



**Gemeinde Ampfing**  
**6. Änderung des Bebauungsplanes**  
**(vorhabenbezogener Bebauungsplan)**  
**Nr. 37 "Unterer Anger", VTE**  
**2. Planzeichnung M 1 : 1000**

**1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen**

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
[Dashed Box]	1.1	Grenzen	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.
	1.1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.
[Dashed Box]	1.1.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 6. Änderung.	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches der Festsetzungen, der 6. Änderung des Bebauungsplanes.
	1.2	Art der baulichen Nutzung	
[G]	1.2.1	Gewerbliche Baufläche	Putenschichtbetrieb - gem. § 1, Nr. 3 BauNVO
GRZ 0,8	1.3	Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung gemäß der eingetragenen Nutzungsschaltpläne.
BMZ 6,0	1.3.1	Grundflächenzahl 0,8	Für die Baulflächen innerhalb der Baugrenzen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
	1.3.2	Baumassenzahl 6,0	Für die Baulflächen innerhalb der Baugrenzen wird eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.
	1.4	Baugrenzen - Wandhöhe - Bauweise - Baugestaltung	
	1.4.1	Neue Baugrenzen der 6. Änderung	Festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken Die Abstandsflächen gem. Art. 6, BauNVO sind einzuhalten. Zudem sind alle gesetzlichen Vorschriften zum Brandschutz und zum Energieeinsparungsgesetz zum Zeitpunkt der Baugabe einzuhalten. Es wird eine Wandhöhe von max. 11,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe der Gebäude bemisst sich nach dem Einmesspunkt (Höhenbezugsniveau) an der zum Gebäude nächstgelegenen Zufahrt / Einfahrt zu den Baugrundstücken, der mit + 0,00 festgesetzt wird. Die Erdgeschosssohlendeckhöhe aller neu geplanten Gebäude ist mit mind. 25 cm bis max. 50 cm über der hergestellten Geländeoberfläche am Gebäude auszubilden (Starkregenerations 1). Für Brandwände die über Dach geführt werden, darf die max. Wandhöhe um 0,50 m überschritten werden.
	1.4.2	Wandhöhe der Gebäude	
	1.4.3	Dachneigung	Es wird eine Dachneigung von 0° - 25° festgesetzt.
	1.4.4	Nebenanlagen	Nebenanlagen innerhalb der Eingrünungen sind bis zu einer Fläche von max. 50 m² zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt 3,50 m. Das Dach der Nebenanlage ist zu begrünen. Die Fläche von 50 m² gilt insgesamt für alle Nebenanlagen auf dem Baugrundstück.
	1.4.5	Lichtschächte	Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern, dass ein Eindringen von Anhängeln oder Reptilienarten verhindert wird. 8. Kleinmischige Abdeckgitter.
	1.4.6	Beleuchtung	Zur Vermeidung ungelinglicher Lichtemissionen ist eine umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden.
	1.5	Verkehrsflächen	
[Yellow Box]	1.5.1	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche - Gemeindeverbindungsstraße
	1.5.2	Zufahrten	Es sind von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Angerstraße max. 3 Zufahrten zulässig.
	1.6	Grünordnung	
[Green Box]	1.6.1	Private Grünfläche als Minimierungsmäßnahme	Im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Angerstraße ist unter den Straßenbäumen ein Grünstreifen mit heimischen, autochthonen Sträuchern anzulegen mit Säulbaum aus mageren Landschaftsrassen mit autochthonem Saatgutmaterial. Diese Säulbäume sind ca. 1,50 pro Jahr zu mähen. Für die Hochstamm- und Pleigebirke wird auf den Umweltbericht hingewiesen.
[Green Box]	1.6.2	Festgesetzter Grünstreifen als Ausgleichsfläche	Festgesetzter Grünstreifen als Ausgleichsflächen mit Verflechtung auf den jeweiligen Grundstücken. Anpflanzen von Säulbäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung innerhalb der Ausgleichsflächen ist einzuhalten bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über dem höchsten natürlichen Gelände. Die Säulbäume sind ca. 1,50 pro Jahr zu mähen. Für die Hochstamm- und Pleigebirke wird auf den Umweltbericht hingewiesen. A 1: Mispelweiden mit artenreicher Gehölzgruppen mit Föhrenbestand. A 2: Mispelweide mit einzelnen Hochstammföhren - Eichen für detaillierte Angaben zur Maßnahmenliste mit Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht verwiesen.
