**Präambel**

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschuzgesetztes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 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 "Kirchensur Reiterbergerstraße" als Satzung.

## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N
System UTM32

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

## B) Planzeichnung externer Ausgleich

M 1:1.000 N
System UTM32

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

## C) Festsetzung durch Planzeichen und Text

### § 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zulässig.

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Loggien bis zu einer max. GRZ von 0,35 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1)) überschritten werden.

(3) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer max. GRZ von 0,45 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) überschritten werden.

(4) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch offene nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen oder sonstige versiegelte/baulich genutzte Flächen bis zu einer max. GRZ von 0,60 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) 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.

### § 4 Höhenentwicklung

(1) $OK_{WH}$ 542,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. $OK_{WH}$ 542,5 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.

(2) Die Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) darf bei zulässigen Flachdächern durch offene Absturzsicherungen (mind. 70% offener Anteil) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Absturzsicherungen müssen mind. um die Hälfte ihrer Höhe über der OK der Attika von der Außenkante der Attika zurückspringen.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwingend mind. 2 Vollgeschosse zu errichten.

(4) $OK_{WD}$ 520,3 Minimal zulässige Oberkante für wasserdichte Bauweise (z.B. $OK_{WD}$ 520,3 m ü. NHN). An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind die baulichen Anlagen zum Schutz vor eindringendem Wasser aus wild abfließenden Oberflächenwassern unter der festgesetzten $OK_{WD}$ wasserdicht zu errichten (Ausführungen von Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächten, Eingänge, Treppenabgänge, etc.).

### § 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Baugrenze

### § 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermögichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht. Hiervon ausgenommen ist die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, diese gilt weiterhin.

### § 7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m² und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 und der Flächen nach § 7 (1) zulässig.

(3) Carports, als an mind. 2 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche nach § 11 (1) von mind. 1,0 m einhalten.

(4) Insgesamt dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen größer 10 m² sowie von Garagen und Carports max. 30% der max. zulässigen Grundfläche nach § 3 (1) entsprechen.

(5) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- nicht überdachte Fahrradstellplätze
- Stützmauern und Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(6) Mülltonnenstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

### § 8 Dächer

(1) Dachflächen größer 10 m² sind als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Baukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

(2) Abweichend von § 8 (1) sind auch folgende Dachausführungen zulässig:

a) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Flachdach oder als Pultdach zulässig. Insgesamt dürfen die Grundflächen untergeordneter Gebäudeteile max. 30% der max. zulässigen Grundfläche nach § 3 (1) entsprechen.
Flachdächer dürfen ausgeführt werden, wenn das untergeordnete Gebäudeteil die tatsächlich realisierte Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) um mind. 2,0 m unterschreitet.
Pultdächer dürfen ausgeführt werden, wenn deren höchster Punkt mind. 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegt. Der First muss direkt an das Hauptgebäude anschließen und die Dachneigung darf max. 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.

b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie als flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig. Die Grundfläche von Wintergärten und Terrassen darf 30 m² nicht überschreiten.

c) Dachflächen von Nebenanlagen größer 10 m² sowie von Garagen und Carports, als an mind. 2 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, sind auch als Flachdach mit einem Neigungswinkel bis max. 5° zulässig.

(3) 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.

(4) Abweichend von § 8 (3) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
- Flachdächer nach § 8 (2) a) und c) als Gründach oder auf 50% der Fläche als Dachterrasse
- Pultdächer nach § 8 (2) a) mit Blecheindeckung
- Überdachungen nach § 8 (2) b) als transparente Dächer oder mit Blecheindeckung

(5) Gründächer sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm auszuführen.

(6) Grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptgebäude)

(7) Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.

(8) *Abweichend von § 8 (7) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre oder Solaranlagen zulässig.* Weiter sind Dachflächenfenster, Belichtungseinrichtungen sowie Dacheinschnitte zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen. Dachflächenfenster dürfen insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

(9) Dacheinschnitte müssen folgende Rahmenbedingungen einhalten:
- Die max. Fläche eines Dacheinschnitts darf 15 m² nicht überschreiten
- Der obere Einschnitt von Dacheinschnitten in das Hauptdach muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
- Der untere Einschnitt von Dacheinschnitten muss in der Ebene des Hauptdaches mind. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen (gemessen im Neigungswinkel des Daches).
- Von Dacheinschnitten zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

(10) Für geneigte Dächer ist ein Dachüberstand traufseitig von mind. 0,8 m und ortgangseitig von mind. 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen größer 10 m² und Dachflächen nach § 8 (2) a) sind allseitig jeweils mind. 0,5 m vorzusehen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern von Garagen, Nebenanlagen und Carports nach § 8 (2) c) sind allseitig mind. 20 cm vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.

