

A U F S T E L L U N G   D E S   B E B A U U N G S P L A N E S   N r .   3 2

für das

BAUGEBIET   W I M P A S I N G E R   F E L D ,   T E I L   1

M   1   :   1   0 0 0

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flur Nummern:

432, 433, 434, 435, 439, 440, 441, 531, 532, 533, 534, 535, 538, 539,  
540, 541, 542, 545/13 (Teilbereich Straße), 723 (Teilbereich Bahn AG)

Die Gemeinde Ampfing erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs.3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nach Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Planverfasser:   S E I D E L   +   P A R T N E R  
Architekten   +   Dipl. Ing. (FH)  
Klaus Seidel   P.Brandstetter  
Münchener   Straße 77  
8 4 4 5 3   Mühl Dorf  
Tel.08631   5 0 1 1  
Fax.08631   13 4 17

*Klaus Seidel*

Vorentwurf:                    22.10.98

Entwurf:                        10.11.98

geändert:                      11.05.99  
                                      03.08.99  
                                      16.08.99

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

\*\*\*\*\*

Darstellung auf Planzeichnung

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

\*\*\*\*\*

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Das Bauland ist nach § 4 BauNV festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet - (WA)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

GRZ ( § 19 BauNV ) max. 0,4

GFZ ( § 20 BauNV ) max. 0,8

Die Wohneinheiten bei Doppelhaushälften werden auf zwei begrenzt, wobei eine Wohnung nur als Einliegerwohnung zugelassen wird.

2.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke:

300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften

500 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser

2.3 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14. Abs.1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO nur in Verbindung mit Nebengebäuden oder als Anbauten zulässig.

Einrichtungen für die Tierhaltung ( z.B. Hundezwinger, Vogelvoliere, Hasenstall usw.) sind nicht zugelassen.

2.4 Abstandsflächen:

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt:

Gebäudekanten zu Öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Mindestabstand von 3m zu Gehsteigkanten oder Straßenbegrenzungslinien einzuhalten. Bei Garagen reduziert sich der Abstand auf 1.0 m.

Bei der Riegelbebauung im Süden können die seitlichen Abstandsflächen bis auf 8,0 m reduziert werden, wenn nicht auf beiden Fassaden notwendige Fenster eingebaut sind.

### 3.0.0 BAULICHE GESTALTUNG

#### 3.0 ALLGEMEINES

Die Anordnung der Baukörper ergibt sich aus den planerischen Festlegungen.

#### 3.1. BAUKÖRPER

- 3.1.1 Der Grundriß des Hauptbaues der Einfamilien- und Doppelhäuser muß die Form eines länglichen Rechteckes aufweisen.  
(Seitenverhältnis mind. 7:5) Winkel oder T-Ausbildung ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zulässig.
- 3.1.2 Doppelhäuser, die an der Grenze zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden. Das erstein- gereichte Bauvorhaben hat Vorrang.
- 3.1.3 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand, liegen.  
Wenn die private Grünfläche über einer Tiefgarage liegt wird einer Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens auf bis zu 0,35m, wie vor genannt, zugestimmt.
- 3.1.4 Mülltonnenboxen aus Sicht- u. Waschbeton sind unzulässig. Sie sind mit den Außenanlagen unauffällig zu gestalten.

#### 3.2 DACHFLÄCHEN

- 3.2.1 Dachflächen für die Parzellen Nr.74 u. 80-84 sind in Form von flach geneigten Pultdächern oder Kreissegmenten, sowie flach geneigten Satteldächern zugelassen.  
Dachneigung 10 bis 20 Grad.
- Dachflächen für die restliche Bebauung ist mit Satteldächern mit Neigungen von 24 bis 27 Grad zugelassen.  
Der Dachfirst muß in Längsrichtung und mittig der Gebäude verlaufen. Bei Überdachung von Balkonen aus der Hauptdachfläche wird einseitig ein Kniestock von 0,5 m (Rohdecke bis Uk-Sparren an Außenwand außen) zugelassen.  
Die Firstrichtung ist mit Planzeichen festgelegt.  
Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 3.2.2 Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen.  
Bei freistehenden Einzelgaragen kann eine Satteldachkonstruktion mit Giebel nur über die lange Seite erfolgen. Bei Doppelgaragen und mehr, ist der Giebelverlauf wie beim Hauptdach auszubilden.
- 3.2.3 Die Tiefgaragenausfahrt ist mit einem Pultdach als Stahl-/Glas- konstruktion abzudecken.

- 3.2.4 Dachüberstände:  
bei Wohnanlagen:  
am Giebel max. 0,30 m, an der Traufe max. 0,50 m, in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen bis max. 1,50 m.  
bei Doppelhäusern, Einzelhäusern und Reihenhäusern:  
an der Giebel- und Traufseite jeweils bis max. 80 cm, in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen bis max. 1,50 m.
- 3.2.5 Äußerlich sichtbare Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur dann zulässig, wenn keine andere technische Einrichtung die Außenantennen gleichwertig und zumutbar ersetzt. Parabolantennen sind auf der straßenabgewandten Dachhälfte von Nebengebäuden zu installieren.
- 3.2.6 Gauben oder Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von max. 1,0 m<sup>2</sup> lichte Glasfläche je Fenster zugelassen. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Lösung auszubilden.  
Dachflächenverglasung von Wintergärten oder Vorbauten sind zugelassen.