	1.6.3	Begrünung allgemein	Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten oder der Inbetriebnahme der Gebäude erfolgen. Die Baufeldbegrünung hat außerhalb der Vogelgrünflächen (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen. Es ist grundsätzlich nachfolgendes Pflanzenmaterial zu verwenden: Eine detaillierte Begrünung der Ausgleichsflächen bzw. auch die Gehölzarten im Norden des Grundstücks ist dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Die entsprechenden Festsetzungen ausgeführten Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. (Pflanzvorgaben siehe Umweltbericht) Bei Pflanzanfall ist entsprechend nachfolgendes Pflanzenmaterial zu verwenden: Baum 1. und 2. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,80 m Folgende Pflanzqualitäten sind bei Baumpflanzungen zu verwenden: Baum 1. und 2. Ordnung: 3vv, H. SU 18-20 cm
[Green Box]	1.6.4	Einzelbäume - Baumreihen	Entlang der Ortsumgehung ist, wie im Plan dargestellt, eine Baumreihe gemäß der Artliste zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind variabel, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist. Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicherzustellen. Mindestmaß Baumarten: Baum 1. und 2. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
	1.6.5	Arteliste Bäume und Sträucher	Baum 1. und 2. Ordnung: Acer platanoides Spitz-Ahorn Castanea sativa Haselnuss Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stieleiche Pinus avium Vogel-Kirsche Sträucher: Cornus sanguinea Roter Hirtengiebel Corylus avellana Haselstrauch Crataegus LA. Weißdorn Eucalyptus europaeus Pfaffenblüchen Ligustrum vulgare Liguster Prunus spinosa Schlehe Daphne genkui Schmetterlingstrauch Rubus idaeus Fäulbaum Sambucus nigra Schwarze Holunder Viburnum opulus Gew. Schneeball
	1.6.6	Einfriedigungen	Die Grundstücksfriederungen können als Mäschendraht-, Stahldrötte- oder als Holzzaun mit einer max. Höhe von 2,20 m ausgeführt werden. Sie sind ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 10 cm zum geneigten Boden auszuführen und zu hintergraben und müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,75 m und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 1,00 m einhalten.
	1.6.7	Geländegestaltung - Aufschüttungen Abgrabungen	Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur zulässig um den funktional notwendigen Geländeschluss an die betrieblichen Gebäude in Form von Straßen, Zugängen oder Straßenflächen herzustellen. Abw. des Geländes mit Hochwasser-Erwälde bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über Oberkante natürlichem Gelände zulässig.
	1.6.8	Schmutz- und Regenwasser	Das Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen ist nach den Maßgaben des DWA-Merkblattes M 153 zu behandeln und nach den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Entwässerung von Niederschlagswasser“ zu versickern. Dafür muss beim Landesamt Maßstäbe, die im weisbereichlichen Erlaubnis mit Planunterlagen und den entsprechenden Erläuterungen / Berechnungen beantragt werden.
	1.6.9	Werbeanlagen	Die Größe der Werbeanlage wird über die Einzelbaugenehmigung geregelt. Zugelassen sind Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 7,0 m. Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von aufliegenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen und Werbeanlagen die in die Freie Landschaft wirken.
	1.7	Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans mit seinen Änderungen :	Im Übrigen behalten alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans mit seinen Änderungen, die nicht durch diese Änderung neu aufgestellt oder geändert wurden, ihren Bestand.

