

1. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen	
1. Grenzen	
1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.3	Baugrenzen auf den Grundstücken
1.4	Strassenbegrenzungslinie
2	Art der baulichen Nutzung
2.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
3	Maß der baulichen Nutzung
3.1	GRZ 0,4
	GFZ 0,8
3.2	II
4	Bauweise
4.1	O
4.2	E
4.3	Abstandsflächen
5	Baugestaltung
5.1	Bauform der Gebäude
5.2	Dächer der Hauptgebäude
	Dächer der Garagen und Carports
5.3	Garagen und Carports
5.4	Dachaufbauten

5.5	Straßen-Wege-Einfahrten	
5.5.1	Eigentümerweg	Privater Eigentümerweg im Anschluss zum Veilchenweg.
5.5.2	Öffentliche Straße mit Wendepfahls-Einfriedungen	Entlang der öffentlichen Straße mit Wendepfahls, welcher der Erschließung der Parzellen 17,18 und 22 dient, sind die Einfriedungen (Zäune) um 1 m in Richtung der Grundstücke zurückzusetzen.
5.5.3	Einfahrten	Pro Grundstück ist eine Einfahrt zulässig.
6	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	- Alle Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan (Urfassung mit seinen Änderungen) behalten weiterhin ihre Gültigkeit -
7	Lärmschutzwand	
7.1	Bestehende Lärmschutzwand	
7.2	Verlängerung Lärmschutzwand	
7.3	Aktiver Schallschutz	Aktiver Schallschutz: „Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen, dem Schläfen dienende Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) im Schallschutzgigantischen gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigen-geräuschpegel L _{Aeq} ~ 20 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“
7.4	Passiver Schallschutz	Passiver Schallschutz: „Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen, dem Schläfen dienende Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) im Schallschutzgigantischen gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigen-geräuschpegel L _{Aeq} ~ 20 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“
8.	Grünordnung	
8.1	Öffentliche Grünfläche	Die Ausführung und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches ist gemäß des bestehenden Grünordnungsplanes auszuführen.

Hinweise		
1	Zusätzliche Planzeichen	
	Bestehende Gebäude im Planungsgebiet	
	Bestehende Grundstücksgrenzen	
	Parzellierungsvorschlag	
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen	
2	Archäologische Bodendenkmal	Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DStMG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden.
3	Normen	Alle zum Zeitpunkt der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gültigen Bau- und Technikkennlinien, insbesondere Brandschutz-, Schall- und Wärmeschutz sind einzuhalten und bei der Bauvorlage prüfung nachvollziehbar darzustellen.
4	Versorgungsleitungen	Auf den Grundstücken im Planungsgebiet können sich innerhalb der Baugrenzen die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Nahwärme oder Telefon befinden. Vor Planungsbeginn hat der Bauherr die Baugemeinschaft mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen und die Planung mit diesen abzustimmen

5	Löschwasserversorgung	Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter V 331 und W 405 auszubauen. Art und Standort der Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.
6	Telekommunikationsleitungen	Die Verlegung von unterirdischen Telekommunikationsleitungen ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Bestorbaro Netze Rosenheim, abzustimmen.
7	Baufreimachungen	Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufreimachung (Rodung auf den Baugrundstücken) außerhalb der Brutzeit der Vögel d.h. außerhalb des Zeitraums März bis August ausgeführt werden soll.
8	Landwirtschaftliche Immissionen	Die Gemeinde Ampfing weist die Bauwilligen darauf hin, dass landwirtschaftliche Immissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.
9	Altlasten	Gemäß der Auskunft der Gemeinde Ampfing sind in diesem Gebiet keine Altlasten bekannt.
10	Immissionsschutz	Grundrissorientierung: "Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu organisieren, daß in den nachfolgend gekennzeichneten Fassaden keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen."
11	Deutsche Bahn AG	TÜB - Angelegenheiten Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahnen in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos zu tragen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.
Gemeinde Ampfing Aufgestellt am : 11.06.2013 Geändert am : 12.06.2018 Der Entwurfsverfasser : Der 1. Bürgermeister Gemeinde Ampfing Unterschrift: Architekt H. Friedl Unterschrift: 1. Bürgermeister Ottmar Wimmer		

3. Begründung

Bebauungsplan Nr. 32 : „ Wimpasinger Feld, 5. Änderung, der Gemeinde Ampfing .

