

# Gemeinde Ampfing



**Einfacher Bebauungsplan Nr. 1, „Wimpasing“, 12. Änderung, 84539 Ampfing.  
Bauherr: Gemeinde Ampfing, Schweppermannstr. 1, 84539 Ampfing**

**Textteil :**

**Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1,  
„Wimpasing“, 12. Änderung, 84539 Ampfing.**

**der Gemeinde Ampfing**

**Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:**

- 1. Textliche Festsetzungen**
- 2. Planzeichnung M 1 : 1000**
- 3. Begründung zum Bebauungsplan**
- 4. Verfahrensvermerke**

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

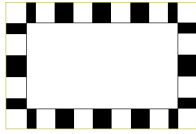
**Präambel:** Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, 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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als

**S a t z u n g.**

Es handelt sich hierbei um ein Bauleitplanverfahren nach § 13 i.V.m. § 13 a BauGB. Eine Umweltprüfung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind daher nicht erforderlich.

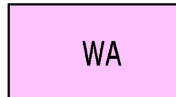
**1** **Textliche Festsetzungen**  
**1.1** **Grenzen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 12. Änderung

**1.2** **Art der baulichen Nutzung**

1.2.1 WA – Allgemeines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO . Der § 4, Abs. 3, ist unzulässig.

1.2.2 Einzelhäuser



Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 1 Wohnung pro Gebäude zulässig. Eine Einliegerwohnung bis maximal 60 % der Hauptwohnfläche ist zulässig.

1.2.3 Offene Bauweise

Es wird die offene Bauweise, gem. § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**1.3** **Maß der baulichen Nutzung**

1.3.1 Wandhöhe § 18 BauNVO  
**WH**

Wandhöhe:  
Die max. Wandhöhe für Hauptgebäude wird mit 6,50 m festgesetzt.  
Der Höhen-/Geländebezugspunkt ist die Oberkante der Grundstückszufahrt im Übergang von der Straße zur Einfahrt (Bordstein). Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 30 cm über dem Höhen-/Geländebezugspunkt liegen. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

1.3.2 Grundflächenzahl  
**GRZ 0,4**

Die max. Grundflächenzahl, gem. § 19 BauNVO wird für die Fl. Nr. 660/10 mit 0,4 festgesetzt.

1.3.2 Geschossflächenzahl  
**GFZ 0,8**

Die max. Geschossflächenzahl, gem. § 20 BauNVO wird für die Fl. Nr. 660/10 mit 0,80 festgesetzt.

1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse  
**II**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse pro Gebäude zulässig. (Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO)

**1.4** **GA/CP/ST** Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze, gem. § 21 BauNVO sowie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Grenzbauten in Form von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind die Vorschriften durch die Bayerische Bauordnung einzuhalten. Nebenanlagen sind gem. BayBO auszuführen.

**1.5** **Bauweise**

1.5.1 Offene Bauweise  
**o**

Es wird die offene Bauweise, gem. § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5.2



Baugrenze –  
überbaubare  
Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind gem. § 23 BauNVO, überbaubare Grundstücksflächen, gem. Planzeichen auf der Fl. Nr. 660/10 festgesetzt.

**1.6**

### **Dächer**

Dächer der Gebäude

Auf der Fl. Nr. 660/10 sind für Hauptgebäude Walmdächer und für Garagen, Carports und Nebenanlagen Flachdächer zulässig.

Festgesetzte

Dachneigungen:

Hauptgebäude:

Walmdächer: 21°-25°

Festgesetzte Dachneigung der Garagen, Carports und Nebengebäude:

Flachdächer: max. 5°

Balkone:

Balkone dürfen überdacht werden.

**1.7**

### **Einfahrten**

1.7.1

Einfahrt zum  
Baugrundstück

Es ist eine Einfahrt zum Baugrundstück zulässig.

**1.8**

Lichtgräben

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschossen sind zulässig.

**1.9**

Starkregen/  
Überflutungen

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und - soweit erforderlich - auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser einfließen kann.

**1.10**

### **Grünordnung**

Baum zu pflanzen



Die im Baugrundstück dargestellten Bäume sind verbindlich. Lediglich hinsichtlich ihrer Lage ist dies ein unverbindlicher Vorschlag. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: heimische Laubbäume 1./2. Ordnung oder Obstgehölze; Qualität: 3 xv, H. StU 14–16 cm

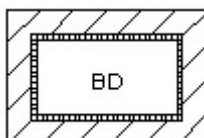
**1.11**

Festsetzungen der  
Urfassung vom  
01.09.1972 und aller  
folgender Änderungen.

