

# Gemeinde Ampfing

**Bebauungsplan Nr. 1, Wimpasing, 13. Änderung**

**Bauherr: Gemeinde Ampfing, Schweppermannstraße 1, 84539 Ampfing**

**Textteil:**

**Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zum Bauungsplan Nr. 1,  
Wimpasing, 13. Änderung**

**der Gemeinde Ampfing**

**Der Bauungsplan besteht aus folgenden Teilen:**

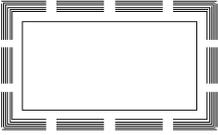
- 1. Textliche Festsetzungen**
- 2. Planzeichnung M 1 : 500**
- 3. Begründung zum Bauungsplan**

**Dipl. Ingenieur (FH) Thomas Elger, Zelger Berg 16, 84539 Zangberg**

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bauungsplanes als

**S a t z u n g.**

<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	Neue und ergänzende Festsetzungen 13. Änderung des Bebauungsplanes
<b>1.1</b>	<b>Grenzen</b>	
		<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Grenze des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes auf der Flur-Nr. 660/21.</p>
<b>1.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
1.2.1	<b>WA</b>	<p>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p>
<b>1.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
1.3.1	<b>GRZ 0,4</b>	<p>Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO</p> <p>Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als gültige Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO.</p>
1.3.2	<b>GFZ 0,6</b>	<p>Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO</p> <p>Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als gültige Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet.</p>
<b>1.4</b>	<b>Baugrenzen – Bauweise – Bauhöhe - Baugestaltung</b>	
1.4.1	Baugrenzen	 <p>Baugrenze der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet Balkone dürfen bis zu 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Für die Wohneinheiten im Obergeschoss darf je Wohneinheit eine Außentreppe vom Balkon in den Garten geführt werden. Diese Außentreppe darf komplett außerhalb des Baufensters liegen.</p>
1.4.2	Wandhöhe	<p>Die max. Wandhöhe für Gebäude wird mit 6,25 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich von OK vorh. Gelände an der Fassade bis OK Dachhaut geschnitten der Vorderkante Außenwand. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. <b>Nur auf der Nordseite</b> gilt die Baugrenze als Mindestmaß des Grenzabstandes, d.h. die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO sind NICHT einzuhalten.</p>
	<b>WH</b>	

1.4.3	Anzahl der Vollgeschosse	<b>II</b>	Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
1.4.4	Anzahl der Wohneinheiten	<b>Max. 3 WE</b>	Es sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
1.4.5	Firstrichtung		Festgesetzte Firstrichtung der Dächer der Wohngebäude, Garagen und Carports.
1.4.6	Baugestaltung Dächer		
1.4.6.1	Dachform/Dachneigung	<b>SD</b> <b>PD/FD</b> <b>DT</b>	Satteldach mit First Mittig zu Gebäude Dachneigung 21-27° Pulldach oder Flachdach Dachneigung max. 5° oberer Gebäudeabschluss als Dachterrasse mit Flachdach  Bei eingeschossigen Anbauten im Erdgeschoss ist die Ausführung eines Flachen Pulldach bis max. 5° oder Eines Flachdaches zulässig.
1.4.6.2	Dachüberstände		Dachüberstände der Wohngebäude sind von 0-125 cm zulässig.
1.4.7	Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhe und Baugestaltung		Abgrenzungslinie wg. Unterschiedlicher Bauhöhe und Baugestaltung wg. andere Dachform bzw. anderem Gebäudeabschluss.

**1.5 Verkehrsflächen, private Zufahrten, Wege**

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches.
	Einfahrten	Einfahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche	Private Zufahrt zur Garage
	Privater Fußweg	Privater Weg zum Hauseingang

## 1.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen

### 1.6.1 Garagen und Carports

GA/CP

---

Garagen und Carports sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausführung lt. BayBO.

### 1.6.2 Stellplätze

SP

---

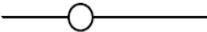
Stellplätze sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

## 1.7 Festsetzung des Ursprünglichen Bebauungsplanes

Im Übrigen behalten alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, die nicht durch die 13. Änderung neu aufgestellt oder geändert wurden, ihren Bestand.

## 1.8 Zusätzliche Planzeichen und Hinweise

### 1.8.1 Zusätzliche Planzeichen

1.8.1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen

1.8.1.2  Abmessungen in Metern

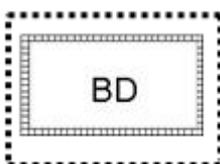
1.8.1.3 **660/21** Flur-Nummer

1.8.1.4  Bestehende Gebäude

1.8.1.5  Schnitt z.B. A - A

### 1.8.2 Hinweise

1.8.2.1 Bodendenkmäler



Im gekennzeichneten Bereich und im Bereich der Straße Fl.Nr. 660/14 liegt nach Kenntnisstand des Bayerischen

Landesamtes für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal:  
- Nr. 1-7740-0081 „Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Wels“. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Dabei sind Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

1.8.2.2 Archäologische Bodenfunde

Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden.

1.8.2.3 Normen

Alle zum Zeitpunkt der Aufstellung Des Bebauungsplanes gültigen Bau- Und Rechtsnormen – insbesondere Brandschutz (Industriebaurichtlinie), Schall- und Wärmeschutz sind einzuhalten und bei der Bauvorlage prüffähig nachvollziehbar darzustellen.

