Gemeinde Amerang

LANDKREIS ROSENHEIM

# Bebauungsplan **"Amerang Schlossfeld Süd"**

mit integriertem Grünordnungsplan

**Satzung vom 10.06.2026**

in der Fassung vom 10.06.2026


Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070
e. info@wuestinger-rickert.de

Grünordnung/Umweltprüfung:

Schelle Heyse Behr

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf
t. 08053 518 f. 08053 1047
e. la@schelle-heyse.de

Gemeinde:

AMERANG

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


Projektnummer 1349

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 Bundesnaturschutzgesetztes (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 Schlossfeld Süd" als Satzung.

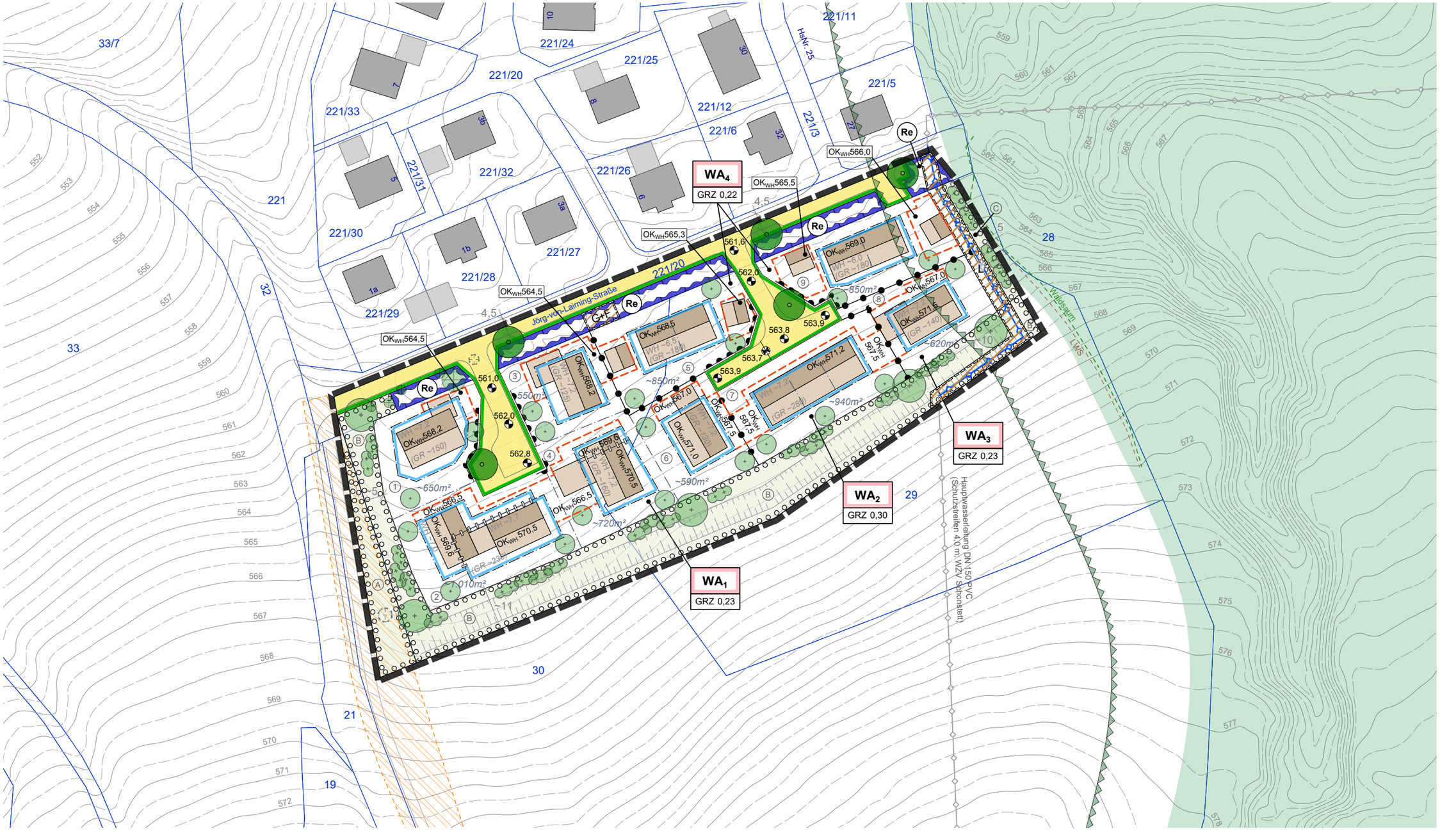
Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Schlossfeld" inkl. aller seiner Änderungen vollständig.

## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

System UTM32

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

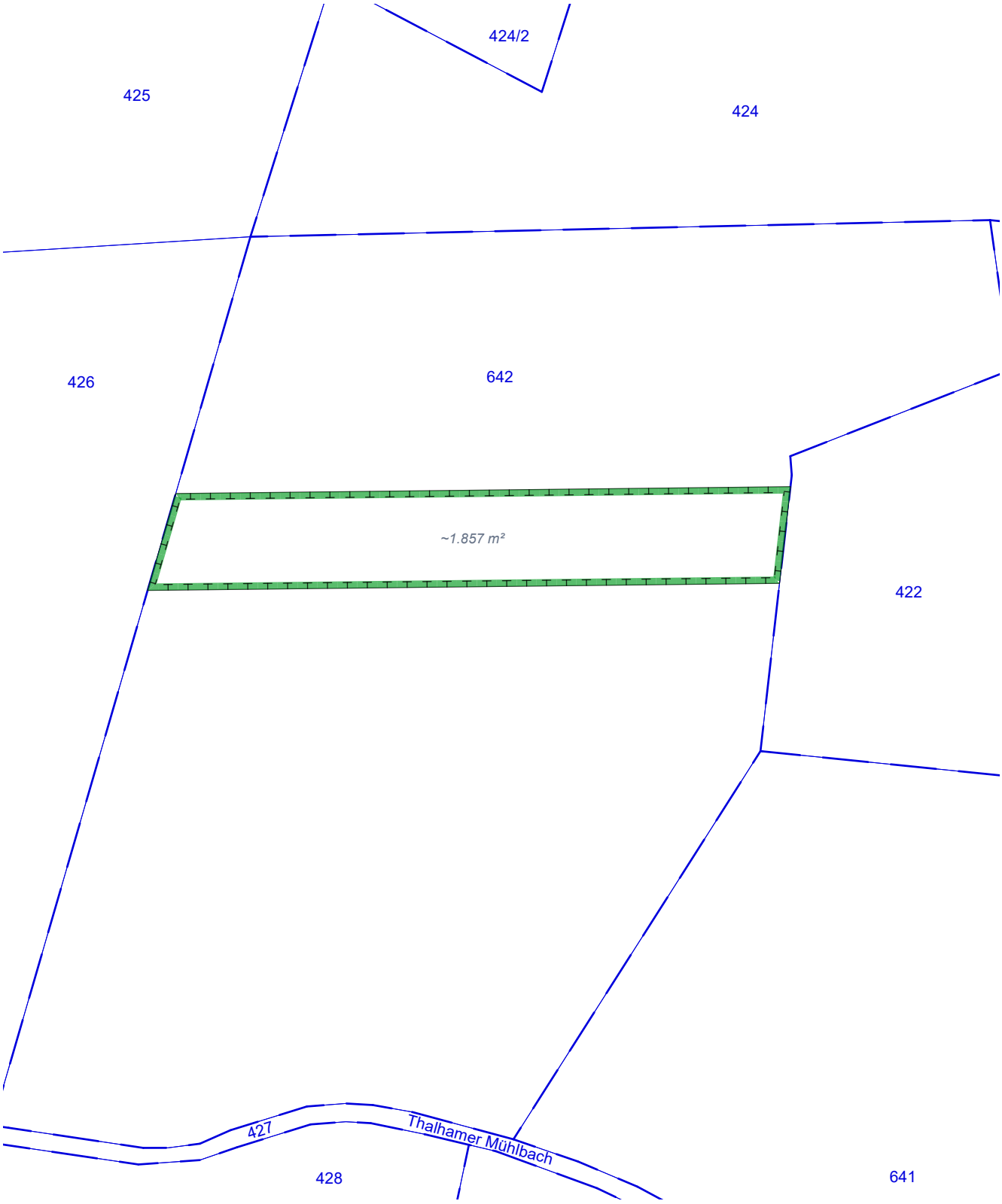


## **B) Planzeichnung** externer Ausgleich

M 1:1.000 N

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

System UTM32

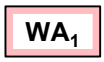


# C) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

## § 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) 


Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)

(2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen
sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GRZ 0,23 Maximal zulässige Grundflächenzahl "GRZ" (z.B. 0,23)

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

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

(4) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximal zulässige GRZ darf durch offene nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen oder sonstige versiegelte Flächen bis zu einer maximalen GRZ (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) von 0,60 in **WA1**, **WA3** und **WA4** sowie von 0,65 in **WA2** 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.

