

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 41



'Ampfing Süd'

GEMEINDE AMPFING

LANDKREIS MÜHLDORF

M = 1 : 1000

FESTSETZUNGEN **UND HINWEISE**

Buchbach, den 29.06.2015
geändert : 08.09.2015

Der Entwurfsverfasser :



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

Ampfing, den 08.09.2015

1. Bürgermeister Ottmar Wimmer

Präambel:

Die Gemeinde AMPFING erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, 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 § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 diesen Bebauungsplan als
Satzung.

Der Bebauungsplan AMPFING Nr. 41 " **Ampfing Süd** " **erstreckt sich** auf die Grundstücke mit Flurstücknr.739/2, 740/1, 743, 740/5, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 749/1, 749/2, 750, 751, 752, 753, 754, 776, 776/1, 776/2 , 777, 777/1, 777/2, 778, 778/1, 778/2, 1021/16, 740/5, 1021, sowie 765 Teilfläche (T), 771 T, 779 T, 779/2 der Gemarkung Ampfing.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4. und 5. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

- 1.1 Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen sind Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a Bay BO zulässig.
Zudem sind außerhalb der Baugrenzen Nebengebäude für Mülltonnen und Fahrräder bei Mehrfamiliengebäuden gemäß Art. 57 Abs.1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO zulässig. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in diese Gebäude zu integrieren.
Zur Staatsstraße 2091 ist eine Anbauverbotszone von 7,50 m (zum Fahrbahnrand) einzuhalten.
Direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße sind nicht zugelassen.
- 1.2 Wohngebäude dürfen nur als Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus - Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), wobei je Doppelhaushälfte die zweite Wohneinheit nur als Einliegerwohnung zugelassen wird.
Ausgenommen sind Mehrfamiliengebäude;

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

2.1.1 Wandhöhen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante - Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die Oberkante des Erdgeschoß - Fertigfußbodens (Zimmer) darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.

Höhenbezugspunkt + - 0,00 wird an der jeweiligen Zu-/Einfahrt zu den Baugrundstücken festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgelegt : (siehe Schemaschnitte)

E+1	max. 6,20 m
E+1+D	max. 7,50 m (mit Kniestock)
E+2	max. 9,30 m
E+2+D	max. 10,60 m (mit Kniestock)
E+3	max. 12,40 m

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
GFZ	für Einzelhäuser für Doppelhaushälften, für Mehrfamiliengebäude	} 0,80
GFZ	Parzelle 7b	1,20

2.1.3 Zahl der Vollgeschoße

E+1 **II** 2 Vollgeschoße als Höchstmaß

E+2 **III** 3 Vollgeschoße zwingend

E+3 **III-IV** 3 bis 4 Vollgeschoße als Mindest- und Höchstmaß
(Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO)

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: *

a) für Balkone, Loggien, max. 1,50 m und

b) für Vordächer 2,0m, jedoch je max. 1/3 der Gebäudelänge.

3. BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Baukörper

3.1.1 Bauformen

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

3.1.2 Wintergärten

Wintergärten/Erker mit einer Bautiefe bis zu 2,50 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, bis auf eine Länge von 1/3 der Gebäude-Länge, soweit sie nicht durch andere Vorschriften eingeschränkt sind.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2 Dachgestaltung, Dachform

3.2.1 Dachform

Als Dachform sind:

a) für Hauptgebäude **E+I** und **E+I+D** im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer in beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

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.

3.2.3 Dachüberstand

Dachüberstände sind bei

a) Satteldächern an den Traufseiten max. 100 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) mit einem Dachüberstand von max. 80 cm zulässig. Größere Überstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis 1,5 m und Freisitzen bis 2,0 m zugelassen.

b) Walmdächern an den Traufseiten max. 100cm zulässig

Bei Doppelhäusern sind zu der anbaubaren Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig.

3.2.4 Stellung der Nebengebäude

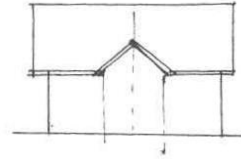
Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein.

Bei Garagen, TG-Abfahrten, Fahrrad- und Müllgebäuden , die nicht in Verbindung mit Nachbargebäuden stehen, darf ein Flachdach errichtet werden. Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.

3.2.5 Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel-Zwerchhäuser

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 27° zulässig.

Zwerchgiebel-Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die Giebelbreite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, maximal 4m nicht überschreitet. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude anzusetzen.



3.3 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

Die Höhenlage der natürlichen Gelände-Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nur soweit verändert werden, dass das Gebäude in das Gelände eingebunden werden kann.