1.8.2.4 Niederschlagswasser

Das gesammelte Niederschlagswasser von Dächern der Carports und Garagen ist über Sickerschächte oder Muldenrigolen auf dem Grundstück zu entwässern. Die Stell- und Fahrflächen sind geneigt zum eigenen Grundstück herzustellen. Anderenfalls ist mit geeigneten Gegenmaßnahmen, z.B. Entwässerungsrinne, zu verhindern, dass Wasser auf die öffentlichen Flächen oder Nachbarflächen läuft.

Aufgestellt am 05.12.2017

Geändert am: 20.03.2018

Unterschrift:

Entwurfsverfasser  
**Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger**  
Zelger Berg 16  
84539 Zangberg

Unterschrift:

1. Bürgermeister  
**Ottmar Wimmer**  
Gemeinde Ampfing  
Schweppermannstraße 1  
84539 Ampfing

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1, Wimpasing, 13. Änderung.

Gemeinde: Ampfing  
Landkreis: Mühldorf am Inn  
Regierungsbezirk: Oberbayern

## **Allgemeines:**

### **1. Lage**

Das betroffene Grundstück liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ampfing und hat die Flur-Nr..660/21 der Gemarkung Ampfing. Die Flurnummer liegt im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes und besitzt eine Grundstücksfläche von ca. 923 m<sup>2</sup>.

An die Ostseite des Grundstücks grenzt die derzeitige Erschließungsstraße „Haydnstraße“ mit der Flur-Nr. 660/61. Im Süden liegt die Straße „Mobil-Oil-Straße“ mit der Flur-Nr. 660/14. Im Norden und Westen grenzen die bebauten Grundstücke mit der Flur-Nr. 660/23 bzw. 660/125 an.

### **1. Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Ampfing und für das Planungsgrundstück Flur-Nr..660/21 besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **2. Bestehende Gebäudestruktur**

Das Planungsgrundstück Flur-Nr..660/21 ist bereits mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden (Garagen) bebaut.

Das nördliche angrenzende Grundstück Flur-Nr. 660/23 ist ebenfalls mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaut.

Das westlich angrenzende Grundstück Flur-Nr. 660/125 ist mit einem Reiheneckhaus mit Nebengebäude bebaut.

Die angrenzenden Grundstücke sind vollständig bebaut. Es befinden sich hier Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienwohnhäuser mit und ohne Nebengebäude.

### **3. Bodendenkmäler**

Das Planungsgrundstück Flur-Nr..660/21 ist bereits mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Im gekennzeichneten Bereich und im Bereich der Straße Fl.Nr. 660/14 liegt nach Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal:

- Nr. 1-7740-0081 „Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Wels“.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Dabei sind Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach art. 7.1 BayDSchG.

#### 4. Ortsplanung: Abweichung Mindestabstandsfläche n. BayBO Art. 6

Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze wird, gegeben durch die vorhandene Bebauung mit einer vorh. Wandhöhe von 6,00 m und den vorhanden max. Abstand der vorhandenen Gebäude zur Grundstücksgrenze Nord von 5,50 m die Mindestabstandsfläche lt. Bayerischer Bauordnung unterschritten.

In der derzeitigen Situation kann die Abstandsfläche des vorh. Gebäudes von Abstand H auf  $H/2$ , d.h. von 6,00 m auf 3,0 m verkürzt werden und hält damit die Mindestabstandsfläche ein. Durch die Erweiterung des Baufensters nach Westen und den fassadenbündigen Anschluss, kann jedoch die Halbierung der Abstandsfläche nicht über die volle Länge des gesamten Baukörpers (d.h. vorh. Gebäude zzgl. geplante Erweiterung) vollzogen werden. Dies ist durch das „16-M-Kriterium“ beim Altbestand (WH max. 6,25 m) eine geringfügige Unterschreitung bei einer Teillänge von 6,90 m, 0,75 m.

Die Abweichung kann toleriert werden, da der geplante Anbau als fassadenbündige Erweiterung gestalterisch eine ruhigere, geradlinigere und zur Umgebung besser passende Bebauung darstellt. Weitere Absätze und Versprünge, zur Einhaltung der Abstandsfläche des Hauptkörpers werden dadurch verhindert.

#### Planung und Planungsziel:

Für das Planungsgrundstück Flur-Nr..660/21 der Gemarkung Ampfing gilt der bestehende Bebauungsplan Nr. 1, Wimpasing Durch dessen Festsetzungen (planerisch wie textlich) werden die Randbedingungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks festgelegt.

Die Änderungen sind notwendig, da diese Festsetzungen die gewünschte Bebauung bzw. die gewünschte Planung des Eigentümers einschränken.

- Erweiterung der Flächen für Garagen, Baufenstervergrößerung Richtung Westen, Erweiterung der Festsetzungen zu den Ausführungen der Dächer, Anzahl der Wohneinheiten

Durch die 13. Änderung wird eine höhere Baumasse und eine höhere GRZ und GFZ erreicht, welche derzeitig, aufgrund des kleinen Baufensters nicht voll ausgenutzt werden. Kleinere Grundstücke im Baugebiet besitzen bereits eine höhere Bebaubarkeit. Ebenso sind bereits Gebäude in ähnlicher Bauart im näheren Bereich des Planungsgrundstücks vorhanden. Die geänderten Festsetzungen fügen sich harmonisch innerhalb des Baugebietes ein.

Aufgestellt am 05.12.2017

Geändert am: 20.03.2018

Unterschrift:

Entwurfsverfasser  
**Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger**  
Zelger Berg 16  
84539 Zangberg