(6)  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

## § 4 Höhenentwicklung

(1) $OK_{WH}$ 568,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. $OK_{WH}$ 568,5 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)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind zwingend mind. 2 Vollgeschosse zu errichten.

## § 5 Baugrenzen

Baugrenze

## § 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

## § 7 Baukörper

Im gesamten Geltungsbereich ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mind. 1 zu 1,2 (oder länger) festgesetzt. Es sind auch Kombinationen dieser Baukörper zulässig, die durch untergeordnete Gebäudeteile verbunden sind.

## § 8 Nebenanlagen, Garagen und Carports

(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 und der Flächen nach § 8 (1) zulässig.

(3) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
- offene, nicht überdachte Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern und Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(4) Mülltonnenstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude 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 10 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 20° bis 30° zulässig.

(3) Abweichend von § 9 (2) sind folgende Dachausführungen zulässig:
a) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Pultdächer oder Flachdächer zulässig, wenn diese max. 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mind. 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegen. 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 zulässig. Die Grundfläche von Wintergärten sowie die zu überdachende Terrassenfläche darf dabei 15 m² nicht überschreiten. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel ab 5° auszuführen.

c) Dachflächen von Carports, als an mind. 3 Seiten vollständig offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Die Dächer sind mit einem Neigungswinkel bis 5° auszuführen.

d) Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind als Flachdach zulässig.

(4) Als Dacheindeckung 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.

(5) Abweichend von § 9 (4) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
- Flachdächer nach § 9 (3) a) als Gründach
- Dachflächen nach § 9 (3) a) mit Blecheindeckung
- Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (3) b) als transparente Dächer und Blechdach
- Carports nach § 9 (3) c) als Gründach und Blechdach
- Dächer von Nebenanlagen und Garagen nach § 9 (3) d) als Gründach

(6) Gründächer müssen eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 10 cm aufweisen.

(7) Grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).

(8) Die Dächer von Nebenanlagen über 10 m² Dachfläche sind unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach § 9 (5) mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

(9) Es sind nur folgende Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zulässig:
a) Kamine, Entlüftungsrohre, Solar- und Photovoltaikanlagen
b) Dachflächenfenster, so sie in der Dachhaut liegen und gemeinsam mit Dacheinschnitten nicht mehr als 10% der jeweiligen Dachfläche inklusive Dachüberstand ausmachen.
c) Dacheinschnitte, so sie gemeinsam mit Dachflächenfenstern nicht mehr als 10 % der jeweiligen Dachfläche inklusive Dachüberstand ausmachen.

d) Dachgauben, wenn sie folgende Rahmenbedingungen einhalten:
- Die Breite der Dachgauben beträgt insgesamt max. 50 % der Gesamtlänge des Daches inklusive Dachüberstand.
- Vom Ortgang und zwischen den Dachgauben ist ein Abstand von mind. der Hälfte der Breite der Dachgaube einzuhalten.
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein. Die nach § 9 (2) festgesetzte maximale Dachneigung darf dabei nicht überschritten werden.
- Die Oberkante der Dachhaut der Gaube muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

(10) Quergiebel sind nur unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
- Je Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel bis zu einer Wandhöhe von 5,8 m zulässig.
- Der Quergiebel darf max. 30 % der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen und muss mind. 3,0 m breit sein (gemessen zwischen den Außenkanten der Außenwände des Quergiebels, jeweils ohne Dachüberstand bzw. zwischen der beiden Schnittpunkten der Traufen der Dachauffaltung mit dem Hauptdach).
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein. Die nach § 9 (2) festgesetzte maximale Dachneigung darf dabei nicht überschritten werden.
- Die Traufe des Quergiebels darf max. 1,25 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier gilt der Abstand zwischen Oberkante der Traufe des Hauptdaches und Unterkante der Traufe des Quergiebels.

(11) Für geneigte Dächer ist ein Dachüberstand traufseitig von mind. 0,8 m und ortgangseitig von mind. 1,0 m einzuhalten. Bei geneigten Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Dachflächen nach § 9 (3) a), sowie Dachflächen kleiner 10 m², sind allseitig jeweils mind. 0,5 m und max. 0,8m vorzusehen. Bei Flachdächern von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (3) d) 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.

