

Gemeinde Ampfing

Bebauungsplan Nr. 1, Wimpasing, 14. Änderung

Bauherr: Gemeinde Ampfing, Schweppermannstraße 1, 84539 Ampfing

Textteil:

Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zum Bauungsplan Nr. 1, Wimpasing, 14. Änderung



der Gemeinde Ampfing

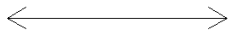

Der Bauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

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




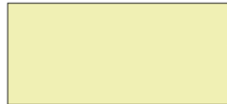
Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. 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 diese vereinfachte Änderung des Bauungsplanes als **S a t z u n g**.

1	Textliche Festsetzungen	Neue und ergänzende Festsetzungen 14. Änderung des Bebauungsplanes
1.1	Grenzen	
		<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Grenze des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Bebauungsplanes auf der Flur-Nr. 660/23.</p>
1.2	Art der baulichen Nutzung	
1.2.1	WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2.1	Allgemeines Wohngebaut	
1.3	Maß der baulichen Nutzung	
1.3.1	GRZ 0,4	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als gültige Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO.
	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO	
1.3.2	GFZ 0,6	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als gültige Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet.
	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO	
1.4	Baugrenzen – Bauweise – Bauhöhe - Baugestaltung	
1.4.1	Baugrenzen	Baugrenze der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet Balkone dürfen bis zu 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Für die Wohneinheiten im Obergeschoss darf je Wohneinheit eine Außentreppe vom Balkon in den Garten geführt werden. Diese Außentreppe darf komplett außerhalb des Baufensters liegen.
		
1.4.2	Wandhöhe	Die max. Wandhöhe für Gebäude wird mit 6,15 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich von OK vorh. Gelände an der Fassade bis OK Dachhaut geschnitten der Vorderkante Außenwand. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
	WH	

1.4.3	II	Anzahl der Vollgeschosse	Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
1.4.4	Max. 4 WE	Anzahl der Wohneinheiten	Es sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.
1.4.5		Firstrichtung	Festgesetzte Firstrichtung der Dächer der Wohngebäude, Garagen und Carports.
			
1.4.6		Baugestaltung Dächer	
1.4.6.1	SD	Dachform/Dachneigung	Satteldach mit First Mittig zu Gebäude Dachneigung 21-26°
1.4.6.2		Dachüberstände	Dachüberstände der Wohngebäude sind von 0-125 cm zulässig.
1.4.7		Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhe und Baugestaltung	Abgrenzungslinie wg. Unterschiedlicher Bauhöhe und Baugestaltung wg. andere Dachform bzw. anderem Gebäudeabschluss.
			

1.5 Verkehrsflächen, private Zufahrten, Wege

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches.
	Einfahrten	Einfahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche	Private Zufahrt zur Garage
	Privater Fußweg	Privater Weg zum Hauseingang

1.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen

1.6.1 Garagen und Carports

GA/CP

Garagen und Carports sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausführung lt. BayBO.

1.6.2 Stellplätze

SP

Stellplätze sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

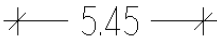
1.7 Festsetzung des Ursprünglichen Bebauungsplanes

Im Übrigen behalten alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, die nicht durch die 14. Änderung neu aufgestellt oder geändert wurden, Ihren Bestand.

1.8 Zusätzliche Planzeichen und Hinweise


1.8.1 Zusätzliche Planzeichen

1.8.1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen

1.8.1.2  Abmessungen in Metern

1.8.1.3 **660/23** Flur-Nummer

1.8.1.4  Bestehende Gebäude

1.8.1.5  Schnitt z.B. A - A

1.8.2 Hinweise

1.8.2.1	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.
1.8.2.2	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.
1.8.2.3	Niederschlagswasser	Das gesammelte Niederschlagswasser von Dächern der Carports und Garagen ist über Sickerschächte oder Muldenrigolen auf dem Grundstück zu entwässern. Die Stell- und Fahrflächen sind geneigt zum eigenen Grundstück herzustellen. Anderenfalls ist mit geeigneten Gegenmaßnahmen, z.B. Entwässerungsrinne, zu verhindern, dass Wasser auf die öffentlichen Flächen oder Nachbarflächen läuft.

Aufgestellt am 10.01.2019

Geändert am: ---

Unterschrift:



Entwurfsverfasser
Karoline Beckmann
Haydnstr. 8
84539 Ampfing

Unterschrift:

1. Bürgermeister
Josef Grundner
Gemeinde Ampfing
Schweppermannstraße 1
84539 Ampfing

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1, Wimpasing, 14. Änderung.

Gemeinde: Ampfing
Landkreis: Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Allgemeines:

1. Lage

Das betroffene Grundstück liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ampfing und hat die Flur-Nr..660/23 der Gemarkung Ampfing. Die Flurnummer liegt im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes und besitzt eine Grundstücksfläche von ca. 800 m².

An die Ostseite des Grundstücks grenzt die derzeitige Erschließungsstraße „Haydnstraße“ mit der Flur-Nr. 660/61. Im Süden liegt die das bebaute Grundstück mit der Flur-Nr. 660/21.

Im Norden und Westen grenzen die bebauten Grundstücke mit den Flur-Nr. 660/103 und 660/25 bzw. 660/133 und 660/125 an.

1. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ampfing und für das Planungsgrundstück Flur-Nr..660/23 besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Das Planungsgebiet ist als Wohngebiet ausgewiesen.

2. Bestehende Gebäudestruktur

Das Planungsgrundstück Flur-Nr. 660/23 ist bereits mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden (Garagen) bebaut.

Das nördliche angrenzende Grundstück Flur-Nr. 660/103 und 660/25 ist mit einem Doppelhaus mit Nebengebäude bebaut.

Die westlich angrenzenden Grundstücke Flur-Nr. 660/133 und 660/125 sind mit einem Reiheneckhaus bebaut.

Das südlich angrenzende Grundstück Flur-Nr. 660/21 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaut.

Die angrenzenden Grundstücke sind vollständig bebaut. Es befinden sich hier Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienwohnhäuser mit und ohne Nebengebäude.

Planung und Planungsziel:

Für das Planungsgrundstück Flur-Nr..660/23 der Gemarkung Ampfing gilt der bestehende Bebauungsplan Nr. 1, Wimpasing Durch dessen Festsetzungen (planerisch wie textlich) werden die Randbedingungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks festgelegt.

Die Änderungen sind notwendig, da diese Festsetzungen die gewünschte Bebauung bzw. die gewünschte Planung des Eigentümers einschränken.

- Erweiterung der Flächen für Garagen, Baufenstervergrößerung Richtung Westen, Erweiterung der Festsetzungen zu den Ausführungen der Dächer, Anzahl der Wohneinheiten

Durch die 14. Änderung wird eine höhere Baumasse und eine höhere GRZ und GFZ erreicht, welche derzeit, aufgrund des kleinen Baufensters nicht voll ausgenutzt werden. Kleinere Grundstücke im Baugebiet besitzen bereits eine höhere Bebaubarkeit. Ebenso sind bereits Gebäude in ähnlicher Bauart im näheren Bereich, vor allem das südlich anliegende Nachbargrundstück 660/21, des Planungsgrundstücks vorhanden. Die geänderten Festsetzungen fügen sich harmonisch innerhalb des Baugebietes ein.

Aufgestellt am 10.01.2019

Geändert am: ---

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Ampfing hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 Der Bebauungsplan/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).

Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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