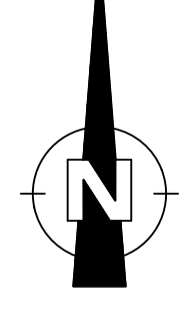




**Gemeinde Ampfing**  
**5. Änderung des Bebauungsplanes**  
**(vorhabenbezogener Bebauungsplan)**  
**Nr. 37 "Unterer Anger", VTE**  
**Planzeichnung M 1 : 1000**



**1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen**

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
	1.1	Grenzen	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches der Festsetzungen, des bestehenden Bebauungsplanes.
	1.1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes.	
	1.1.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der S. Änderung.	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches der Festsetzungen, der S. Änderung des Bebauungsplanes.
	1.2	Art der baulichen Nutzung	
	1.2.1	Gewerbliche Bauliche Bauweise	Kauferschließbetrieb - gem. § 1, Nr. 3
	1.2.2	Neue Parkplatzzflächen	Festgesetzte neue Parkplatzzflächen für LKW und/oder PKW - Stellplätze auf dem Baugrundstück. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Ampfing. Die Bodenflächevergrößerung der oben genannten Flächen ist mit versickerungsfähigen oder tieferen Materialien wie z. B. Rasengittersteinen, Schottersteinen oder Platten herzustellen, jedoch nicht großflächig in asphaltieren oder zu betoniern. Ausschließlich Fahrbereiche dürfen asphaltiert werden. Pro angefangenen 5 Stellplätze ist mind. 1 Laubbäum zu pflanzen.
	1.2.3	Bestehende Parkplatzzflächen	Bestehende Parkplatzzflächen
	1.2.4	Aufzulösende Parkplatzzflächen	Aufzulösende Parkplatzzflächen
GRZ 0,8	1.3	Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung gemäß der eingezeichneten Nutzungsschablonen. Für die Baulichen innerhalb der Baugrenzen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Flächen für Parkplatzzflächen mit ihren Zu- und Abfahrten werden nicht zur Grundflächenzahl hinzugerechnet. Für die Baulichen innerhalb der Baugrenzen wird eine Baumaßzahl von 6,0 festgesetzt.
BMZ 6,0	1.3.1	Grundflächenzahl 0,8	
	1.3.2	Baumaßzahl 6,0	
	1.4	Baugrenzen - Wandhöhe - Bauweise - Baugestaltung	Alte Baugrenzen
	1.4.1	Aufzuhebende Baugrenzen	
	1.4.2	Neue Baugrenzen	Festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken. Die Abstandsflächen gem. Art. 8, BauDG sind einzuhalten. Im Bereich des neuen südwestlichen Baufeldes gelten die Baugrenzen der Bauliche vor. Hier ist zur südlichen Grundstücksgrenze eine Abweichung von den Abstandsflächen möglich. Zudem sind alle gesetzlichen Vorschriften zum Brandschutz und zum Energieeinsparungsgesetz zum Zeitpunkt der Baueingabe einzuhalten.
	1.4.3	Neue Baugrenzen	
	1.4.4	Baugrenzen für Abwasseranlage	Klärbekken
	1.4.5	Wandhöhe der Gebäude	Es wird eine Wandhöhe von max. 11,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe, bemisst sich nach dem im Plan eingezeichneten Einmessenpunkt. Der eingezeichnete Einmessenpunkt ist die Einmessenpunkt der bestehenden Halle. Der eingezeichnete Einmessenpunkt ist die Straßenecke der Zukunft. Die Einmessenpunktshöhe aller neu geplanten Gebäude ist mit mind. 25 cm bis max. 50 cm über der höchsten Geländeoberfläche am Gebäude auszubilden (Stärkegrenze 1). Für Gebäude die über Dach gefahrt werden, darf die max. Wandhöhe um 0,50 m überschritten werden. ● EP1 = Einmessenpunkt 1 zur Wandhöhe ● EP2 = Einmessenpunkt 2 zur Wandhöhe