### 3.3 FASSADENGESTALTUNG

- 3.3.1 Großflächige Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- u. Natursteinplatten sind nicht zugelassen.  
Als Verkleidung der 2. Obergeschosse können asbestfreie Faserzementplatten, Blechverkleidungen o.ä. verwendet werden.
- 3.3.2 Balkone, Loggien und Wintergärten sind in Holz- oder Stahl-/ Glaskonstruktion auszuführen, wobei die Abdeckung über dem obersten Geschoß als Glasdach zulässig ist.

### 3.4 BAUSTOFFE UND FARBEN

- 3.4.1 Als Material für die Fassade sind zugelassen:  
Verputztes Mauerwerk- helle bis mittlere Töne  
(ruhige Oberflächenstruktur, kein Zierputz)  
  
Naturholzverkleidung- helle bis mittlere Töne  
  
Faserzementplatten als Verkleidung der 2. Obergeschosse.
- 3.4.2 Dacheindeckung:  
Ziegel- oder Betondachstein in rot.  
Bei Gebäuden mit E + II mit Blecheindeckung,  
Nebengebäude mit mehr als vier Garagen, sowie Flachdächer von Garagen sind als Gründach auszuführen.

#### 4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

- 4.1 Für jedes Wohnhaus ist min. eine Garage oder carport und ein Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Im Falle einer zusätzlichen Einliegerwohnung ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.  
Bei Geschößwohnungen sind 1,5 Stellplätze/WE nachzuweisen, wobei beim Bau von Tiefgaragen 0,5 Stellplätze oberirdisch anzubieten sind.
- 4.2 Die Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. (GA)
- 4.3 Bei senkrechter Einfahrt müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 4.4 Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.  
Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.  
Die Trennwand zum Nachbarn ist als Brandwand auszubilden.
- 4.5 Die Türöffnungs- und Schließvorrichtungen der Tiefgaragen sind so anzubringen, daß die Fahrzeuge zum Öffnen des Tores in den unteren 6 m der Rampe zum Stehen kommen.
- 4.6 Die Tiefgaragenabluft ist bei Verwendung einer mechanischen Entlüftung über den First des Gebäudes zu führen.
- 4.7 Die Auffahrtsrampe ist vollständig zu überdachen und an den Innenwänden reflexionshemmend auszuführen.

#### 5. EINFRIEDUNGEN, ZUFAHRTEN

- 5.1 Die Wohnbaugrundstücke können an der Straßenfront mit einem Holzzaun mit senkrechter Lattung oder mit einem Stahlzaun mit senkrechten Sprossen aus leichtem Rund- oder Profilstahl (kein Baustahlgewebe) umgeben werden.  
Zäune aus waagrechten Profilbrettern und ornamentale Stahlzäune sind nicht zulässig.  
Für Grenzzäune zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune sind lt. Grünordnung zu hinterpflanzen.  
Maximal zulässige Höhe für Zäune: 1,0 m.
- 5.2 Kurze geputzte Mauerstücke im Einfahrtsbereich sind mit einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 5.3 Ein Einzäunungsverbot ist mit Planzeichen fixiert und gilt von dieser Linie bis zur Straßenkante. In diesem Bereich sind auch Hecken oder niedrige Sockelmauern nicht zugelassen (Vorgartenbereich).

- 5.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe eines Stellplatzes zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.  
Die Erschließungsstraßen für das Baugebiet sind, ohne weitere Höhenversetzung, an die vorhandenen Straßenhöhen mit gleichmäßigem Gefälleausgleich anzuschließen.
- 5.5 Die Verteilerschränke der Isar-Amperwerke können nach Bedarf in die Zäune bzw. Mauern der Privatgrundstücke integriert werden.

#### 6.0 GRÜNORDNUNG

lt. gesonderter Aufstellung durch Landschaftsarchitekturbüro  
Wolfgang Erl, Hauptstr. 36 b, 84513 Töging

#### 7.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

- 7.1 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege und private Eigentümerwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.  
Z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken.  
Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.
- 7.2 Benachbarte Gargenzufahrten sind in einheitlichem Belagsmaterial herzustellen.
- 7.3 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Beläge oder Rasenfugenpflaster.  
Öffentliche Parkplätze sind in Pflasterbelag von der Fahrbahn abzusetzen.

#### 8.0 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN, LÄRMSCHUTZWALL

Der Lärmschutz erfolgt über eine Betonwand direkt an der Bahnlinie.

