

2. vereinfachte Änderung zum

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 41



'Ampfing Süd'

GEMEINDE AMPFING
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M = 1 : 1000

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 29.06.2015
geändert : 08.09.2015
geändert : 08.11.2016
Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3
84428 Buchbach
Tel.08086-1837
info@thalmeier-architekten.de

Ampfing, den 08.11.2016

1. Bürgermeister Ottmar Wimmer

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan AMPFING Nr. 41 " **Ampfing Süd** " **erstreckt sich** auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41, Ampfing Süd.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

keine Änderung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

2.1.1 Wandhöhen

keine Änderung

2.1.2 Für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) gelten die angegebenen Werte als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ	für Einzelhäuser für Doppelhaushälften, Mehrfamiliengebäude	}	0,40
------------	---	---	------

GRZ	Parzellen 7a,7b,7c, 23,24,25,49	}	0,55
------------	------------------------------------	---	------

Ä1 Garagengeschosse können von der Ermittlung der Geschossfläche ausgenommen
Ä2 werden, wenn Sie im Sinne von A. Festsetzungen durch Text / 4. / 4.6
(redaktionell) ausgeführt werden. Ansonsten ist BauNVO §19 Abs.4 Satz 1 und 2 zu beachten.

GFZ	für Einzelhäuser	}	0,80
	für Doppelhaushälften,		

Ä1 **GFZ** für Mehrfamiliengebäude 1,20

2.1.3 Zahl der Vollgeschoße
keine Änderung

2.2 Eine Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig als für die Grundstücke eine Mindestgröße von
350 m² für Doppelhaushälften
500 m² für Einzelhäuser eingehalten werden kann.

Für die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 23 BauNVO eine Überschreitung dieser Baugrenzen wie folgt zulässig: *

Ä2 a) für Balkone, Loggien, max. 2,80 m und
b) für Vordächer 2,0m, jedoch je max. 1/3 der Gebäudelänge.

3. BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Baukörper *keine Änderung*

3.1.1 Bauformen

Ä2 Überwiegend Rechteckformen, außer den vorgegebenen Gebäuden mit Zeltdachformen. Die Stellmöglichkeiten der Gebäude sind durch die eingetragenen Firstlinien (Doppelpfeile) je Parzelle vorgegeben.

3.1.2 Wintergärten
keine Änderung

3.2 Dachgestaltung, Dachform

3.2.1 Dachform

Als Dachform sind:

Ä2

- a) für Hauptgebäude **E+I** und **E+I+D** im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer in beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.
Nur bei Einzelhäusern aus dieser Kategorie kann auch ein Walm- oder Zeltdach bis max. 20° zugelassen werden.
- b) für Hauptgebäude **E+2**, **E+2+D**, **E+3** sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer bis max. 20° zulässig.
- c) Der First muss mittig über die Längsseite der Gebäude verlaufen.

3.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird bei

- a) Satteldächern mit 25°- 32° ,
- b) Walm- und Zeltdächern mit 10° - 20 ° festgesetzt.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich und profilgleich auszuführen.

Das ersteingereichte und genehmigte Gebäude hat Vorrang.

Ä2

Bei verglasten Balkonüberdachungen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

3.2.3 Dachüberstand

keine Änderung

3.2.4 Stellung der Nebengebäude

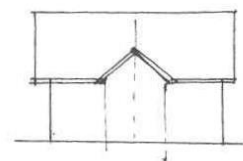
keine Änderung

3.2.5 Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel-Zwerchhäuser

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 27° zulässig.

Ä2

Zwerchgiebel-Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge, ~~maximal 4m~~ nicht überschreitet. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude anzusetzen.



3.3 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

keine Änderung

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

keine Änderung

5. SCHALLSCHUTZ

keine Änderung












6. EINFRIEDUNGEN

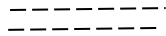
keine Änderung

7. GRÜNORDNUNG

keine Änderung

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

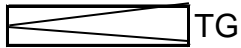
	1.	Geltungsbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	2.	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
E+1 E+2 E + 3	3.   III - IV	Maß der baulichen Nutzung maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG) 2 Vollgeschoße als Höchstmaß z.B. 3 Vollgeschoße zwingend als Mindest- und Höchstmaß z.B. mindestens 3, maximal 4 VG
    	4.	Bauweise offen nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Mehrfamilienhäuser zulässig
 	5.	Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen private Wohnstraße öffentliche Fußwege Öffentliche Verkehrsflächen z.B. mit Gehsteig 1,5 m breit um 50cm zurückgesetzter Zaun bei privaten Grünflächen , die direkt an die Straße grenzen



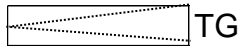
mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen



offener Durchgang



Tiefgaragenabfahrt

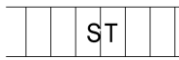


Optional Tiefgaragenabfahrt

6. Stellplätze und Garagen



Garagenfläche mit Angabe der Zufahrt in Pfeilrichtung



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen, als Stauraum vor den Garagen

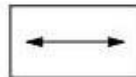


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



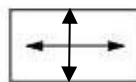
Baugrenzen Tiefgaragen

7. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung als Mittelstrich im vorgeschlagenen Baukörper

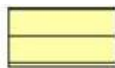
Ä2



beide Firstrichtungen möglich



mit Maßzahl z. B. 5,0 m



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

8. Grünordnung



Baum zu erhalten

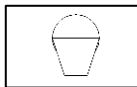


Baum, neu zu pflanzen

Die in der Planzeichnung entlang der Fasanstraße und der Holzgasse (neu: Falkenstraße) festgesetzten Bäume sind als *Acer platanooides* (Spitz-Ahorn), Qualität: 3xv, H. StU 14-16 cm zu pflanzen.

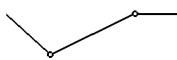
Die in der Planzeichnung entlang der Quartiersstraßen festgesetzten Bäume sind als Bäume 1. oder 2. Ordnung oder Obstgehölze, Qualität: 3xv, H. StU 14-16 cm zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung in der öffentlichen Grünfläche B festgesetzten Bäume sind als Obstgehölze, Qualität: 3xv, H. StU 14-16 cm zu pflanzen



Spielplatz

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1.

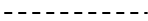
Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



2a

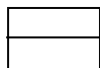
Vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie

Ä2



2b

aufgehobene Grundstücksteilungslinie



3.

Bestehende Wohn- u. Nebengebäude



4.

Vorgesehene Form für Baukörper

209

5.

Flurstücknummer, z.B. 209



6.

Nummerierung der Parzellen z.B. 2

D. HINWEISE DURCH TEXT

keine Änderung

Ä1 Alle weiteren Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 41
Ä2 Ampfing Süd' bleiben durch die 2. Vereinfachte Änderung unberührt
und gelten unverändert.

Ä1 = 1.vereinfachte Änderung 22.03.2016

Ä2 = 2.vereinfachte Änderung 08.11.2016

Verfahrensvermerke Vereinfachtes Verfahren nach § 13 zum Bebauungsplan Nr. 41 „Ampfing Süd“

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Ampfing hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ampfing Süd“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den..... –Siegel- _____
Wimmer, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ampfing, den..... –Siegel- _____
Wimmer, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Ampfing den..... –Siegel- _____
Wimmer, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ampfing, den..... –Siegel- _____
Wimmer, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Ampfing, den.....

–Siegel–

Wimmer, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Ampfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ampfing, den.....

–Siegel–

Wimmer, 1. Bürgermeister