DN 0°-25°	1.4.6	Dachneigung	Es wird eine Dachneigung von 0° - 25° festgesetzt.
	1.4.7	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 50m² gilt insgesamt für alle Nebenanlagen auf dem Baugrundstück.
	1.4.8	Lichtschnitte	Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern, dass ein Eindringen von Amphibien- oder Reptilienarten verhindert wird, z. B. kleinschalige Abdeckgitter.
	1.4.9	Beleuchtung	Zur Vermeidung ungünstiger Lichtemissionen ist eine umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden.
	1.5	Verkehrsfächen	
	1.5.1	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche - Gemeindeverbindungsstraße
	1.5.2	Öffentliche Verkehrsfläche - Verbetterung	Verbetterung der Straßenbeläge der öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich.
	1.5.3	Öffentliche Verkehrsfläche - Abruch - Auflösung	Abruchende - Aufzulösende öffentliche Verkehrsfläche nach Abschluß der Kläranlage ist zu begrünen. Die Fläche von 50m² gilt insgesamt für alle Nebenanlagen auf dem Baugrundstück.
	1.5.4	Zufahrten	Einfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken, Zugänge und Zufahrten sind über die im Plan dargestellten Einbauten abzug.
	1.6	Grünordnung	Private Grünfläche als Grünordnungsmaßnahme
	1.6.1	Grünordnung	Im Bereich des Straßenbelages sind an der Angerstraße und im Bereich des Betriebsgeländes sind Grünanlagen mit heimischen, ausdauernden Sträuchern anzulegen mit Säumen aus magerem Landschaftsrasen mit autochthonen Saatmaterial. Diese Säune sind ca. 1,00m breit zu machen. Für das Saatmaterial und Pflegekonzept wird auf den Umweltbericht hingewiesen.
	1.6.2	Begrünung allgemein	Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der Planzeichnung nach Fertigstellung der Bauarbeiten oder der Interimsabnahme der Gebäude erfolgen. Die Baupflanzung ist ausdauernd, winterhart, Vogelweiss (Anfang März bis Ende September) zu ertragen. Es ist grundsätzlich autochthone Pflanzenmaterial zu verwenden. Die detaillierte Bestimmung der Gehölzarten bzw. auch die Gehölzarten auf dem Grundstück und der Grünfläche im Norden des Grundstückes sind dem Umweltbericht zu entnehmen, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die entsprechenden Festsetzungen angeführten Grünflächen sind zu pflanzen und zu erhalten. (Pflanzungsdichte siehe Umweltbericht) Die Pflanzung ist anfangs nachzuhalten. Der unversiegelte Flächenanteil im Gesamtgrundstück darf 25 % nicht unterschreiten. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für die Erreichung, Steilflächen sind bzw. ansonsten funktional notwendig sind, als Grünflächen anzulegen. Grünflächen sind zu pflegen. Je angefangene 300 m² zu begründen. Kleinbaum oder Obstbaum gemäß der Arteliste zu pflanzen. Für die Gestaltung dieser Flächen sind qualifizierte Freifachgestaltungspläne vorzulegen.
