

Gemeinde Amerang

LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "**Amerang - Nußbaumstraße**"

als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung vom 08.07.2026

in der Fassung vom 08.07.2026

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 1181

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.

B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2)  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. Grundflächenzahl 0,3)
- (2) Ü-GRZ_{NB} 0,40 Die gem. § 2 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der baulichen Anlagen nach § 2 (1)) bis zu einer Grundflächenzahl nach Planeinschrieb entsprechend nebenstehendem Planzeichen (z.B. 0,4) überschritten werden.
- (3) Ü-GRZ_G 0,60 Die gem. § 2 (1) festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch offene, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der baulichen Anlagen nach § 2 (1) und (2)) bis zu einer Grundflächenzahl nach Planeinschrieb entsprechend nebenstehendem Planzeichen (z.B. 0,6) überschritten werden.

§ 3 Höhenentwicklung

- (1) OK_{WH} 544,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 544,0 m ü. NHN). 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 ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2) Es sind zwingend mindestens 2 Vollgeschosse zu errichten.

§ 4 Baugrenzen



Baugrenze

§ 5 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht. Davon ausgenommen sind gemeindliche Satzungen nach Art. 81 BayBO, diese gelten weiterhin.

§ 6 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 § 4 und Flächen nach § 6 (1) zulässig. Eine Überschreitung der Flächen nach § 6 (1) ist für Carports als an mindestens 3 Seiten offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen mit Flachdächern bis zu 0,5 m zulässig.
- (3) Abweichend zu § 6 (2) ist je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² außerhalb der Baugrenzen nach § 4 und Flächen nach § 6 (1) zulässig. Diese müssen einen Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.
- (4) Von den Regelungen nach § 6 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern und Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen).
- (5) Mülltonnenstellplätze sind in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren.

§ 7 Gestaltung

- (1) Doppelhäuser oder Reihenhäuser sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die zwei Hälften eines Doppelhauses wie ein Baukörper wirken. Insbesondere sind bezogen auf die jeweiligen Geschosse bei beiden Doppelhaushälften die gleichen Fassadenmaterialien zu verwenden (z.B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).

- (2) Es sind grundsätzlich nur Lochfassaden mit einem Wandanteil von mindestens 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.
- (3) Außenwände sind nur mit Holzverschalungen oder glattem Putz zulässig. Putzflächen sind weiß oder in sehr hellen 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) Fenster sind nur als Einzelöffnungen in stehenden Rechteckformaten (Höhe mindestens 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.
- (5) Fenster und Türen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu den jeweiligen Außenecken des Gebäudes haben.
- (6) Abweichend von § 7 (2) sind Anbauten durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von bis zu 2,5 m zulässig. Wintergärten sind nur bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m zulässig (Die Wandhöhe ist dabei der Abstand zwischen dem gedachten Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches und dem geplanten Gelände). Bei Wintergärten kann von den Regelungen zu Fensteröffnungen nach §§ 7 (2), (4) und (5) abgewichen werden.

§ 8 Dächer

- (1) Der First bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern ist parallel der längeren Seite des sich aus allen Einheiten ergebenden gesamt Baukörpers auszurichten. Bei Einzelhäusern ist der First entlang 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 profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).
- (4) Als Dachaufbauten sind über §§ 8 (6) und (7) hinaus nur 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.
- (5) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur matte Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun und Anthrazit zulässig.
- (6) Dachgauben sind nur unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
 - Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachseite darf 33 % der Dachlänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern gilt hier für jede Doppelhaushälfte bzw. Reihenhäusern die Dachlänge der jeweiligen Hälfte bzw. des jeweiligen Reihenhauses als Bezug.
 - Gauben müssen untereinander und zum Rand des Daches einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Sie dürfen eine Breite je Gaube von 2,0 m nicht überschreiten.
 - unterhalb der Dachgauben muss das Dach auf einer Breite von der Traufe von mindestens 1,2 m (gemessen im Neigungswinkel der Dachhaut, senkrecht zur Trauflinie) durchlaufen.
 - Der First der Gaube muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
 - der Schnittpunkt der Seitenwände der Gauben mit der Dachhaut der Gauben darf an keinem Punkt mehr als 1,5 m über der Dachhaut des Hauptdaches liegen.
- (7) Quergiebel sind nur unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
 - Je Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig.
 - Bei Doppelhäusern sind entweder zwei in der Dimension identische Quergiebel (je einer je Hälfte) oder ein gemeinsamer, mittig geteilter Quergiebel zulässig.
 - Die Breite der Quergiebel darf maximal 33 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Bei Doppelhäusern ist hier jeweils die Länge der einzelnen Haushälfte anzusetzen. Lediglich bei einer Ausführung mit einem mittig geteilten Quergiebel über beide Gebäudehälften ist die gesamte Länge des Doppelhauses anzusetzen.
 - Der First des Quergiebels muss mindestens 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
 - Die Traufe des Quergiebels darf maximal 1,4 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier gilt der Abstand zwischen Oberkante der Traufe des Hauptdaches und Unterkante der

I raute des Quergiebels.