(12) Abweichend von § 9 (11) sind bei Überdachungen von Wintergärten sowie Terrassen nach § 9 (3) b), Carports nach § 9 (3) c) sowie von Nebenanlagen, deren Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) an einer Stelle unterhalb des anliegenden, geplanten Geländes liegt keine Dachüberstände notwendig.

## § 10 Gestaltung

(1) 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).

(2) Außenwände sind nur mit Holzverschalungen oder glattem Putz zulässig. Putzflächen sind in weiß oder in 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.

(3) Im Geltungsbereich sind grundsätzlich 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.

(4) 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.

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

(6) Abweichend von § 7 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 § 10 (3), (4) und (5) abgewichen werden.

## § 11 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 Solar- und Photovoltaikanlagen bzw. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

## § 12 Verkehrs- und Versorgungsflächen

(1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2)  Straßenbegrenzungslinie

(3)  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

(4)

Flächen mit Geh- und Fahrtrecht
Es ist ein Geh- und Fahrtrecht zur Erschließung des westlichen Bereich der Parzelle Nr. 5 dinglich zu sichern. Die Herstellung und der Unterhalt einer Brücke sind zu regeln. Der Retentionsraums darf durch das Bauwerk nicht beeinträchtigt werden.

(5)

Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens dinglich zu sichern.
In dieser Fläche (Schutzstreifen) dürfen keine bauliche Anlagen errichtet sowie keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden.

## § 13 Einfriedungen und Einfassungen

(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 realisierten Gelände nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,2 m, im übrigen Bereich 2,0 m, über realisierten 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 § 13 (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 Doppel- und Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den Hauseinheiten, zulässig.

(5) Im Geltungsbereich sind als Einfriedungen und Einfassungen nicht zulässig:
- Mauern und Gabionenwände
- massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
- Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin

(6) Stützmauern sind nur in direkter baulicher Verbindung mit Gebäuden, Garagen oder Nebenanlagen mit einer Größe über 5 m² zulässig. Stützmauern mit einer Höhe über 0,5 und unter 1,0 m dürfen eine Länge von max. 10,0 m aufweisen. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m dürfen eine Länge von max. 6,0 m aufweisen. Stützmauern mit einer Höhe über 1,5 m sind nicht zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

## § 14 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig.

(2) Im gesamten Geltungsbereich sind je Gebäude Werbeanlagen mit einer max. Gesamtgröße von 0,3 m² zulässig.

(3) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen in Form von Werbebannern oder laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen o.Ä.
- Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1)

## § 15 Grünordnung

(1) Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 12 (1) und (4) sowie Zufahrten und Terrassen sind alle befestigten Flächen (Stellplätze, Wege etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

(2)

Umgrenzung von Flächen zur Begrünung als "Ortsrandeingrünung".
Es sind innerhalb dieser Flächen extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut zu entwickeln und entsprechend zu unterhalten.
Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen und Einfriedungen sind nicht zulässig.
Die Flächen sind von Aufschüttungen, Bewuchs und sonstige Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten.

(3)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung".
Auf den Flächen sind extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut mit Gehölz- und Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung zu entwickeln und entsprechend die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen.
Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen und Einfriedungen sind nicht zulässig.
Es sind mind. 5 gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 18 m und mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm sowie mind. 6 gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestendwuchshöhe von 12 m und mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm zu pflanzen.
Zudem sind mind. 65 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität 1x verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Diese sind in Gruppen aus 3-5 Sträuchern anzuordnen. Die Sträucher müssen untereinander einen Pflanzabstand von mind. 1,5 m einhalten.

(4)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Schutzkorridor und Flächen für die Haselmaus".
Die Flächen entlang des östlichen Waldrandes sind als ein 5,0 m breiter Schutzkorridor für die Haselmaus von Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Flächen sind auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
Auf den Flächen sind extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut mit Gehölz- und Strauchgruppen für die Haselmaus zu entwickeln. Entsprechend sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen.
Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen und Einfriedungen sind nicht zulässig.
Zudem sind mind. 18 gebietsheimische, standortgerechte und fruchttragende Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität 1x verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Diese sind in Gruppen aus 3-5 Sträuchern anzuordnen. Die Sträucher müssen untereinander einen Pflanzabstand von mind. 1,5 m einhalten.