	1.6.3	Einzelbaum/Baumreihe	Entlang der neuen Straße zur Kläranlage werden 11 Stk. Prunus avium einzeln gepflanzt. Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicherzustellen. (Pflanzungsdichte siehe Umweltbericht) Baum 1. und 2. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,80 m, Baum 3. und 2. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,80 m. Folgende Pflanzqualitäten sind bei Baumaßnahmen zu verwenden: Baum 1. und 2. Ordnung: 3kw, H, Stk 18-20 cm
	1.6.4	Hecken	Entlang der Straße zur Kläranlage wird eine frei wachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern der Arteliste gefordert.
	1.6.5	Arteliste Bäume und Sträucher	Baum 1. und 2. Ordnung: Acer palmatum Acer platanoides Carpinus betulus Cornus excelsior Quercus robur Prunus avium Seite-Ahorn Hainbuche Eiche Stiel-Eiche Vogel-Kirsche Straucher: Cornus sanguinea Cornus avellana Crataegus LA. Eucryphia europaea Lonicera xylosteum Prunus spinosa Spiraea Daphne genkijensis Rhamnus frangula Ribes Sambucus nigra Viburnum opulus Roter Hartweige Haselstrauch Weißdorn Pfaffenhütchen Heckenkirsche Scheidelast Faulbaum Schwarzer Holunder Gow. Schneeball
	1.6.6	Einfriedigungen	Die Grundstückseinfriedigungen können als Mäschendraht-, Stahlstabgitter- oder als Holzzaun mit einer max. Höhe von 2,20 m asphaltiert werden. Sie sind ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden auszuführen und zu hinterfüllen und müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,75 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 Geländeanschluss an die betrieblichen Gebäude in Form von Straßen, Zufahrten oder Stellflächen herzustellen. Geländegestaltung, Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Gelände sind unzulässig. Horizontale Ebene in Ost-West-Richtung sind unzulässig. Horizontale Ebene in Ost-West-Richtung sind unzulässig. Die Grundstücksneigungen können als Mäschendraht-, Stahlstabgitter- oder als Holzzaun mit einer max. Höhe von 2,20 m asphaltiert werden. Sie sind ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden auszuführen und zu hinterfüllen und müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,75 m einhalten.
	1.6.8	Schmutz- und Regenwasser	Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur zulässig, um den funktional notwendigen Geländeanschluss an die betrieblichen Gebäude in Form von Straßen, Zufahrten oder Stellflächen herzustellen. Geländegestaltung, Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Gelände sind unzulässig. Horizontale Ebene in Ost-West-Richtung sind unzulässig. Horizontale Ebene in Ost-West-Richtung sind unzulässig. Die Grundstücksneigungen können als Mäschendraht-, Stahlstabgitter- oder als Holzzaun mit einer max. Höhe von 2,20 m asphaltiert werden. Sie sind ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden auszuführen und zu hinterfüllen und müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,75 m einhalten.
	1.6.9	Werbeanlagen	Die Größe der Werbeanlage wird über die Einzelbaugenehmigung geregelt. Zierpflanzen sind Pflanzen mit einer max. Höhe von 7,0 m. Werbeanlagen an den Bauwerken sind zu anordnen, das die Dachkanten nicht überragen. Flechte zugelassen sind Werbeanlagen in Form von leuchtenden Schildern, sich bewegende Werbeanlagen und Werbeanlagen die in die freie Landschaft wirken.