#### 9.0 ABWASSERBESEITIGUNG

- 9.1 Die öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- u. Hofflächen) ist über Sickergruben, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- 9.2 Verunreinigtes Niederschlagswasser (stark befahrene Straßen und befestigte, stark frequentierte Parkplätze) wird über das Kanalnetz abgeführt.  
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von Wohnstraßen ist über Rigolenentwässerung und Sickergruben auf gemeindlichen Flächen zu versickern.

## 10. SCHALLSCHUTZ

### 1. Grundrißorientierung

Innerhalb eines Abstands von 80m von der Mitte der Bahnlinien-trasse sollen zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern keine Sichtverbindung zur Bahnlinie haben.

Betroffene Parzellen: 80-84 sowie 73 (nur 2.OG).

### 2. Lüftungseinrichtungen

Bei Räumen, bei denen die Grundrißorientierung nach 1. nicht möglich ist, sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung des Raumes auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen (Ausführung siehe Hinweise).

3. Die Parzellennummern 80 - 84 können erst nach Ausführung der Schallschutzwand bebaut werden.

## C. HINWEISE

\*\*\*\*\*

### 1. KARTENGRUNDLAGE

Amtliches Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangabe auf Daten-träger vom Oktober 1998.

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn,

Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich.

Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 2. ALLGEMEINES

- 2.1 Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Bei Humus- und Bodenabtrag ist sorgfältigst auf eventuelle geschichtliche Funde zu achten. Auf die Anzeigepflicht nach Art 8 DSchG wird hingewiesen.

### 3. LÄRMSCHUTZ

#### 3.1 Geräuschvorbelastung:

Im Planungsgebiet können an den Süd- und Ostfassaden der südlich vorhandenen Riegelbebauung in der Nacht weder die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Immissionsgrenzwerte

der Verkehrslärmschutzverordnung trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie eingehalten werden.

Die Lärmwerte können dem Lärmgutachten Nr. 1150/b1/pie vom 02.02.99 der Steger und Piening GmbH entnommen werden.

### 3.2 Lüftungseinrichtungen:

Aufgrund dieser Geräuschvorbelastung am Südrand des Planungsgebiets sind insbesondere bei der Riegelbebauung geeignete Grundrisse zu entwickeln, die gewährleisten, daß Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zum Belüften der Räume benötigt werden, möglichst nicht in den Süd- oder Ostfassaden angeordnet sind. Anderfalls sind Maßnahmen vorzusehen, die den aus Gründen der Hygiene erforderlichen Luftwechsel sicherstellen, ohne daß der Rauminnenpegel zu hoch wird.

In Betracht kommen folgende Maßnahmen:

#### Lärmpufferzonen:

Wintergärten sowie vollverglaste Balkone, Loggien o.ä.

Diese sind mit innerer und äußerer Verglasung und versetzt oder über Eck angeordneten (Schwenk-) Kippflügeln sowie hochschallsorbierender Deckenverkleidung (Absorptionskoeffizient  $\alpha \geq 60\%$  oberhalb 500 Hz) auszurüsten. Alternativ zur Deckenverkleidung können 2 senkrecht zueinander stehende Wandflächen hochschallsorbierend verkleidet werden. Reine Schwenkflügel sind nur zu den lärmabgewandten Fassaden zulässig. Lärmpufferzonen an den Ost- und Westfassaden sind bei Belüftung über die lärmabgewandte Nordseite besonders wirksam.

Mechanische Lüfter: Fenster- oder Fassadenlüftern mit Schallschutzklasse 3 oder Schachtlüfter (auch kombiniert mit schallgedämpfter Nachströmöffnung). Das Eigengeräusch der Ventilatoren soll 25 dB(A) in Raummitte nicht überschreiten.

Querlüftung: Ebenso können die Fenster Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen möglich ist.



D. VERFAHRENSHINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

\*\*\*\*\*

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: ( Nur erforderlich, bei Beschluß )

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **1.0. März 1998** die  
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-  
beschluß **12. März 1998**  
wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den **15. Sep. 1999**



..... *Blind* .....

1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG: (nicht zwingend erforderlich)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher  
Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes  
hat in der Zeit vom **25. Mai 1999** bis **04. Juni 1999** stattgefunden.

Ampfing, den **15. Sep. 1999**



..... *Blind* .....

1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03. Aug. 1999**  
wurde mit Erläuterungsbericht und Begründung gemäß § 3 Abs.2  
BauGB in der Zeit vom **12. Aug. 1999** bis **13. Sep. 1999**  
öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am **04. Aug. 1999** ortsüblich bekannt gemacht und  
darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist  
vorgebracht werden können.

Die vorstehenden Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom  
**19. Mai 1999** bis **18. Juni 1999** nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Ampfing, den **15. Sep. 1999**



..... *Blind* .....

1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **1.4. Sep. 1999** den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. **16. Aug. 1999**

Ampfing, den **1.5. Sep. 1999**

..... *Blumert* .....  
1. Bürgermeister



7. BekaNNtmACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am **1.5. Sep. 1999**. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Ampfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3, Satz 1 und 2 und Abs.4 und des § 215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Ampfing, den **1.5. Sep. 1999**

..... *Blumert* .....  
1. Bürgermeister

