



## Gemeinde Ampfing

Bebauungsplan Nr. 37, Unterer Anger, **5. Und 6. Änderung** – Erweiterung VTE  
Bauherr : Gemeinde Ampfing, Schweppermannstr. 1, 84539 Ampfing

### Textliche Festsetzungen

Lichtschächte

Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern, dass ein Eindringen von Amphibien- oder Reptilienarten verhindert wird z. B. kleinmaschige Abdeckgitter.

Beleuchtung

Zur Vermeidung ungünstiger Lichtemissionen ist eine umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden

### Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorschriften des nutzungsspezifischen Stellplatznachweises der BayBO. Die Bodenflächenversiegelung der oben genannten Flächen sind mit versickerungsoffenen oder teiloffenen Materialien wie z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster herzustellen, jedoch nicht großflächig zu asphaltieren oder zu betonieren. Pro angefangenen 5. Stellplatz ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

Nebenanlagen

Das Dach der Nebenanlage ist zu begrünen.

1.

1.



### Grünordnung

Private Grünfläche als Minimierungsmaßnahme

Im Bereich des Straßenbegleitgrün an der Angerstraße ist unter den Straßenbäumen ein Grünstreifen mit heimischen, autochthonen Sträuchern anzulegen mit Säumen aus magerem Landschaftsrasen mit autochthonem Saatmaterial. Diese Säume sind ca. 1x pro Jahr zu mähen.

e

Für das Maßnahmen- und Pflegekonzept wird auf den Umweltbericht hingewiesen.

1.



Festgesetzter Grünstreifen als Ausgleichsflächen mit Vermessung auf den jeweiligen Grundstücken. Maßnahme als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung.

Maßnahmenfläche zum Ausgleich mit Entwicklungsziel:

A1: Magerwiesen mit Artenreichen Gehölzgruppen mit Krautsaum

A2: Magerwiese mit einzelnen Hochstämmen – Eichen

Für detaillierte Angaben zur Maßnahmenfläche mit Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht verwiesen.

1.

Begrünung allgemein

Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten oder der Inbetriebnahme der Gebäude erfolgen.

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen.

Es ist grundsätzlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Die detaillierte Bepflanzung der Ausgleichsflächen bzw. auch die Gehölzarten auf dem Grundstück und der Grünfläche im Norden des Grundstücks ist dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die entsprechend den Festsetzungen ausgeführten Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten.  
(Pflegevorgaben siehe Umweltbericht)  
Bei Pflanzausfall ist artengleich nachzupflanzen.

Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20 % nicht unterschreiten. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

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

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> zu begrünender Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Für die Gestaltung dieser Flächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

1.



Einzelbäume / Baumreihen

Entlang der Ostumgehung ist, wie im Plan dargestellt, eine Baumreihe gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.

Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicherzustellen. Mindestmaß Baumgruben:  
Baum 1. und 2. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,80 m

Folgende Pflanzqualitäten sind bei Baumpflanzungen zu verwenden:  
Baum 1. und 2. Ordnung: 3xv, H. StU 18-20 cm

1.

Artenliste Bäume und Sträucher

Baum 1. und 2. Ordnung:  
Acer platanoides      Spitz-Ahorn

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Sträucher:

Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Daphne mezereum	Seidelbast
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneebal

1. Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen können als Maschendraht-, Stahlstabgitter- oder als Holzzaun mit einer max. Höhe von 2,20 m ausgebildet werden. Sie sind ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden auszuführen und zu hinterpflanzen und müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,75 m einhalten.

1. Geländegestaltung-  
Aufschüttungen – Abgrabungen

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur zulässig um den funktional notwendigen Geländeanschluss an die betrieblichen Gebäude in Form von Strassen, Zugängen oder Stellflächen herzustellen. Großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Gelände sind unzulässig. Hochbordsteine in Ost-West-Richtung sind unzulässig.

Flächdächer von Nebengebäuden sind mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen.

1. Schmutz- und Regenwasser

Das Niederschlagswasser von den Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist nach den Maßgaben des DWA-Merkblattes M 153 zu behandeln und nach den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und

1.

### **Werbeanlagen**

Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu versickern. Dafür muss beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Planunterlagen und den entsprechenden Erläuterungen / Berechnungen beantragt werden. Die Größe der Werbeanlage wird über die Einzelbaugenehmigung geregelt. Zugelassen sind Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 7,0 m. Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, das sie die Dachkanten nicht überragen. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen und Werbeanlagen die in die Freie Landschaft wirken.

1.

### Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet kann bei einem selteneren als dem 100-jährigen Hochwasser überschwemmt werden. Eine entsprechende Bauvorsorge mit Einbindung in den gemeindlichen Warn- und Nachrichtenplan und ggfls. der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

lohrer.hochrein  
23.04.18