**2. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen**

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
	1.7	Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen	
	1.7.1	Schmutzwasserdruckleitung	Bestehende Schmutzwasserdruckleitung zur Kläranlage. Abwasserleitungen mit einer eingetragenen Schutzzone von 2,00 m rechts und links der Leitungen. Unterirdische Leitungen dürfen innerhalb der eingetragenen Schutzzone durch bauliche Anlagen nicht überbaut werden. Eine Überbauung mit Straßenerdfischen, Wegen, Stellplätzen oder durch Grünflächen ist erlaubt. Werden die Leitungen durch bauliche Anlagen überbaut, so müssen die Leitungen verlegt werden. Die Kosten der Leitungsverlegung trägt der Verleiher der Baumaßnahme.
	1.8	Immissionsschutzmaßnahmen - Lärmschutzwand	Als Immissionsschutzmaßnahme ist eine Lärmschutzwand, Höhe 4,00 m bzw. 0,50 m an den im Plan eingezeichneten Stellen, außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Oberfläche - Fassadenfläche ist bedeckt intensiv zu begrünen.
	1.9	Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit seinen Änderungen	Im Übrigen behalten alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit seinen Änderungen, die nicht durch diese Änderung neu aufgestellt oder geändert wurden, ihren Bestand.
	2.0	Hinweise:	
	2.1	Lage im Überschwemmungsgebiet	Die in den oben genannten Änderungen vorgesehenen Bereiche liegen außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Seen bei HQ 100. Die Seen verläuft etwa 100 m südlich der geplanten Bebauung, der Schuttdamm etwa 200 m nördlich. Es wird darauf hingewiesen, dass an die örtliche Erwerbswirtschaft eine bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überflutete Fläche angrenzt. Bei einem größeren Ereignis (HQ Extrem) ist mit großflächigen Überschwemmungen in den geplanten Bereichen zu rechnen. Die Überschwemmungsgebiete sind im B-Plan mit nichteindeutigen Planzeichen dargestellt. Eine entsprechende Bauvorsorge mit Einbindung in den gemeindlichen Warn- und Nachrichtensystem und ggf. der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
	2.2	Lage im wassersehbaren Bereich	Die Standorte liegen im wassersehbaren Bereich. Hier ist insbesondere mit zeitweise hoch ansteigendem Grundwasser zu rechnen.
	2.3	Starkregenereignisse	Starkregenereignisse können flächendeckend überflutet auftreten. Solche extremen Niederschläge sind besonders häufig und es wird erwartet, dass diese mit Klimawandel und an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Gebäude sollen dementsprechend so gestaltet werden, dass auch wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude laufen kann.
	2.4	Niederschlagswasser	Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die einschlägigen Richtlinien (u.a. TrnÖÖ, NWV, TrenÖV) sind einzuhalten. Die Planung ist mit der fachkundigen Stelle für Wasserversorgung am Landesamt Naturschutz im Abstimmungen.
	2.5	Löschwasser	Das Löschwasser ist nach dem Merkblatt Nr. 1.6.6 vom 22.04.1994 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Bestimmungen des Deutschen Verbandes des Gas- und Wasserfach's E.V. (DVGW) - Arbeitsblätter V 331 und V 332 auszuführen. Bei der Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.
		Achtelhaufen Hofhof Friedhof Friedhof Friedhof Friedhof Friedhof Friedhof	1. Bürgermeister/Gemeinde-Verwaltung Hofhof Friedhof Friedhof Friedhof Friedhof Friedhof Friedhof
		Übersicht	Übersicht