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
	2.0	Hinweise:	
	2.1	Hochwasser	Das Planungsgebiet kann bei einem selteneren als dem 100-jährigen Hochwasser überschwemmt werden. Eine entsprechende Bauraumvorgabe mit Einbindung in den genehmigten Warm- und Nachschmelzen und ggfls. der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
	2.2	Löschwasser	Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9+6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Verbandes des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter V 311 und W 409 auszubauen. Art und Standort der Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.

1. Bürgermeister Gemeinde Ampfing  
 Herr Ottmar Wimmer  
 Schweppermannstr. 1  
 84 539 Ampfing

Unterschrift

**3. Verfahrensvermerke vorhabenbezogener Bebauungsplan**

- Aufstellungsbeschluss:**  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauNVO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Ampfing, den ..... /Seigel..... Ottmar Wimmer, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung der Öffentlichkeit:**  
 Die Vorhabenbezogene Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorwettbewerb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.  
 Ampfing, den ..... /Seigel..... Ottmar Wimmer, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung der Behörden:**  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.  
 Ampfing, den ..... /Seigel..... Ottmar Wimmer, 1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung:**  
 Die Vorhabenbezogene Bebauungsplanung wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und dem vorliegenden Umweltbericht am ..... öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Ampfing, den ..... /Seigel..... Ottmar Wimmer, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung der Behörden:**  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO für den Vorwettbewerb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.  
 Ampfing, den ..... /Seigel..... Ottmar Wimmer, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss:**  
 Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO als Satzung beschlossen.  
 Ampfing, den ..... /Seigel..... Ottmar Wimmer, 1. Bürgermeister
- Ausfertigung:**  
 Ampfing, den ..... Ottmar Wimmer, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:**  
 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauNVO erfolgt ortsüblich durch Aushang am ..... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erläuterung nach § 10 Abs. 4 BauNVO wird mit diesem Tag an den ortsüblichen Dienstorten in den Amtsräumen der Gemeinde Ampfing zu jedem ersten Dienstag nach dem Aushang auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Bestellungen nach § 4 Abs. 3 Satz. 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 14 und 215 BauNVO hingegen, wo dies § 10 Abs. 3 Satz. 2 BauNVO vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz. 4 BauNVO).  
 Ampfing, den ..... /Seigel..... Ottmar Wimmer, 1. Bürgermeister