Außer den vorgenannten neuen Festsetzungen für die Fl. Nr. 660/10 behalten die Festsetzungen der Urfassung vom 01.09.1972 und der folgenden Änderungen ihre Gültigkeit.

**1.12**

### **Fläche für Bodendenkmäler**



Im gekennzeichneten Bereich und im Bereich der Straße Fl.Nr. 660/14 liegt folgendes Bodendenkmal:

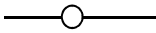
- Nr. 1-7740-0081 „Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Wels“.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Dabei sind

Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1. DSchG. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gem. § 5 Abs. 4 -5 BauGB wird hingewiesen.

**2.0**            **Zusätzliche  
Planzeichen und  
Hinweise**  
Zusätzliche  
Planzeichen

**2.1**            Bestehende  
Grundstücksgrenzen



**2.2**            Flurnummer  
660/10

**2.3**            Niederschlags-  
wasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerung ist grundsätzlich eine Gewässernutzung 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 m<sup>2</sup> befestigte Flächen angeschlossen werden.

**2.4**            Starkregen

Planer und Bauherren werden ausdrücklich darauf hingewiesen das dauerhaft verbleibende Starkregenisiken, klimabedingt immer wieder auftreten können. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel zum wassersensiblen Bauen des Bundesbauministeriums hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Informationen dazu unter [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Sowie Hinweis auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser - und Starkregenrisiken . Informationen hierzu unter <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

**2.5** Bodenverunreinigung Auf dem Nachbargrundstück FlNr. 660/8 ereignete sich vor einigen Jahren ein Unfall mit Heizöl. Die Sanierungsmaßnahmen sind ordnungsgemäß abgeschlossen. Sollten jedoch während der Aushubarbeiten etwaige Restkontaminationen zutage treten, ist für das weitere Vorgehen umgehend das Landratsamt Mühldorf und Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu beteiligen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist vorsorglich die Entsorgung von belasteten Bodenmaterial einzuplanen.

**2.6** Bodendenkmal Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgestellt 25.03.2020  
am  
Geändert am 29.06.2020

Unterschrift:  
Entwurfsverfasser  
Architekt H. Friedl  
Peter-Rosegger-Str. 1  
84478 Waldkraiburg

Unterschrift :  
1. Bürgermeister  
Josef Grundner  
Gemeinde Ampfing  
Schweppermannstr. 1  
84539 Ampfing

# Begründung

## zum einfachen Bebauungsplan Nr. 1, Wimpasing, 12. Änderung



### 1. Rahmenbedingungen:

#### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit dem Planungsgrundstück, Fl. Nr. 660/10 befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ampfing. Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut.

Das Planungsgrundstück grenzt im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an Wohnbebauung an. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an ein Mischgebiet mit Gewerbebauten an. Die umzuwidmende Parzelle, das Baugrundstück Fl.Nr. 660/10 hat eine Größe von ca. 1100 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist dreieckig, die östliche und nördliche Grenze bilden einen rechten Winkel, die südliche und westliche Grenzen ist leicht gebogen und folgt in seiner leichten Rundung der Kapellenstraße. Das Gelände ist eben.

#### 1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ampfing ist das Planungsgebiet, in welchem das Flurstück liegt als WA – allgemeines Wohngebiet gewidmet.

#### 1.3 Vorhandene Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsgebietes

Die umliegenden Grundstücke, sind vollständig mit zweigeschossigen Wohnhäusern, in einer offenen Baustruktur, bebaut.

#### 1.4 Verkehrswege – Erschließungsstraßen:

Die verkehrstechnische Erschließung und die Erschließung mit Versorgungsleitungen der des Grundstückes Fl. Nr. 660/10 erfolgt von der Kappellen- bzw. von der Mobil-Oil-Straße aus.

#### 1.5 Bodendenkmäler

Im gekennzeichneten Bereich und im Bereich der Straße Fl.Nr. 660/10 liegt folgendes Bodendenkmal:

Nr. 1-7740-0081 „Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Wels“. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Dabei sind Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1. DSchG. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gem. § 5 Abs. 4-5 BauGB wird hingewiesen.

### **2. Ziel, Zweck und Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes:**

Ziel und Zweck des einfachen Bebauungsplanes für die Flurnummer 660/10 ist es, das verbleibende Grundstück, welches als Grünfläche-Parkanlage gewidmet war, im Zuge der Innenraumverdichtung einer geordneten, dem Gebiet entsprechenden, Wohnnutzung zuzuführen.