**4. Begründung**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Unterer Anger“, 5. Änderung der Gemeinde Ampfing**

**1. Rahmenbedingungen**  
**1.1 Lage des Planungsbereiches**  
 Das Planungsbereich befindet sich im nördlichen Gemeindefeld der Gemeinde Ampfing. In diesem Ortsteilbereich befindet sich die Kläranlage und daneben erschließend, in nördlicher Richtung, die Regenwasserleitung. Im Osten liegt die Ortsumgehungsstraße und im Norden grenzt die Erschließungsstraße, die Angerstraße Nr. 1182, an den Planbereich an. Im Westen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden die Kläranlage. In der S. Änderung ist die Fläche der Regenwasserleitung um eine Fläche von ca. 2,7 ha, in Richtung Westen, erweitert worden.  
**1.2 Flächenzustand**  
 Der Gemeinderat von Ampfing hat in seiner Sitzung vom 8. Mai 2018 beschlossen, den rechtswirksamen Flächenzustand mit der 28. Änderung Flächenzuteilung - Bescheid Nr. 43 (Bereich vorhabenbezogener Bebauungsplan - Erweiterung Sondergebiet „Unterer Anger Abschnitt 1“) zu ändern. Die Änderung besteht sich auf eine 2,7 ha große Fläche, mit den Flurnummern 1172, 1173, 1174, 1175 und 1176. Diese Flächen liegen westlich und südlich der Regenwasserleitung und sind in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Diese Flächen sollen in ihrer Zweckbestimmung für die Regenwasserleitung als eine erweiterte Gewerbefläche umgewidmet werden.  
**1.3 Landschaftliche Merkmale und vorhandene Gebäudeformen innerhalb des Planungsbereiches**  
 Die gewerbliche Erweiterungsfäche für neue Gebäude und Parkplatzzflächen ist wie beschrieben derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche die von Nord nach Süd im Geländelauf zur Seite hin leicht abfällt. Im nördlichen und östlichen Anschluss an die Baugrubenerweiterung befinden sich die Erschließungsstraße, die im Osten folgende Ortsumgehungsstraße und im Norden die Angerstraße. Nach Süden hin schließt eine Weide und im weiteren Verlauf ein Feldstück an. Nach Westen hin schließen sich dem Parkfeld der A. Aubrey weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.  
**1.4 Verkehrswege - Erschließungsstraßen - Leitungen im Planungsbereich**  
 Das Planungsbereich verfügt über einen geringen Verkehrsanschluss. Über eine den Nordrand des Gebietes begrenzte Erschließungsstraße, die Angerstraße ist im südlichen, Staatsstraße 20 2550, der Gemeinde Ampfing angeschlossen, welche weiter in Richtung Süden, über die Staatsstraße 2550, zur Autobahn führt.  
**1.5 Lärmemissionen**  
 Durch die geplante Erweiterung der Gewerbefläche können zusätzliche Lärmemissionen in der Umgebung entstehen. Die Zulässigkeit dieser Lärmemissionen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Planbereiches zu klären. Auf die Festlegung von Emissionsgrenzen und Immissionsvorkehrungen für den Planungsbereich sollte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen werden, da weitere Auswirkungen von Gewerbebetrieben, die auf die gleichen Immissionswerte erweisen, nicht vorgesehen sind.  
**1.6 Grünordnung - Umweltbericht - Ausgleichsflächen**  
 Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37, „Unterer Anger“, 5. Änderung Erweiterung VTE, der Gemeinde Ampfing wurde durch die Gemeinde Ampfing das Landschaftscharakteristika Lohrer und Hochreit, Baustr. 1, 89 796 München Baustr. 1 der Grünordnung für das Planungsbereich festzulegen, welche in den Bebauungsplan einbezogen und einen Umweltbericht mit Ausgleichsflächenherstellung zu erstellen. Diese Grünordnung mit Umweltbericht und Ausgleichsflächenherstellung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.  
**1.7 Hochwasser**  
 Das Planungsbereich liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiches der Seen bei HQ 100. Es wird aber darauf hingewiesen das bei einem größeren Ereignis (HQ Extrem) mit großflächigen Überschwemmungen zu rechnen ist. Entsprechend sind die Gebäude im Planungsbereich zu gestalten. Detaillierte Hinweise sind im B-Plan der S. Änderung in Textform und mit Planzeichen aufgenommen.

**2. Planung**  
 Ziel der Planung ist es, durch die Umwidmung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in neue Baulichen mit geeigneten Baugrenzen eine beherrschende Erweiterung der Baulichen für die Dienstleistungsanlage zu ermöglichen um die neuen Nutzungen des Gebietes zu ermöglichen und zu verbessern.

**3. Zusammenfassung**  
 Durch die Planung der Erweiterung von gewerblichen Nutzflächen für den Planbereich wird die gewerbliche Nutzung des Gebietes sowohl optisch optimiert und durch die dargestellte Grünordnung im Planungsbereich eine Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Schöpfung des Isarates sowie die Schaffung einer optischeren Strukturierung der weitgehend agrarisch räumlich Kulturlandschaft erreicht.

Ampfing, am 08.05.2018  
 Gekündet am: 28.06.2018  
 Architekt Friedl, Pöhl-Rosgen-Str. 44 8473 Waldkraiburg

**Gemeinde Ampfing**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37, Unterer Anger, 5. Änderung - Erweiterung VTE**  
**Bauherr: Gemeinde Ampfing, Schweppenmanstr. 1, 84539 Ampfing**

**Textteil:**  
**Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37, Unterer Anger, 5. 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

**Präambel:**  
 Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 02.07.2017, der Bauzuteilungsverordnung (BauZVO) 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**