**4. Begründung**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Unterer Anger“, 6. Änderung der Gemeinde Ampfing.

- Rahmenbedingungen**
  - Lage des Planungsbereiches**  
 Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindebereich der Gemeinde Ampfing. In diesem Ortsteil befindet sich die Kläranlage und daran anschließend, in nördlicher Richtung die Putenschichtanlage. Im Osten liegt die Ortsumgehungstrasse und im Süden grenzt die Erntehelferstrasse, die Angerstraße Nr. 1182, an die Baufäche an. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden die Kleingartenanlage. In der 6. Änderung soll eine zusätzliche Baufäche nördlich der Putenschichtanlage mit einer Fläche von ca. 8,2 ha ausgewiesen werden.
  - Flächennutzungsplan**  
 Der Gemeinderat von Ampfing hat in seiner Sitzung vom 8. Mai 2018 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit der 28. Änderung (Flächennutzungsplan - Deckblatt Nr. 44 (Bereich vorhabenbezogener Bebauungsplan - Erweiterung Sondergebiet „Unterer Anger“ Abschnitt 2)) zu ändern. Die Änderung besteht sich auf eine 8,2 ha große Fläche, mit den Flächennutzungen 1191, 1191/1, 1191/2, 1191/3 und 1191/4 dieser Fläche liegen nördlich, östlich, westlich und südlich der Baufäche. Diese Flächen sollen in ihrer Zweckbestimmung für eine neue Baufäche, als Gewerbefläche für einen Gewerbebetrieb umgewandelt werden, welcher in unmittelbarem produktiven, betrieblichen Zusammenhang mit der Putenschichtanlage steht.
  - Landwirtschaftliche Merkmale und vorhandene Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsbereiches**  
 Die gewerbliche Erweiterung der Baufäche für den neuen Gewerbebetrieb ist wie beschrieben derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche die von Nord nach Süd im Geländeviertel recht angelegt. Im südlichen und östlichen Anschluss an die Baufäche befindet sich die im Osten liegende Ortsumgehungstrasse und im Süden die Angerstraße. Nach Norden und Westen hin schließt sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.
  - Verkehrsweg - Erschließungsmöglichkeiten - Leitungen im Planungsbereich**  
 Das Planungsgebiet verfügt über einen guten Verkehrsanschluss. Über eine den Südost des Gebietes begrenzte Erschließungsstraße, die Angerstraße ist es direkt an die Ortsumgehungstrasse St. 2550, der Gemeinde Ampfing angeschlossen, welche weiter in Richtung Süden zur Autobahn führt.
  - Lärmimmissionen**  
 Durch die geplante Erweiterung der Gewerbefläche können zusätzliche Lärmimmissionen in der Umgebung entstehen. Die Zulässigkeit dieser Lärmimmissionen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Putenschichtbetriebes zu klären. Auf die Festsetzung von Emissionskontingenten oder emissionskontingenten Flächenbezogenen Schalldruckpegeln konnte verzichtet werden, da weitere Auswirkungen von Gewerbegebieten, die auf die gleichen Immissionsorte einwirken, nicht vorgesehen sind.
  - Grünordnung - Umweltbericht - Ausgleichsflächen**  
 Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Unterer Anger“, 6. Änderung Erweiterung VTE, der Gemeinde Ampfing wurde durch die Gemeinde Ampfing das Landschaftsbeitragsverfahren Lehrer und Hainchen, Bauweise 8, 80 796 München beauftragt die Grünordnung für das Planungsgebiet festzulegen, welche in dem Bebauungsplan eingearbeitet wird und einen Umweltbericht mit Ausgleichsflächenemittierung zu erstellen. Diese Grünordnung mit Umweltbericht und Ausgleichsflächenemittierung ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- Planung**  
 Ziel der Planung ist es, durch die Umwidmung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in neue Baufächen mit neuen Baugrenzen eine behutsame Erweiterung der Baufäche für einen Gewerbebetrieb der unmittelbaren, produktiven und betrieblichen Zusammenhang mit der Putenschichtanlage steht, zu ermöglichen um die gewerbliche Nutzung des Gebietes zu erweitern und zu verbessern.
- Zusammenfassung**  
 Durch die Planung der Ergänzung einer weiteren Baufäche für einen Gewerbebetrieb, welcher in betrieblichem Zusammenhang mit der Putenschichtanlage steht und die gewerbliche Nutzung des Gebietes logisch erweitert und durch die geringste Grünordnung im Planungsgebiet eine Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Schaffung des Landschaftsbildes sowie die Schaffung einer optimalen Strukturierung der weitgehend ausserartigen Kulturlandschaft erreicht.

Aufgestellt am: 08.05.2018  
 Geändert am: .....

Architekt Friedr. Peter-Rossegger-Str. 84 478 Waldkraiburg

**Gemeinde Ampfing**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37, Unterer Anger, 6. Änderung - Erweiterung VTE  
 Bauherr : Gemeinde Ampfing, Schweppermannstr. 1, 84539 Ampfing

Textteil:  
 Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37, Unterer Anger, 6. Änderung - Erweiterung VTE der Gemeinde Ampfing

- Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
1. Textliche Festsetzungen
  2. Planzeichnung M 1 : 1000
  3. Verfahrensvermerke
  4. Begründung zum Bebauungsplan
  5. Umweltbericht

Prüfamt:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) Neubeschreibung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als

Satzung