



## 2. Planzeichnung M 1 : 500

### 1) Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
SO Kindergarten	1.	Art der baulichen Nutzung	
	1.1	Sonderbauflächen	§ 11 BauNVO - Fläche für Kindergarten -
	1.2	Stellplätze und Garagen	Gem. § 12 BauNVO und gem. BayBO Art. 6 (Abs. 9) und Garagen- und Stellplatzverordnung. Stellplätze, Garagen und Carport sind zulässig. Die gesetzlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages zu den Abstandsflächen gem. BayBO und zum Brandschutz sind einzuhalten.
II	1.3	Nebenanlagen	Gem. § 14 BauNVO - Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche aller Nebenanlagen von 120 m² zulässig. Die max. Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit 3,50 m festgesetzt. Die gesetzlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages zum Brandschutz sind einzuhalten. Die Vorschriften der BayBO zu den Abstandsflächen sind nicht einzuhalten.
	2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 5, Abs 2 Nr. 1 / § 9 Abs 1 Nr. 1 / § 16 BauNVO
GRZ 0,4	2.1	Grundflächenzahl	Gemäß § 19 BauNVO, Grundflächenzahl. Als zulässige Grundfläche wird für die Flurnummer 2 eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt.
WH max. 7,50 m	2.2	Anzahl der Vollgeschosse	Gemäß § 20 BauNVO, Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche. Es werden zwei Vollgeschosse gem. Definition der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Dabei sind die Vorschriften zur Anrechnung von Dach- und Kellergeschossen als Vollgeschosse zu beachten.
	2.3	Wandhöhe	Gemäß § 18 BauNVO, Höhe baulicher Anlagen. Wandhöhe gem. Art. 6 (Abs. 4) BayBO. Es wird eine Wandhöhe von max. 7,50 m festgesetzt. Als Einmesspunkt gilt der in der Planzeichnung eingemessene und vermerkte Höhenmesspunkt an der nordwestlichen Gebäudeecke des Bestandsgebäudes.
O	3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Gemäß § 9 BauNVO Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO.
	3.1	Offene Bauweise	Gem. § 22 BauNVO, Bauweise
[Green Line]	3.2	Straßenbegrenzungslinie	Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Privatgrundstücken.
	3.3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Räumliche Grenze des Bebauungsplanes
[Blue Line]	3.4	Baugrenzen	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO. Baugrenzen als Bauflächen gültig für Neubauten im Geltungsbereich. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
	3.5	Abzubrechende Gebäude	Innerhalb des Geltungsbereiches und der Baugrenzen wird festgesetzt, dass die gekennzeichneten Gebäude abgebrochen werden können.

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzung
[Yellow Box]	4.	Verkehrsflächen	
	4.1	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentlicher Straßenraum mit Straße, Gehsteig und Grünraum.
[Grey Box]	6.	Leitungsrechte	Auf den Grundstücken können sich Leitungen für Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgung und der Versorgung mit Telekommunikationsleitungen befinden. Diese Leitungen sind von jeglicher Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden im beidseitigen Abstand von 2 m freizuhalten. Vor Baubeginn sind die Leitungspläne durch den zuständigen Bauunternehmer bei den Versorgungsträgern einzuholen.
	7.	Schmutz- und Regenwasser	Anfallendes Niederschlagswasser und Schmutzwasser ist ordnungsgemäß in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
[Circle]	8.	Bodendenkmäler	Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
	2)	Zusätzliche Planzeichen und Hinweise	
[Circle]	2	1. Flurnummer des Grundstückes	
[Circle]	8	2. Bestehende Grundstücksgrenzen	
[Circle]	8	3. Hausnummer	
[Grey Box]	4.	Bestehende Gebäude	Bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude Kinderbetreuung - Kindergarten mit Wohnung und zugehöriges Nebengebäude.
[Arrow]	5.	Vermaßung	Maßlinien zur Gebäudevermaßung.