- (8) Abweichend von § 8 (1), (2) und (5) 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 liegt, sind auch als Pultdächer und auch mit Blecheindeckung zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
- (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 § 8 (8), mit einer Grundfläche von bis zu 15 m², sowie Quergiebeln sind allseitig jeweils mindestens 0,5 m, bei Gauben mindestens 30 cm vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (10) Carports, als vollständig offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 8 (1), (2) und (5) 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 § 8 (1), (2) und (5) transparente Dächer als Pultdächer sowie flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig.
- (12) Abweichend von § 8 (9) ist die Errichtung von Carports nach § 8 (9), Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 8 (11) ohne Dachüberstände zulässig.
- (13) Bei Nebenanlagen und Garagen sind abweichend von § 8 (1), (2) und (5) auch Flachdächer als Gründächer zulässig. Sie sind mit einem durchwurzelbaren Mindestaufbau von 10 cm zu
- (14) Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, mit einer Grundfläche über 2 m², außerhalb von Gebäuden, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 60 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 und anderen befestigten Flächen keine Mindestüberdeckung erforderlich.

§ 9 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.

§ 10 Verkehrsflächen und Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, 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). Bäume sind zulässig, soweit die Krone in einer Höhe von mehr als 2,5m Höhe beginnt.

§ 11 Stellplätze

Abweichend von der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde 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 standortgerechte Baumpflanzung gem. § 15 (2) zu unterbrechen. Die Baumscheibe muss mindestens der Fläche eines Stellplatzes entsprechen.

§ 12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen. Baukörper, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

§ 13 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 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.
- (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) Abweichend von § 13 (1) bis (4) sind in direktem Anschluss an die Gebäude geschlossene Sichtschutzwände mit einer Maximallänge von 3,0 m und einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen jeweils zwei Einheiten, zulässig.
- (6) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,3 m und einer Länge von 5,0 m zulässig.
- (7) Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen festgesetzt.

§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Gebäuden sind 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 0,3 m zum bestehenden Gelände zulässig.

§ 15 Grünordnung

- (1) Alle befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 10 (1) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2) Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße der Baugrundstücke ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen oder ein entsprechender Bestandsbaum zu erhalten. Für die Bäume sind Baumarten mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von über 10 m mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-18 cm zu pflanzen.
- (3)  Bestehende Bäume zu erhalten.
- (4) Die Pflanzungen nach § 15 (2) und Bäume nach § 15 (3) 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 (2) spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Hochwassergefahrenfläche



Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Amerang von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

2. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.

- (3)  Bemaßung in Metern (z.B. 10,0 m)
- (4)  Höhenschichtlinie 25 cm Schritte, in Metern über NHN DHHN 2016
- (5)  Sichtdreiecke
- (6)  Im Rahmen der Festsetzung der absoluten Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (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 bestehenden Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- (7)  Größe der vorhandenen bzw. vorgeschlagenen Baugrundstücke in m²
- (8)  Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereichs
D-1-87-113-6: Ehem. Gasthof, zweigeschossiger Satteldachbau, straßenseitig mit versetztem zweiten Giebel und Putzgliederung, bez. 1865, im Kern vermutlich älter.

3. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet ist die Errichtung von Versickerungsanlagen im Planungsgebiet voraussichtlich nicht, bzw. nur mit enormem Flächenverbrauch möglich.
In der Nußbaumstraße besteht ein gemeindlicher Regenwasserkanal. In diesen kann auch das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden. Dies bedarf einer gesonderten Erlaubnis durch die Gemeinde Amerang. Die Vorgaben der Gemeinde Amerang zu maximal Einleitmenge und notwendigen Drosselanlagen sind einzuhalten.
- (2) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. 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:

- Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen, sind baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mindestens 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie sind entsprechend andere Maßnahmen zu ergreifen, um Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, baulich zum Schutz vor eindringendem Wasser auszubilden.
- 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/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)
- Es wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

5. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Fristsetzung:
Die zu leistenden Pflanzungen nach § 15 (2) sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
- (2) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß den Art. 47, 49 und 50 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.
- (5) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

- (6) Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist einzuhalten.

6. Hinweise zu Doppelhäusern und Reihenhäusern

- (1) Werden die zwei Hälften eines Doppelhauses oder Teile eines Reihenhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert, so gelten für diejenigen Teile, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden, unter Berücksichtigung der §§ 7 (1) und 8 (7) die gestalterischen Vorgaben des bereits bestehenden Hausstückes.
- (2) Soweit der Bau der jeweiligen Doppelhaushälften oder Reihenhäuser durch unterschiedliche Bauherren mit unterschiedlichen Planfertigern durchgeführt wird, bedarf die Planung der Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde (LRA Rosenheim).

7. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich (z.B. auf der gegenüberliegenden Straßenseite) betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz, welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.
- (2) 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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- (3) 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.

8. Hinweis zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen und qualifiziert nachzuweisen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwidergehandelt wird. Dem folgend sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- (1) In Zusammenhang mit Baumfällungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Rodungen sind grundsätzlich, für alle Bäume und Gehölze, nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gem. §39 BNatSchG und nur nach vorheriger Kontrolle etwaiger Höhlungen, Spalten etc. von einer entsprechend qualifizierten Person (z.B. Biologe) zulässig.
 - Vor jeglichen Fällungen sind die Höhlungen und Spalten durch eine entsprechend qualifizierte Person auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen mittels Endoskops und Taschenlampe (ggf. mit Spiegel) zu untersuchen. Dies ist bestmöglich im Winterhalbjahr kurz vor der Rodung durchzuführen.
 - Bei unbesetzten Lebensstätten: Markierung des Baumes, Dokumentation mit Art, Anzahl und Status, sowie Fotos; weitere Kontrolle nach Abschluss der Fortpflanzungsphase durch entsprechend qualifizierter Person. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde (LRA Rosenheim) abzustimmen.
Je nach Art kann der Baum in den gesetzlichen Rodungszeiten gefällt werden; je nach Art, sind ggf. Ersatznistkästen anzubringen.
 - Bei unbesetzten Lebensstätten: Erreichbare Höhlungen sind mit Folie oder ggf. einem Einmalverschluss zu versehen. Eine Rodung kann in den gesetzlichen Rodungszeiten erfolgen. Bei nicht erreichbaren Höhlungen ist eine Rodung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. und 30. Oktober zulässig.
 - Je verlorenen Nistplatz (Spalt, Höhlung etc.) ist ein Nistkasten im oder im nahen Umfeld des Plangebietes (max. 500 m) anzubringen. Die Anzahl richtet sich nach den zu fällenden Bäumen und deren Strukturen. Die Standorte sind mit der entsprechend qualifizierten Person abzustimmen.
 - Je gefällttem Baum ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum im Plangebiet zu pflanzen.

- (2) In Zusammenhang mit dem Abbruch oder wesentlichen baulichen Eingriffen in Gebäude, Nebenanlagen und Garagen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Vor Beginn der Maßnahmen sind die Gebäude vollständig auf ein Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln durch eine entsprechend qualifizierte Person zu untersuchen.
 - Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Darlegung der Verbotstatbestände und ggf. Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und / oder zum Ausgleich zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde (LRA Rosenheim) abzustimmen.
 - Jedes Gebäude ist individuell und gesondert zu beachten und zu bearbeiten.
 - Die Prüfung sollte mind. 1 Jahr vor geplantem Bauvorhaben am Gebäude erarbeitet werden.
 - Das weitere Vorgehen ist je nach konkretem Untersuchungsergebnis in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- (3) Sämtliche Maßnahmen und Untersuchungsergebnisse sind zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9. Hinweis 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 anhand der konkreten Überschreitung zu bewerten.

10. Hinweis zu Beleuchtungseinrichtungen

Es wird auf die Restriktionen zu Beleuchtungseinrichtungen nach § 41a BNatSchG sowie § 11a BayNatSchG hingewiesen.

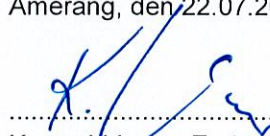
11. Hinweis zum Schutz des Bodens

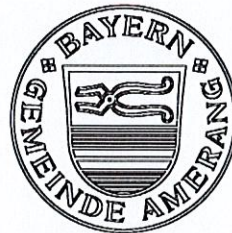
- (1) Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- (2) Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), sind der belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Weiterhin sollten die Merkblätter "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639 Beachtung finden.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Amerang hat in der Sitzung vom 13.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Amerang - Nußbaumstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 25.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 15.02.2021 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.02.2026 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2026 bis 15.06.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Wasserburger Straße 11, 83123 Amerang) zu den allgemein üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2026 bis einschließlich 15.06.2026 beteiligt.
4. Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.07.2026 den Bebauungsplan "Amerang - Nußbaumstraße" in der Fassung vom 08.07.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

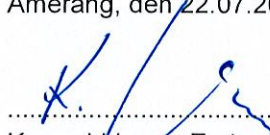
Amerang, den 22.07.2026


Konrad Linner, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

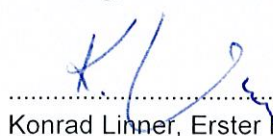
Amerang, den 22.07.2026


Konrad Linner, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Amerang - Nußbaumstraße" wurde am **23. Juli 2026** gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Amerang - Nußbaumstraße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan "Amerang - Nußbaumstraße" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Amerang, den 23.07.2026


Konrad Linner, Erster Bürgermeister