Der Anschluss an die Nachbargrundstücke ist mind. mit einem Längs- u. einem Querschnitt darzustellen.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

4.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Autoabstellplätze als Garage oder anrechenbare Stellfläche (ST) auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen. Bei Tiefgaragen sind mindestens 20% der Stellplätze oberirdisch zu errichten.

Pro Einfamilienhaus sind daher mindestens 2 Autoabstellplätze als Garage oder anrechenbare Stellfläche (ST) auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.

Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Insbesondere Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu berücksichtigen.

Private Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

4.2 Garagenzufahrten gelten nicht als anrechenbare Stellplätze.

4.3 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.

Garagenzufahrten und Abstellplätze müssen frei von der Straße aus anfahrbar sein, sie sind in der Tiefe eines Stellplatzes zur Straße hin von einer Einzäunung freizuhalten.. Stellplätze und Garagentore dürfen nicht mehr als 15cm unter oder über Straßenniveau liegen, ausgenommen Tiefgaragen.

4.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten. Angleichung an ersteingereichte und genehmigte Garage.

4.4.1 Unterkellerte Garagen sind zulässig, jedoch mind. 1,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu errichten. Bestehende, nicht unterkellerte Nachbargebäude sind entspr. zu sichern und ggf. fachgerecht abzufangen

4.5 Sofern auf dem Garagen- oder Carportdach eine Dachterrasse angelegt werden soll, so kann diese nur unmittelbar am Wohnhaus erfolgen, nur mit brüstungshohen Dachschrägengeländer und garagengleicher Dachdeckung, mit Mindestabstand von 3m zur Nachbargrenze, wie Schemaskizze.



4.6 Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Wegen so weit abzusenken, dass mindestens 60 bis 80 cm fachgerechter Bodenaufbau und ein ebener Anschluss an die umliegend vorhandene oder geplante Erschließungsfläche gewährleistet ist.

4.7 Besucherstellplätze in Verbindung mit den Mehrfamilienhaus-Tiefgaragen sind oberirdisch anzuordnen.

5. SCHALLSCHUTZ

5.1 Passiver Schallschutz

Falls in den rot gekennzeichneten Fassaden der Wohnbaukörper Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die notwendig sind, um Aufenthaltsräume zu belüften, die dem Schlafen dienen, so sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{A\text{F}eq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.



Abbildung 1: Planausschnitt mit Eintragung der Festsetzungsvorschläge (Fassaden mit passiven Schallschutzmaßnahmen)

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109).

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig, im Bereich von Sichtfeldern von Kurven-/Abzweigungen max. 0,80m. Zum öffentlichen Straßenraum ist ein Abstand von 50cm einzuhalten. Sie sind ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 10 zum gewachsenen Boden, auszuführen.

6.1.1 Die Grundstücke entlang der St2091 (Waldkraiburger Straße) sind durch Einfriedungen von der Staatsstraße baulich abzutrennen.

6.2 Art und Ausführung:

- a) Straßenseitige Begrenzung: Holzlattenzaun, Metallzaun
- b) Seitliche und rückwärtige Begrenzung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, sowie lebende Zäune
- c) Straßenseitige Begrenzung: max. 1,00m ab fertigem Gelände (außer im Bereich von Sichtfeldern sh. 5.1)

6.3 Sichtfelder

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen von über 0,80m (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,0 m Höhe.

7. GRÜNORDNUNG

7.1



Öffentliche Grünfläche

A trockene Wiesenfläche, magerer Landschaftsrasen mit autochthonem Saatmaterial gem. Herkunftsregion 16 *Unterbayerisches Hügelland*, 2x pro Jahr mähen. Für das Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht verwiesen.

B Wildblumenwiese, 50% Wildblumen 50% Gräser, mit autochthonem Saatmaterial gem. Herkunftsregion 16 *Unterbayerisches Hügelland*, Mahd 1-2x pro Jahr. Für das Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7.2



Private Grünfläche

Entwicklungsziel: trockene Wiesenfläche, magerer Landschaftsrasen mit autochthonem Saatmaterial gem. Herkunftsregion 16 *Unterbayerisches Hügelland*

7.3



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Entwicklungsziel *Arten- und Strukturreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern*.

Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen

7.4

Je angefangener 400 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung, ein Baum 2. Ordnung oder Obstbaum (als Hochstamm) gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Entwicklungsziel *Arten- und Strukturreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern* und festgesetzte Bäume sind dabei anzurechnen.

7.5

Das Herstellen der Grünflächen und die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.














