

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 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 § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen durch Text

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.2 Eine Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig als für die Grundstücke eine Mindestgröße von
- | | | |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 350 m ² | für Doppelhaushälften | |
| 500 m ² | für Einzelhäuser | eingehalten werden kann. |
| 450 m ² | für Einzelhaus auf Parzelle 21 | |

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

- für Balkone, Loggien, max. 2,80 m und
- für Vordächer 2,0m, jedoch je max. 1/3 der Gebäudelänge.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

- 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.

Die Unterbauung der Randeingrünung mit der Tiefgarage kann in Ausnahmefällen gewährt werden, wenn die Decke weit genug abgesenkt wird, damit die Pflanzung der "arten- und strukturreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern" nach Vorgabe der Grünordnung nach wie vor ausgeführt werden kann.

D. Hinweise durch Text

Alle weiteren Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 Ampfing Süd' und der 1. und 2. vereinfachten Änderung bleiben durch die 3. Vereinfachte Änderung unberührt und gelten unverändert.

Ä3 = 3. vereinfachte Änderung 05.04.2019

Die Grundstücksgrenze zw. Parzelle 50 und 51 wird aufgehoben und zu einem Grundstück verschmolzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wie z.B. Wandhöhen dgl. bleiben gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan unverändert.

Bisher waren pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten (Hauptwohneinheit und Einliegerwohnung) zulässig. Insgesamt soll nun eine weitere Wohneinheit entstehen, so dass statt bisher 4 WE nun 5 WE ausgeführt werden.

Dies entspricht einem angemessenen Maß der Nachverdichtung, zumal dies im zulässigen Gebäudevolumen des bisher geplanten Gebäudes stattfindet.

Die Unterbauung der Eingrünungsfläche mit der Tiefgarage kann unter Einhaltung der Festsetzungen (Pkt. 4.6) zugelassen werden, da dann nach wie vor die Pflanzung nach Vorgaben der Grünordnung durchgeführt werden kann.

Städtebauliche Gesichtspunkte und Belange der Anlieger werden durch die Änderungen aus DECKBLATT 1 und DECKBLATT 2 nicht beeinträchtigt und die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

Auszug aus Festsetzungen durch Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
	Bauweise (z.B. nur Einzelhäuser zulässig) Zahl der Vollgeschosse (z.B. 3 zwingend)
	E+1 Zahl der Vollgeschosse z.B. EG + OG als VG / 2 VG
	Baugrenze
	priv. Wohnstraße
	Flächen für Nebenanlagen Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Firstrichtung als Mittelstrich im vorgeschlagenen Baukörper
	mit Maßzahl z.B. 3,0 m
	Baum, Neupflanzung Qualität: 3xv, H. STU 14-16cm

Auszug aus Hinweise durch Planzeichen:

	Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie
	aufgehobene Grundstücksteilung (Verschmelzung von Flurstücken)
	Gebäude Vorschlag / geplant
	Parzelle Nummer
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Maß der Nutzung
	Einfahrt/Zufahrt (in Pfeilrichtung)

BEGRÜNDUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplan AMPFING Nr. 41 " Ampfing Süd " betrifft nur die Parzellen 20 und 21 (Deckblatt 1) und die Parzellen 49, 50 und 51 (Deckblatt 2) des Bebauungsplangebiets.

A. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wird auf Antrag des Grundstückseigentümer der FINr. 850/21 (Parzelle 21) und der FINr. 850/49-51 (Parzellen 49-51) der Gemarkung Ampfing geändert. Durch diese Änderung soll der Bebauungsplan einer konkreten Planung der Grundstückseigentümer angepasst werden.

Die 3. Änderung wird hierfür auf zwei Deckblätter aufgeteilt. DECKBLATT 1 betrifft die Parzellen 20 und 21, DECKBLATT 2 die Parzellen 49-51.

DECKBLATT 1

Auf den Parzellen 20 und 21 waren je eine Doppelhaushälfte vorgesehen. Die Bauherren planen eine Bebauung mit je einem Einzelhaus.

Hierzu wurde die Änderung der Baufenster erforderlich. Des weiteren muss die Mindestgröße für Grundstücke bei Einzelhäuser von 500 m² auf 450 m² für Parzelle 21 verringert werden, damit keine neue Aufteilung der bereits vermessenen Grundstücke und damit verbundene notarielle Änderung erforderlich wird. Die Größe ist ausreichend für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die Abstandsflächen nach BayBO müssen entsprechend eingehalten werden.

DECKBLATT 2

Auf den Parzellen 50 und 51 waren je eine Doppelhaushälfte vorgesehen. Die Bauherren planen die Auflösung der Grundstücksgrenze und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten. Das bisherige Baufenster bleibt unverändert.

Die Bauweise der Parzellen 50 und 51 wurde auf M (Mehrfamilienhaus) geändert. Alle weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Das Baufenster für das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 49 soll größer werden. Des weiteren soll das Tiefgaragenfenster auf Parzelle 49 ausgeweitet werden und sich auch über die Parzellen 50 und 51 erstrecken. Die Zufahrt und Einhausung der Tiefgarage soll zwischen den Wohnhäusern und auf beiden Grundstücken der zwei Parzellen liegen.

Die Zufahrt lag bereits vor der Änderung an der geplanten Stelle. Es wird nun lediglich eine gemeinsame Zufahrt vorgesehen, die sich die beiden Grundstücke an der Grundstücksgrenze nun als TG-Zufahrt teilen.

Es ändert sich das Baufenster für die unterirdisch liegende Tiefgarage sowie für das östlich auf Parzelle 49 gelegene Mehrfamilienhaus, um der vorgesehenen Planung gerecht zu werden.



BEBAUUNGSPLAN 1: 1000

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– Grundner, 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– Grundner, 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– Grundner, 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– Grundner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Ampfing, den..... –Siegel– Grundner, 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– Grundner, 1. Bürgermeister

3. vereinfachte Änderung zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 41 "Ampfing Süd" DECKBLATT 1 und 2



GEMEINDE AMPFING
LANDKREIS MÜHLDFORF A. INN

M 1:1000

Buchbach, den 05.04.2019

Ampfing, den 05.04.2019

Der Entwurfsverfasser:

THALMEIER
ARCHITECTEN

Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

1. Bürgermeister, Josef Grundner