1. Rahmenbedingungen
1.1 Lage des Planungsgebietes
 Das Planungsgebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Wimpasinger Feld, Teil 1 vom 16.08.1999. Der Teilbereich der 5. Änderung umfasst die die FlNr. 532 und 532/8. Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ampfing. Der Teilbereich der 5. Änderung hat einschl. der Verlängerung der Lärmschutzwand eine Größe von ca. 0,8 ha. Das Gelände ist eben. Das Planungsgebiet grenzt im Norden an das fast vollständig bebaute Baugebiet Wimpasinger Feld, im Westen und Osten an freie Baugrundstücke dieses Baugebietes und im Süden an die Bahnlinie Ampfing - München. Das Planungsgebiet, als Teilbereich des Wohngebietes Wimpasinger Feld ist mit allen Anlieger- und Verbindungsstrassen voll erschlossen.

1.2 Flächennutzungsplan - Bebauungsplan
 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ampfing sowie im qualifizierten Bebauungsplan ist das Baugebiet - die Baufläche als WA , allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.3 Landschaftliche Merkmale und vorhandene Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsgebietes
 Die betreffende Teilfläche des Baugebietes ist eben und von bestehenden sowie geplanter Wohnbebauung in 3 Richtungen umgeben. Im Süden grenzt die Bahnlinie an.

1.4 Verkehrswege - Erschließungsstraßen - Leitungen im Planungsgebiet :
 Die Erschließung der zu überplanenden Teilfläche des Wohngebietes ist durch die Anliegerstraßen Veilchenweg , Staudenweg und einer Stichstraße mit Wendehammer vollständig über die Straßenbaukörper und die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen aller Versorgungsunternehmen erschlossen.

1.5 Grünordnung - Umweltbericht - Ausgleichsflächen :
 Eine Grünordnung besteht durch den derzeit gültigen Bebauungsplan. Diese ist weiterhin Bestandteil und auch für den Teilbereich der 5. Änderung des Baugebietes gültig.

1.6 Altlasten :
 Nach Auskunft der Gemeinde Ampfing sind in dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

1.7 Schallschutz - Immissionsschutz :
 Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan, sinngemäß folgende Festsetzungen zum Schallschutz textlich und zeichnerisch in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Wimpasinger Feld" der Gemeinde Ampfing verankert:
 Aktiver Schallschutz: Vor Beginn der Wohnnutzung im Geltungsbereich ist die im Bebauungsplan eingetragene Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie in voller Länge zu errichten. Deren Oberkante muss mindestens 4 Meter über dem jeweiligen Niveau der Schienenoberkante zu liegen kommen. Die Lärmschutzwand muss fugendicht an die bestehende Lärmschutzwand anschließen witterungsbeständig sein, eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen und nach konstruktiven Gesichtspunkten den Anforderungen genügen, wie sie in den ZTV-Lw 06 niedergelegt sind.
 Passiver Schallschutz: "Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen, dem Schläfen dienende Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den nachfolgend gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L_{Aeq} ~ 20 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."

Grundrissorientierung:
 "Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den nachfolgend gekennzeichneten Fassaden keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen."

2. Planung
2.1 Voraussetzungen :
 Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Widmung der Baugebietsfläche als allgemeines Wohngebiet sind die Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohnhäusern geschaffen. Für die eingangs erwähnten Flurnummern soll die Art der Bebauung von Geschosswohnungsbau in Wohnbauflächen für Einzelhäuser geändert - umgewidmet werden.

2.2 Nutzung und Gestaltung der Gebäude sowie räumliche Zonierung der Flächen im Bebauungsplan :
Nutzung - Gestaltung :
 Durch den bestehenden Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese soll auch für den neuen Teilbereich weiterhin gelten. Die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen Geschosswohnungsbaufächen sollen durch Bauflächen für Einzelhausflächen ersetzt werden, da die Art der Bebauung durch Geschosswohnungsbau, mit seiner Großflächigkeit in Kubatur und Größe, mit der anschließenden Wohnbebauung städtebaulich in Konkurrenz tritt und nicht dem gemeindlichen Baucharakter der Gemeinde Ampfing entspricht. Durch möglichst wenige neue Festsetzungen wie Baugrenzen, Anzahl der Geschosse, Art der Bebauung und Dachneigung soll den Bauwilligen hier die bauliche Freiheit und Offenheit für die Gestaltung ihrer Wohnhäuser ermöglicht werden.

3. Zusammenfassung :
 Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Ergänzung einer Teilfläche, des bestehenden Wohngebietes. Durch die geplante offene Wohnbebauung mit wenigen Festsetzungen wird die gemeindliche Flächenentwicklung am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ampfing - städtebaulich und nutzungsbezogen sinnvoll und homogen weitergeführt.