(5) Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist mind. ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 12 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister 2x verpflanzt, 200-250 cm, zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume als Hochstämme, regionaltypische Sorten, zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

(6)
Baum zu pflanzen
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.

(7) Bäume und Sträucher nach § 15 (3) - (6) 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 jeweiligen Pflanzqualität nach § 15 (3), (4), (5) oder (6), spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

(8) Innerhalb der Baugrundstücke sind für nicht zeichnerisch festgesetzte Gehölz- und Strauchpflanzungen mind. 50% heimische Arten zu verwenden.

(9) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von überbauten Flächen, 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 Belagsflächen keine Mindestüberdeckung erforderlich.

## § 16 Artenschutz

Die Beleuchtung des östlichen Waldsaumes sowie der nach Süden offenen Landschaftsbereiche ist unzulässig. Um mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen von beleuchteten Werbeanlagen zu vermeiden, sind auch diese nicht in die Richtung des östlichen Waldsaumes sowie der nach Süden offenen Landschaftsbereiche auszurichten.

## § 17 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Retentionsmulde".
Es sind innerhalb dieser Flächen extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut nach Oberbodenabtrag zu entwickeln. Es sind nur Bauwerke zulässig, die den Retentionsraum nicht beeinträchtigen.

## § 18 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) Hinweise durch Text und Planzeichen

## D.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 aktuellsten 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)"

## D.2 Hinweise durch Planzeichen

(1)

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

(2)

Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer

(3)

Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

(4) 
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

(5)
Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage

(6)

Nummerierung der Baugrundstücke bzw. Parzellen

(7) 

Vorgeschlagene Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke

(8)

Zulässige Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum, welche sich aus den vorgeschlagenen Baugrundstücken in Kombination mit § 3 (1) ergeben würde (z.B. 130 m²).

(9) 

Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,2 m). 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 der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.

(10)

Höhenorientierungspunkt - geplante Erschließungsstraße

(11)

Scheitelpunkt (Tiefpunkt) - geplante Erschließungsstraße

(12)
Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen

(13) 
Vorgeschlagene Standorte für Strauchpflanzungen

(14)
Baum Bestand (Standort nach Vermessung)

(15)
Baum zur Disposition (Standort nach Vermessung)

(16)
Böschungsflächen (Mulde)

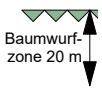
(17) 
Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Straßenverlauf

(18)
Sichtdreieck bei 100 km/h - Anfahrtssicht 5,0 m / Schenkellänge 200 m

(19)

Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

(20) 
Waldflächen

(21) 

Baumwurfgefährdeter Bereich (Baumwurfzone 20 m)

(22) 

Grenze des Waldsaums gemäß Vermessung

(23) 

Grenze der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gemäß Vermessung

(24)
Bestehende Hauptwasserleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe (WZV Schonstett) mit Schutzstreifen 4,0 m (2,0 m beiderseits der Leitungsachse)

(25)
Vorgeschlagene Trassenumlegung der Hauptwasserleitung des WZV Schonstett mit Schutzstreifen 4,0 m

## D.3 Hinweis zur Überschreitung der Baugrenze

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

## D.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(1) Voraussichtlich ist im Geltungsbereich aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur sehr schwer möglich. In der nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche liegt ein Regenwasserkanal. An diesen kann angeschlossen werden.
Sollte dennoch kleinräumig eine Versickerung geplant werden bzw. möglich sein, sind die folgenden Punkte zu beachten.

(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" ist zu beachten.

(3) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

(4) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist ebenfalls eigenverantwortlich zu prüfen. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke zu beachten.

(5) Es wird auf die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage (z.B. Brunnen, Zisterne etc.) und die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung, WC-Spülung etc. hingewiesen. Die Errichtung ist nach AVBWasserV dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

## D.5 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und Hochwasserschutz

(1) 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.

(2) 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 mind. 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mind. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topografie 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.).

## D.6 Hinweise zur Grünordnung

(1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) 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) 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.

(4) Bei Baumpflanzungen im Bereich von Straßenverkehrsflächen ist dieser in einem angemessenen Standraum von 10 m² Fläche, bei einer Mindestbreite der Baumscheibe von 2,5 m zu pflanzen. Sollte dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen nicht möglich sein, ist ein Wurzelraum von mind. 10 m³ unterhalb der Belagsflächen durch geeignete vegetations- und bautechnische Maßnahmen herzustellen (z.B. mit tragfähigen Baumsubstraten oder Wurzelkammersysteme mit Belüftungs- und Bewässerungsmöglichkeiten). Die Bäume sind zum Schutz vor Beschädigungen durch Fahrzeuge entsprechend zu sichern.