(11) Abweichend von § 8 (10) sind bei Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 8 (2) b) keine Dachüberstände notwendig.

### § 9 Gestaltung

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

(2) 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).

(3) Außenwände sind nur mit Holzverschalungen oder Glattputz zulässig. Putzflächen sind in weiß oder in 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.

(4) Es sind nur Lochfassaden mit einem Wandanteil von mind. 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.

(5) Fenster sind nur als Einzelöffnungen in stehenden Rechteckformaten (Höhe mind. 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.

(6) Fenster und Türen müssen einen Abstand von mind. 50 cm zu den jeweiligen Außenecken des Gebäudes haben.

### § 10 Solar- 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 mind. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.

(2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen bzw. Solaranlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

### § 11 Verkehrs- und Erschließungsflächen

(1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

(3) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### § 12 Einfriedungen und Stützmauern

(1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
- Zäune aus Naturholz (der offene Anteil muss mind. 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 realisiertem Gelände nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,2 m, im übrigen Bereich 2,0 m, über realsierten Gelände nicht überschreiten.

(3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden haben.

(4) Abweichend von § 12 (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 mind. 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den Hauseinheiten, zulässig.

(5) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Mauern und Gabionenwände, mit Ausnahme von Stützmauern nach § 13 (4)
- massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
- Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin

(6) Abweichend zu § 12 (5) sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 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 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

(7) Eine Abstaffelung durch mehrere Mauern ist zulässig, wobei die obere Mauer mind. 80 cm gegenüber der unteren Mauer nach hinten zu versetzen ist. Die dazwischenliegenden Flächen sind zu begrünen und bepflanzen.

### § 13 Grünordnung

(1) Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 11 (1) sowie Zufahrten sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

(2) Öffentliche Grünfläche

(3) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "naturnahe Ortsrandeingrünung".
Innerhalb dieser Flächen sind extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut mit vereinzelten Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 150 m² Eingrünungsfläche ist ein Obstbaum gem. der Mindestpflanzqualität nach § 13 (6) zu pflanzen. Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen, Einfriedungen und intensiven gärtnerischen Nutzung sind nicht zulässig.

(4) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach § 13 (5) oder (6) zu pflanzen. Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Bäume nach § 13 (6) dürfen darauf nicht angerechnet werden. Es muss mind. jeder dritte Baum den Mindestanforderungen nach § 13 (5) entsprechen.

(5) Baum zu pflanzen 1. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 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.

(6) Baum zu pflanzen 2. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 12 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 200-250 cm, zu pflanzen. Alternativ sind heimische, standortgerechte Obstbäume (Stammumfang mind. 7 cm oder Heister 150-200 cm) mit unter- und oberirdischen Verbissschutz zu pflanzen. Die Obstbäume müssen sortenrein sein und aus der Produktion im süddeutschen Raum stammen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(7) Sträucher zu pflanzen
Es sind je Planzeichen 3-5 Sträucher, standortgerechte Arten, mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm und einem Pflanzabstand der einzelnen Sträucher untereinander von 1,5 m zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(8) Bäume und Sträucher nach § 13 (4) - (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 § 13 (5), (6) oder (7) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

### § 14 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(1) RR Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Unterirdische Retentionsanlage".

(2) Flächen zur Regelung des Wasserabflusses aus Niederschlägen.
Baukörper, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen, Sträucher und Bäume, die den Wasserabfluss beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

### § 15 Artenschutz

(1) Eine Beleuchtung der angrenzenden Waldflächen und der Eingrünungsflächen nach § 14 (4) sowe der angrenzenden freien Wiesenflächen ist nicht zulässig.

(2) Als Außenbeleuchtungseinrichtungen sind ausschließlich eingekofferte Lampenkonstruktionen mit vollabgeschirmten Leuchten, mit UV-armen Leuchtmitteln mit hohem gelben Lichtanteil (Farbtemperatur < 2.700 K) und einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zulässig.

### § 16 Immissionsschutz

An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) nachts, sind zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen die Wohnungsgrundrisse innerhalb der Baufenster so zu organisieren, dass keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen), die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind, an den Fassaden zum Liegen kommen.
Abweichend dürfen Fenster angeordnet werden, wenn:
- die Lüftung des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes über ein Fenster an einer Fassadenseite mit einem Beurteilungspegel von unter 49 dB(A) sichergestellt wird.
- durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Abschirmung durch Gebäudevorsprünge oder Loggia), verglaster Vorbauten oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schalschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel von unter 49 dB(A) unmittelbar vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes erreicht wird.
Wo dies nicht möglich ist, ist in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, der Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossener Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

### § 17 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Ausgleichsfläche"
Die als artenreiches Extensivgrünland (Feuchtgrünland) bereits hergestellten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## D) Kennzeichnung durch Planzeichen und Text

### D.1 Baumwurfgefährdeter Bereich

Baumwurfgefährdeter Bereich 20 m — Die Flächen innerhalb des Umgriffs befinden sich innerhalb eines baumwurfgefährdeten Bereichs. Eine Gefährdung von baulichen Anlagen und Personen durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste ist zu beachten.