Aufgestellt am, 11.06.2013
 Geändert am, 12.06.2018

Architekt Friedl, Peter-Rosegger-Str. 1 , 84 478 Waldkraiburg

Verfahrensvermerke Bebauungsplan Nr. 32 / 5. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

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

2. Öffentliche Auslegung:
 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. 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

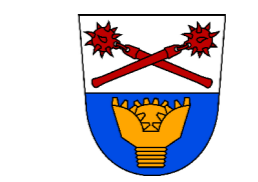
4. Satzungsbeschluss:
 Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

5. Bekanntmachung:
 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan 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).

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

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



Gemeinde Ampfing

Bebauungsplan Nr. 32: Wimpasinger Feld, 5. Änderung
 Bauherr : Gemeinde Ampfing, Schweppermannstr. 1, 84539 Ampfing

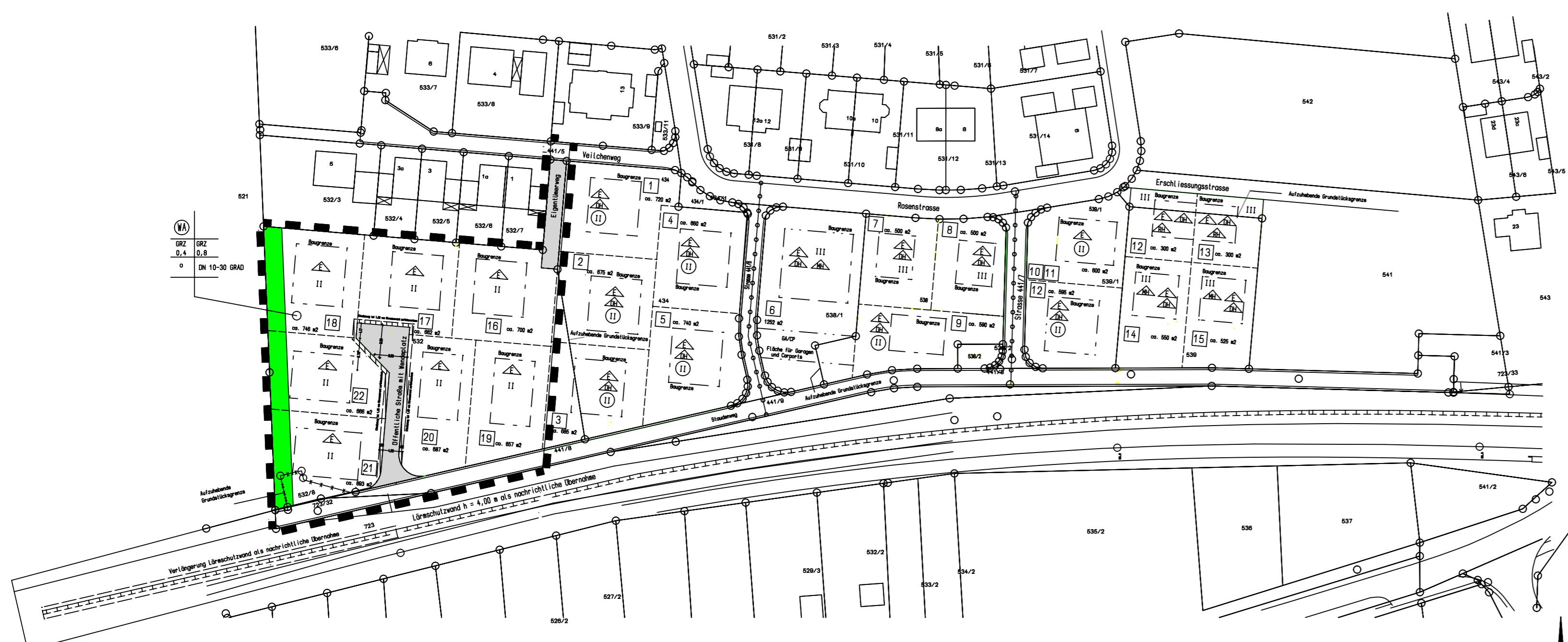
Textteil :
 Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32: Wimpasinger Feld, 5. Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
 1. Textliche Festsetzungen und Hinweise
 2. Planzeichnung M 1 : 1000
 3. Begründung zum Bebauungsplan
 4. Verfahrensvermerke
 5. Auszug aus dem Schallschutzgutachten, Hoock Farny vom 15.03.2013 Nr. AMP - 2473 - 02

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a 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 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung 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.



2. Planzeichnung M 1 : 1000
 Gemeinde Ampfing - Bebauungsplan Nr. 32 "Wimpasinger Feld", 5. Änderung- Erweiterung um Fl.Nr. 532