Datum : 11.07.2017  
Geändert am: 12.09.2017

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

1. Bürgermeister Gemeinde Ampfing  
Herr Ottmar Wimmer  
Schweppermannstr. 1  
84539 Ampfing

Unterschrift

### 3. Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

#### 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat Ampfing hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 des Bebauungsplanes 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:

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- Wimmer, 1. Bürgermeister

#### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

#### 5. Ausgefertigt:

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

#### 6. 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

### 4. Begründung zum Bebauungsplan Stefanskirchen - Kindergarten

zum Bebauungsplan Stefanskirchen - Kindergarten  
OT Stefanskirchen, 84539 Ampfing

#### 1. Rahmenbedingungen:

##### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgrundstück, Fl. Nr. 2, Kirchfeldstr. 6 und 6a, befindet sich in zentraler Lage im Ort Stefanskirchen. Es beherbergt den örtlichen Kindergarten Stefanskirchen in welchem sich auch eine Wohnung befindet. Früher als örtliches Schulhaus genutzt, liegt das Grundstück mit Gebäude auf einer leichten Anhöhe und grenzt im Osten an das Kirchgrundstück mit der Kirche St. Stephanus mit dem örtlichen Friedhof an. Im Norden grenzt es an eine öffentliche Zufahrtsstraße sowie im Westen und Süden an Wohnbebauung bzw. unbebaute Grundstücke an. Das Grundstück, Fl.Nr. 2 hat eine Größe von ca. 1325 m² und ist von Osten nach Westen leicht geneigt. In der südöstlichen Grundstücksfläche befindet sich ein größeres Nebengebäude, das als Garage und Lager genutzt wird.

##### 1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ampfing ist das Planungsgrundstück als Sonderbaufläche - Kindergarten gewidmet.

##### 1.3 Vorhandene Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsgebietes

Die umliegenden Grundstücke, sind fast vollständig mit zwei- drei geschossigen Wohnhäusern, in einer offenen Bauweise, bebaut.

##### 1.4 Verkehrswege - Erschließungsstraßen :

Die verkehrstechnische Erschließung und die Erschließung mit Versorgungsleitungen der des Grundstückes Fl. Nr. 2, erfolgt über eine öffentliche Anliegerstrasse, die Kirchfeldstrasse.

##### 1.5 Bodendenkmäler

Aufgrund der nahen Lage zur Kirche könnten sich auf dem Grundstück Bodendenkmäler befinden. Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes für die Flurnummer 2 ist es den Bestand des Kindergartens in seiner Lage, seinen Abmessungen (Länge, Breite, Gebäudehöhe) zu sichern und in südlicher Richtung eine kleinflächige Erweiterung bei Abbruch und Neubau zu ermöglichen. Die Baugrenzen sind somit maßgeblich für eine Neubebauung. Aus ortsplangerischen Gründen wird damit begründet, dass die Regelung der Abstandsflächen nach BayBO Abstand genommen wird und diese nicht gelten, um den Bestand wie auch den möglichen Neubau in den bestehenden Grenzen zu sichern.

Aufgestellt am, 11.07.2017

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

## Gemeinde Ampfing



Titel:  
Bebauungsplan Stefanskirchen - Kindergarten  
Gemeinde Ampfing, vetr. durch 1. Bürgermeister Herrn Ottmar Wimmer,  
Schweppermannstr. 1, 84539 Ampfing.

Der Bebauungsplan Stefanskirchen - Kindergarten besteht aus folgenden Teilen:

1. Textliche Festsetzungen
2. Planzeichnung im Maßstab 1 : 500
3. Verfahrensvermerke
4. Begründung zum Bebauungsplan

Planverfasser :  
Dipl. Ing. Architekt Herbert Friedl + Peter-Rosegger-Str. 1 + 84478 Waldkraiburg  
Tel. 08638 / 67021 + Fax. 08638 / 67022 + Mobil 0170 / 3874434  
+ e-mail : architekt-friedl@t-online.de - www.architektur-friedl.de

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Datum : 11.07.2017  
Geändert am : 12.09.2017

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

1. Bürgermeister Gemeinde Ampfing  
Herr Ottmar Wimmer  
Schweppermannstr. 1  
84539 Ampfing

Unterschrift

Unterschrift