## E) Hinweise durch Planzeichen und Text

### E.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 aktuellen Fassung.

"Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe"

"Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)"

"Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)"

### E.2 Hinweise durch Planzeichen

(1) 154 Flurstücksgrenze und Flurstüksnummer
(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
(3) 538 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
(4) Vorgeschlagene Grundstücksteilung
(5) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
(6) Nebenanlage, Garage oder Carport mit Gründach
(7) ① Nummerierung der Baugrundstücke bzw. Parzellen
(8) ~530m² Vorgeschlagene Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke
(9) 537,0 Höhenorientierungspunkt - geplante Erschließungsstraße
(10) Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen
(11) Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Straßenverlauf
(12) Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtssicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m
(13) 10 Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
(14) Mischwaldflächen außerhalb des Geltungsbereichs
(15) Kartiertes Biotop außerhalb des Geltungsbereichs als Hinweis (mit Nummer)
(16) Wasserfläche des "Surerbach"
(17) Vorgeschlagene Stellplätze
(18) WH 5,4 WH 6,5 Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) etwa mögliche Wandhöhe. Die angegebene Höhe gibt die ca. Wandhöhe in Bezug auf die städtebaulich wirksame Situation an. Zum Beispiel bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (z.B. 5,4 m) oder das anliegende natürliche Gelände (z.B. 6,5 m).

### E.3 Hinweise zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß 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.

### E.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(1) Gemäß durchgeführten Baugrunduntersuchungen eignen sich die angetroffenen Bodenschichten nicht für eine großflächige und leistungsfähige Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse sind extrem wechselhaft, weshalb die tieferliegenden wasserdurchlässigen Moränenkiese weder lokal eindeutig zugeordnet noch kann deren exakte Ausdehnung bestimmt werden können. Es bedarf somit für die Anlage von Versickerungsanlagen, wie Sickerrigolen oder Rohrrigolen, eine explizite Untersuchung des jeweiligen Baugrundstücks, um eine angemessene Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu gewährleisten.

(2) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche erfolgt die Verlegung eines neuen Regenwasserkanal. Über einen Regenwasserhausanschlussschacht wird das anfallende Niederschlagswasser in die Sammelleitung eingeleitet und in ein unterirdisches Regenrückhalten geführt. Von hier wird das Wasser gedrosselt in den bestehenden Kanal in der Reiterbergerstraße abgegeben.

(3) Wo die Untergrundverhältnisse eine kleinräumige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über die belebenten Bodenschichten auf dem jeweiligen Baugrundstück zulassen, so sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten
Eine punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserecht zu beantragen.

(4) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TRENOG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb" ist zu beachten.

(5) Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

(6) 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 Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

### E.5 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 (z.B. Eingänge, Treppenabgänge, Einfahrten in Garagen) sind zum Schutz vor Überflutungen oder eindringendem Wasser durch geeignete, angepasste bauliche Maßnahmen (z.B. Überhöhungen) gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.

(2) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mind. 25 cm über dem umliegenden, anstehenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie sind andere geeignete Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser zu ergreifen.

(3) Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von mind. 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Unterkellerungen und Gründung wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

(4) Die Arbeitshilfen des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung", eine „Wassersensible Siedlungsentwicklung" sowie der Abschluss einer Elementarschadensversicherung werden empfohlen.

### E.6 Hinweise zur Grünordnung

(1) Bei Pflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. So müssen u.a. Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von mind. 2,0 m zum Nachbargrundstück und 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

(2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage und großflächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Splitt, Wasserbausteinen oder Ähnlichem ist nicht zulässig.

(3) In den festgesetzten Flächen nach § 13 (2) und (3) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.

(4) Für die Flächen nach § 13 (3) ist folgende Pflegemaßnahme einzuhalten.:
Für die extensiven Wiesenbereiche ist eine 2-schürige Mahd nach dem 15.06. und 15.09. durchzuführen und das Mahdgut ist abzutragen und abzutransportieren.

(5) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Pflanzungen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse einhalten. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

### E.7 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, Hecken und Gehölze) sind nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September gem. der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel durchzuführen.

(3) Bzgl. der Einhaltung der Rahmenbedingungen für Beleuchtungseinrichtungen und möglicher Restriktionen wird auf Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

(4) Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

(5) Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen und um Beeinträchtigungen durch Glasscheiben zu vermeiden (Verletzungs- oder Tötungsrisiko durch Vogelschlag), wird die Ausführung einer vogelschlagsensiblen Fassaden- bzw. Gebäudegestaltung empfohlen. Es sind u.a. die Leitfäden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021), "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2023) sowie "Vogelschlag an Glasflächen" (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2019) zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges nachzuweisen.

