

Gemeinde Ampfing

Bebauungsplan Nr. 45, Planungsabschnitt 2

Ampfing- West, nördlich der Robert-Bosch-Straße, 1. Änderung

Textteil :

Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zum Bauungsplan Nr. 45, Planungsabschnitt 2 -Ampfing- West, nördlich der Robert-Bosch-Straße, 1. Änderung

der Gemeinde Ampfing

Der Bauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- 1. Textliche Festsetzungen**
- 2. Planzeichnung M 1 : 500**
- 3. Begründung zum Bauungsplan**

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

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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 Bauungsplan als

S a t z u n g.

1

Textliche Festsetzungen

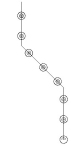
1.1

Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze der Bebauungsplanerweiterung, Planungsabschnitt 2



Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

1.2

Art der baulichen Nutzung

1.2.1



Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6,7,8 BauNVO

1.2.2



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich in Parzelle 2 dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftige Aufenthaltsräume zu liegen kommen.
Siehe hierzu Schallschutzgutachten.

1.3

Maß der baulichen Nutzung

1.3.1

GRZ 0,60

Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als gültige Höchstgrenze für das Misch- gebiet gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO.

1.3.2

GFZ 1,2

Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als gültige Höchstgrenze für das Mischgebiet.

1.3.3

E + II

Auf der Parzelle 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Ausgebaute Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude.

1.4

Baugrenzen – Bauweise – Bauhöhe - Baugestaltung

1.4.1



Baugrenzen

Baugrenzen der Bauflächen im Mischgebiet.

1.4.2



Neue Grundstücksgrenzen

1.4.2 O

Offene Bauweise

Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Die Abstandsflächen aller, auf dem Baugrundstück errichteten, Gebäude nach BayBO sind einzuhalten.

1.4.3 DN 10°-20°	Dachneigung	Die Dachneigung der Dächer der Gebäude wird mit 10 – 20 Grad festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig.
1.4.4 WH	Wandhöhe	Die maximale Wandhöhe der Gebäude auf der Parzelle 1 wird mit 9,50 m und auf der Parzelle 2 mit 8 m festgesetzt. Die Wandhöhe, bemisst sich nach dem Höhenbezugspunkt an der jeweiligen Zu- / Einfahrt zu den Baugrundstücken, der mit +/- 0,00 festgesetzt wird.
1.4.5	Fassaden und Dächer	Als Fassadenbaustoffe sind alle Fassaden-verkleidungen und Putze zulässig. Nicht zulässig sind glitzernde und blendende Fassadenverkleidungen.
1.4.6	Balkone – verglaste Loggien	Balkone und verglaste Loggien dürfen die Baugrenzen um max. 2,80 m überschreiten. Diese dürfen überdacht werden.
1.4.7	Vorbauten - Treppenhäuser	Vorbauten für Treppenhäuser und Eingänge dürfen die Baugrenzen überschreiten und dürfen die Abstandsflächen auf H/2 der Wandhöhe reduzieren.
1.4.8	Lichtschächte	Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern, dass ein Eindringen von Amphibien- oder Reptilienarten verhindert wird z. B. kleinmaschige Abdeckgitter.
1.4.9	Beleuchtung	Zur Vermeidung ungünstiger Licht-emissionen ist eine umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden
1.4.10	Einfriedungen	Einfriedungen sind entsprechend der BayBO auszuführen. Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind nur sockellose, hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m, sowie mindestens 10 cm Abstand zum gewachsenen Boden zugelassen.

1.5



Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Einfahrten

Einfahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den Baugrundstücken. Zugänge und Zufahrten sind über die im Plan

dargestellten Einfahrtszonen bis zu einer max. Breite von 8,00 m zulässig.



Tiefgarageneinfahrt

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Zufahrt zur Tiefgarage zulässig.

1.6

Grünordnung

1.6.1



Grünstreifen West

An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Magerwiese mit einzelnen Sträuchern und Obstbäumen gem. Artenliste aus Grünleitplanung anzulegen.

1.6.2



Grünstreifen Süd- und Ost

An der südlichen Grundstücksgrenze im Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße und nach Osten entlang des Feldweges ist ein intensiverer Grünstreifen mit Großbäumen über Rasen gem. Artenliste anzulegen.

1.6.3



Grünstreifen Nord

An der nördlichen Grundstücksgrenze die an die Wohnbebauung grenzt und die Grünstreifen zwischen den Mischgebieten werden mit standortgerechten Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher gem. Artenliste) auf 50 % der Flächen bepflanzt. Die darunter liegende Fläche wird als Blühstreifen mit Wildpflanzensaatgut Herkunftsregion Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion angesät. Mit unregelmäßigen Rändern und ruderalen mehrjährigen Stauden entstehen vielfältige Übergansbereiche im Gehölzrandbereiche und offene Wiesen.