Gehölzarten sind der Artenliste zu entnehmen

7.6

Baumaßnahmen sind zum Schutz der vorhandenen Bäume so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

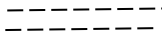
- 7.7 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.
- 7.8 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 7.9 Im Baugenehmigungsverfahren wird für die Grünflächengestaltung der Grundstücke mit Tiefgaragen die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert.

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. Maß der baulichen Nutzung	maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG) II 2 Vollgeschoße als Höchstmaß  z.B. 3 Vollgeschoße zwingend III - IV 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
		Straßenbegrenzungslinie
		Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
	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



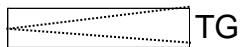
mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen



offener Durchgang



Tiefgaragenabfahrt

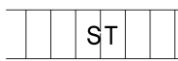


Optional Tiefgaragenabfahrt

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

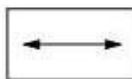


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Baugrenzen Tiefgaragen

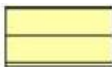
7. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung als Mittelstrich im
vorgeschlagenen Baukörper



mit Maßzahl z. B. 5,0 m



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Umgrenzung der Flächen, die von
Bebauung freizuhalten sind

8. Grünordnung



Baum zu erhalten

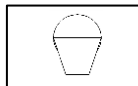


Baum, neu zu pflanzen

Die in der Planzeichnung entlang der Fasanstraße und der Holzgasse (neu: Falkenstraße) festgesetzten Bäume sind als *Acer platanoides* (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



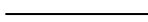
Spielplatz

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1.

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



2.

Vorgeschlagene 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

1. Es sollen umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Solarkollektoren, Brennwertechnik, PV-Anlagen) gewählt werden.
2. Sämtliche Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.
3. Denkmalpflege
Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.
4. Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Ver- und Entsorgungsanlage (Schmutzwasserkanal) anzuschließen.
5. Grundwasser und Niederschlagswasser
 - 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Die Versickerung ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörden bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die wesentlichen Anforderungen für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind:

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern.
- Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Sickerschächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.
- An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 qm befestigte Flächen angeschlossen werden.

- Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer- Zink- oder Bleiflächen über 50 qm darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Auf die Detailregelungen der Verordnung und der Technischen Regeln wird verwiesen.

5.2. Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt Keller und Tiefgaragen grundsätzlich wasserdicht und Tiefgaragenböden flüssigkeitsdicht auszuführen.

5.3 Eigentümer haben sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern, Drainagewasser ist zu versickern.

6. Weitere Hinweise auf Verordnungen:

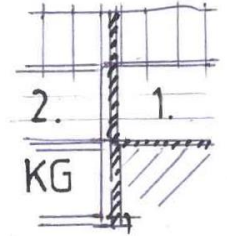
Auf die Trinkwasserverordnung 2001 - TrinkwV2001 - wird hingewiesen
Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen
Auf die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen eines Geschosses gemäß Art. 48 Abs. 1 BayBO in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten wird hingewiesen.

7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnhäuser sind zulässig, wenn sie bandartig in liegendem Format, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung 45 Grad nicht übersteigt. Solaranlagen an der Fassade sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Gebäudeansicht und die Fensteranordnung einfügen.

8. Fundamentierung an der Grenze

Bei an der Grenze zusammengebauten Wohngebäuden oder Garagen ist das jeweils höherliegende Gebäude an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament zu gründen. Soweit zum Zeitpunkt der Ausführung eine geplante Unterkellerung der Garage an der Grundstücksgrenze bekannt / erkennbar ist, ist das Gebäude an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament zu gründen, auf Mehrkosten dessen, der anschließend die einseitige Unterkellerung vornimmt.



9. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung von befestigten Flächen auf Privatgrund darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

10. Altlasten

Nach Angabe der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt

11. Immissionen Landwirtschaft

Die Eigentümer / Bewohner der im Geltungsbereich liegenden Wohngebäude werden darauf hingewiesen, dass die im Rahmen einer normalen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ggf. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, hinzunehmen sind.

12. Schallschutz / Immissionen

Um gesunden und ungestörten Schlaf zu gewährleisten, sollten alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen, dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

13. Brandschutz

- 13.1 Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Art. 46 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist zu beachten.
- 13.2 Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung sind sicherzustellen.
- 14 Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdruck-Lampen, Natrium-Niederdruck-Lampen) Verwendung finden. Es ist eine Straßenbeleuchtung in LED-Leuchten vorgesehen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 41

„Ampfing Süd“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Ampfing hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

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

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

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

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ampfing, den.....

–Siegel–

Wimmer, 1. Bürgermeister

6. 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

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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).

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

Ampfing, den.....

–Siegel–

Wimmer, 1. Bürgermeister