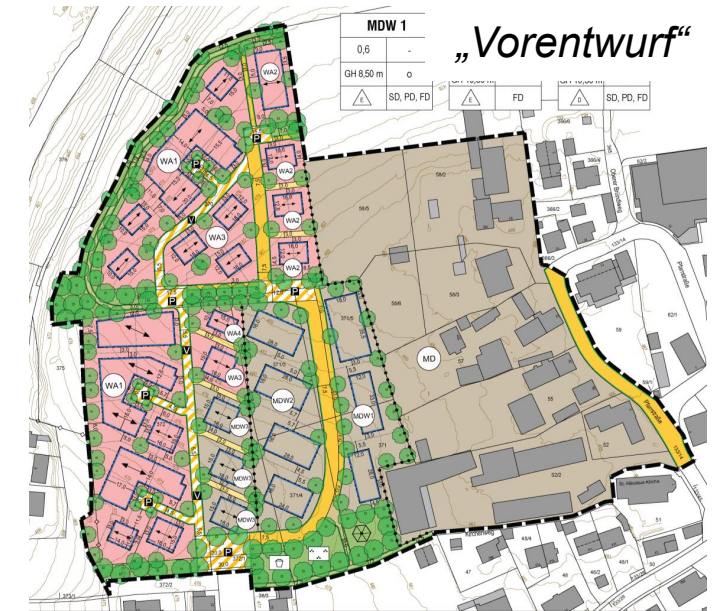
### Textänderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- 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:

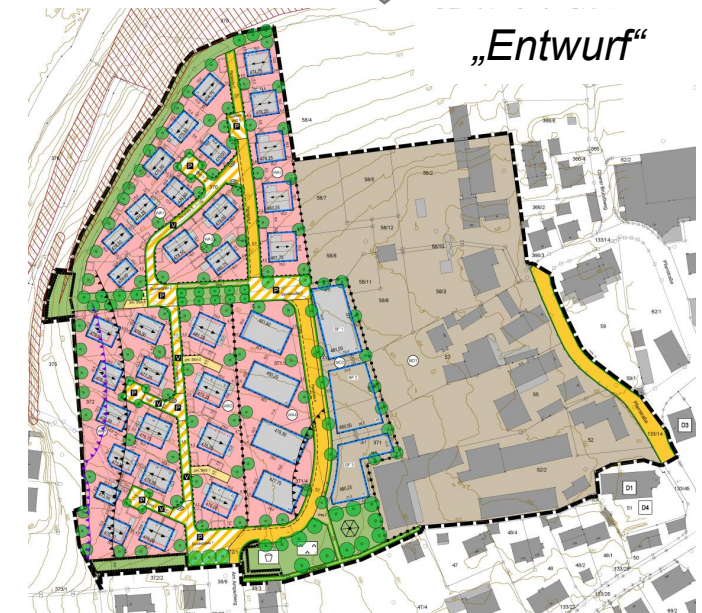
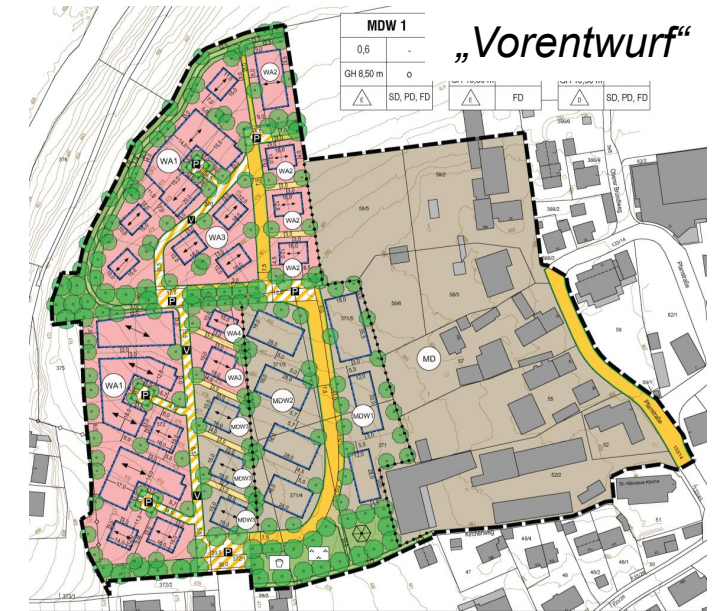
- Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen
- Aktualisierung der Immissionsschutz Festsetzungen
- Öffnung der Dachformen für mehr Flexibilität
- Konkretisierung der Einfriedungsfestsetzung in Bezug auf Absturzsicherung bei Stützmauern





### 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!

---