1.6.4

Freiflächengestaltungsplan
Durchgrünung

Zur Umsetzung der Grünflächen-gestaltung ist zusätzlich zu den Bauvorlageplänen ein gesonderter qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Je angefangener 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1.Ordnung, ein Baum 2. Ordnung oder Obstbaum (als Hochstamm) gemäß Anlage 1 Umweltbericht, zu pflanzen. Die privaten Grünflächen als Minimierungsmaßnahme sind dabei nicht anzurechnen.

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

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.

1.7

Garagen, Carports und Stellplätze , Nebenanlagen und Löschwassieranlagen

1.7.1



Ä 1 : Änderung 1 Garagen und Carports

Stellplätze

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Fläche von max. 50 m² zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im festgesetzten Grünstreifen sind keine Stellplätze zulässig. Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

1.7.2

Nebenanlagen

Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m. Die Fläche von 50,00 m² gilt für alle Nebenanlagen auf den Baugrundstück.

1.7.3

Löschwassieranlagen

Oberirdische Löschwassieranlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Anzahl, maximale Größe und Höhe werden in der Einzelbaugenehmigung geregelt.

1.8

Schallschutz - Immissionen

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Schallschutzgutachten, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind zu beachten.

1.9

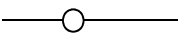
Zusätzliche Planzeichen und Hinweise

1.9.1



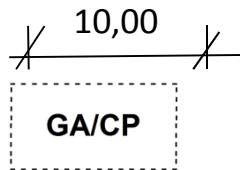
Zusätzliche Planzeichen
Parzellennummer des
jeweiligen Baugrundstückes.

1.9.2



Bestehende
Grundstücksgrenzen

1.9.3



Abmessung in Metern

Garagen und Carports als
vorgeschlagene Baukörper

Hinweise

1.9.4

Archäologische Bodenfunde

Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden.

1.9.5

Normen

Alle zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Bau- und Rechtsnormen – insbesondere Brandschutz (Industriebaurichtlinie), Schall- und Wärmeschutz sind einzuhalten und bei der Bauvorlage prüffähig nachvollziehbar darzustellen.

1.9.7



Flächen für
Versorgungsanlagen
Stromkasten EON

Innerhalb des Grünstreifens an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 2 ist eine Fläche für eine Versorgungsanlage – Stromkasten EON- ausgewiesen.

1.9.8

Versorgungsleitungen

Auf den Grundstücken im Planungsgebiet können sich innerhalb der Baugrenzen Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Nahwärme oder Telefon befinden. Vor Planungsbeginn hat sich der Bauherr/Die Baugemeinschaft mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in

Verbindung zu setzen und die Planung mit diesen Abzustimmen.

Versorgungsanlagen wie Verteilerkästen und Straßenbeleuchtung sind auch auf Privatgrund an der Grundstücksgrenze zu dulden.

Zur stromtechnischen Erschließung ist an der Süd-West-Ecke von Parzelle 2 der Standort für eine Trafostation mit ca. 15 m² erforderlich. Diese wird in den Grünstreifen integriert.

1.9.9	Löschwasserversorgung	Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches E.V. (DVGW) – Arbeitsblätter V 331 und W 405 auszubauen. Art und Standort der Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.
1.9.10	Telekommunikationsleitungen	Die Verlegung von unterirdischen Telekommunikationsleitungen ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Bezirksbüro Netze, Rosenheim, abzuklären.
1.9.11	Baufeldfreimachungen	Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldfreimachung (Rodung auf den Baugrundstücken) außerhalb des im Naturschutzgesetz vorgegebene Vogelbrutzeit von März bis September ausgeführt werden soll.
1.9.12	Landwirtschaftliche Immissionen	Die Gemeinde Ampfing weist die Bauwilligen darauf hin, da landwirtschaftliche Immissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.
1.9.13	Versickerung	Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Vom Planer ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung anwendbar ist. Falls nicht, ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

1.9.14

Immissionsschutz –
Schallschutz - Autobahn A 94

Die Prüfung und das Ergebnis sind im
Bauantrag nachvollziehbar
darzustellen.

Die textlichen Hinweise aus dem
Schallschutzgutachten, welches
Bestandteil des Bebauungsplanes ist,
sind zu beachten.

Das ausgewiesene Baugebiet ist den
Immissionen des Autobahnverkehrs
ausgesetzt. Gegenüber dem
Baulastträger der A94 dürfen keine
Lärmschutzforderungen gestellt
werden.

1.9.15

Denkmalpflege

Beim Bau der Autobahn wurde im
Jahr 2010 südlich des
Planungsgebietes ein Teil eines
vorgeschichtlichen Brandgräberfeldes
entdeckt und ausgegraben. Auf Art.
7.1 DSchG wird hingewiesen.

Planfassung:

Aufgestellt am: 10.06.2014

Geändert am: 09.09.2014

Ä 1 – Änderung 1 : 09.04.2019

Der Entwurfsverfasser :

Gemeinde Ampfing:

Unterschrift

Architekt Herbert Friedl
Peter-Rosegger-Str. 1
84478 Waldkraiburg

Unterschrift :

1. Bürgermeister
Josef Grundner