(5) Zur Sicherstellung eines dauerhaften Erhalts der Gehölze nach § 15 (3) - (4) sind diese vor Verbiss zu schützen und ausschließlich mit einem artgerechten, fachkundigen Schnitt zu pflegen.

(6) Die Flächen nach § 17 sind zur Pflege 2x jährlich zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen.

## D.7 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 7.047 Wertpunkten wird vollumfänglich von Teilflächen des gemeindlichen Ökokontos (Ökokonto Flächen-Nr. A.40; Fläche = ~1.857 m²) auf dem Flurstück Nr. 642, Gemarkung Unterrattting, abgebucht. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

(2) Die Ausgleichsflächen nach § 18 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:
- Nach der Aushagerungsphase, 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

## D.8 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) Fällungsarbeiten (Bäume und Gehölze, wie Sträucher und Gebüschgruppen) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit außerhalb der Zeit zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.
Um Verstöße gegen das Tötungsverbot für die Haselmaus zu vermeiden, ist die Entfernung von Wurzelstöcken (potenzielle Überwinterungsquartiere für die Haselmaus) nur innerhalb der Zeit von 01. Mai bis 30. September vorzunehmen.

(3) Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können und Beeinträchtigungen durch Glasscheiben (Kollision) zu vermeiden (Verletzungs- oder Tötungsrisiko durch Vogelschlag), sind Fassaden entsprechend vogelschlagsicher herzustellen bzw. zu planen. Dies kann unterstellt werden, so sie nach den Beschlüssen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) gestaltet sind. Darüber hinaus wird hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen auf den entsprechenden Leitfaden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (LAG VSW 2021) sowie die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) hingewiesen. Im Rahmen des Bauvollzuges bzw. des Genehmigungsprozesses ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

(4) Vorgaben zur Baustelle und Baufeldräumung:
Bei Bau und Anlage der Neubauten muss ein Mindestabstand von 5 m zum Waldrand frei von Eingriffen bleiben und eine Beleuchtung des Waldrandes vermieden werden.

(5) Es wird hinsichtlich Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen auf Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

(6) Zur Erhöhung des Quartiersangebots für die Haselmaus sind zwei Nistkästen in den Waldbereichen auszubringen. Die Nistkästen sind für mind. 10 Jahre einmal jährlich zu reinigen.

(7) Die Maßnahmen nach D.8 (2), (3), (4) und (6) sind im städtebaulichen Vertrag angeordnet.

## D.9 Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

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

## D.10 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.

## D.11 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.

## D.12 Hinweis zum baumwurfgefährdeten Bereich

Innerhalb des baumwurfgefährdeten Bereichs (20-m-Bereich zum angrenzenden Wald) sollten zur weiteren Minimierung der Gefahr bauliche Maßnahmen wie z.B. verstärkter Dachstuhl, gesicherte Fenster, etc. umgesetzt werden, um Personen vor der Gefährdung durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste zu schützen.

## E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Amerang hat in der Sitzung vom 27.11.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Amerang Schlossfeld Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2025 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 27.11.2024 hat in der Zeit vom 21.01.2025 bis 24.02.2025 stattgefunden. Dies wurde am 20.01.2025 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 27.11.2024 hat mit Schreiben vom 21.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 16.07.2025 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2025 bis 01.09.2025 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. Dies wurde am 24.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

5. 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 16.07.2025 erfolgte mit Schreiben vom 28.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025.

6. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.06.2026 wurde der Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" in der Fassung vom 10.06.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Amerang, den 29.07.2026

   .....
   Konrad Linner, Erster Bürgermeister

   BAYERN GEMEINDE AMERANG

7. Ausgefertigt:

   Amerang, den 29.07.2026

   .....
   Konrad Linner, Erster Bürgermeister

   BAYERN GEMEINDE AMERANG

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" wurde am 30.07.2026 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Amerang Schlossfeld Süd" 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 "Amerang Schlossfeld Süd" 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 30.07.2026

   .....
   Konrad Linner, Erster Bürgermeister

   BAYERN GEMEINDE AMERANG