### E.8 Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

(1) Der nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelte Ausgleichsbedarf von 8.792 Wertpunkten wird vollumfänglich von Teilflächen des gemeindlichen Ökokontos (Ökokonto Flächen-Nr. A.41; Fläche = ~2.308 m²) auf dem Flurstück Nr. 642, Gemarkung Unterrattting, abgebucht. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

(2) Die Ausgleichsflächen nach § 17 (Ökokonto Flächen-Nr. A.41) sind bereits im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos entsprechend dem formulierten Entwicklungsziel "artenreiches Extensivgrünland (Feucht- grünland)" hergestellt. Für den dauerhaften Erhalt des Entwicklungsziels sind folgende Pflegemaßnahmen einzuhalten:
- Durchführung einer einmal jährlichen Mahd, ab dem 15.08. mit Abfuhr des Mahdgutes;
  Jährlich 10% auf jährlich wechselnden Stellen als Brache belassen
- Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden, keine Aufbringung von Gülle

### E.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.

### E.10 Hinweise zum Bau von Doppelhäusern

(1) Werden die zwei Hälften eines Doppelhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realsiert, so gelten für diejenige Haushälfte, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird, unter Berücksichtigung des § 9 (2) die gestalterischen Vorgaben der bereits bestehenden Doppelhaushälfte.

(2) Soweit der Bau der jeweiligen Doppelhaushälften durch unterschiedliche Bauherren mit unterschiedlichen Planfertigern durchgeführt wird, bedarf die Planung der Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde (LRA Rosenheim).

### E.11 Hinweise zu Immissionen

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

(2) Von den Rinderhaltungen in Kirchensur können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidbare Geruchsemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

(3) Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind in allen Bauräumen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.

(4) Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218004 / 3 vom 25.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel in den Bauräumen dargestellt.

(5) Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang eingesehen werden.

### E.12 Hinweise zum Schutz des Bodens

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, ist der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind die DIN 18915, die DIN 19731 sowie das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639.

## F) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Amerang hat in der Sitzung vom 12.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchensur Reiterbergerstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m § 13a BauGB wurde am 19.06.2023 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 10.05.2023 hat in der Zeit vom 27.06.2023 bis 26.07.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2023 hat mit Schreiben vom 16.06.2023 bis einschließlich 25.07.2023 stattgefunden.

4. In seiner Sitzung vom 26.07.2023 hat der Gemeinderat Amerang beschlossen, das Verfahren nun nicht mehr nach § 13b BauGB sondern im Normalverfahren fortzuführen. In diesem Rahmen können die bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB als entsprechende Verfahren der frühzeitigen Beteiligung § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.04.2025 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2025 bis 27.05.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Wasserburger Str. 11, 83123 Amerang; Zimmer 1.03) zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.04.2025 erfolgte mit Schreiben vom 24.04.2025 bis einschließlich 27.05.2025.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.06.2025 wurde nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2025 bis 01.09.2025 erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen erneut in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Wasserburger Str. 11, 83123 Amerang; Zimmer 1.03) zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem erneut über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

8. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.06.2025 erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025.

9. Mit Beschluss des Gemeinderats Amerang vom 17.09.2025 wurde der Bebauungsplan "Kirchensur Reiterbergerstraße" in der Fassung vom 17.09.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den 11. Feb. 2026

Konrad Linner, Erster Bürgermeister

10. Ausgefertigt

Amerang, den 11. Feb. 2026

Konrad Linner, Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Kirchensur Reiterbergerstraße" wurde am 12. Feb. 2026 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kirchensur Reiterbergerstraße" mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan "Kirchensur Reiterbergerstraße" ist damit in Kraft getreten. 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 12. Feb. 2026

Konrad Linner, Erster Bürgermeister

Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

**Original**

# Bebauungsplan "Kirchensur Reiterbergerstraße"

**Satzung vom 17.09.2025**
in der Fassung vom 17.09.2025


| Planung: | Umweltbericht: | Gemeinde: |
| --- | --- | --- |
| WÜSTINGER RICKERT Architekten und Stadtplaner PartGmbB | Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB | Amerang |
| Nußbaumst. 3, 83112 Frasdorf, t. 08052 9558070, e. info@wuestinger-rickert.de | Hirnsberg 34, 83093 Bad Endorf, t. 08053 518, f. 08053 1047, e. la@schelle-heyse.de | Wasserburger Straße 11, 83123 Amerang, t. 08075 9197-0, f. 08075 9197-19, e. info@amerang.de |

Projektnummer 938