1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

Planzeichen	Nr.	Titel Art der baulichen Nutzung	Festsetzung
WA	1.1	Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2	§ 4 BauNVO, Abs. 1 und Abs. 2 Abs. 3 ist unzulässig.
MI	1.2	Mischgebiet	§ 6 BauNVO, Abs. (1) und Abs.(2) Nr. 1,2,4,5 ist zulässig, 3,6,7,8 einschl. Abs. (3) ist unzulässig.
EGE	1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet	in Anlehnung zu § 8 BauNVO, Gewerbegebiete Abs. (1) und Abs.(2), 1 und 2, 4 ist zulässig. Nr. 3 ist unzulässig. Abs. 3, Nr. 1,2 ist zulässig, sowie Abs. (3), Nr. 3 ist unzulässig, Ebenso sind Hotels und Motels unzulässig.
	1.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Wohngebäude dürfen nur als Einzel-, Doppelhauser und Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (nach § 9, Abs. 2 Nr. 6 Bau GB, bei Doppelhaushälften ist die zweite Wohneinheit nur als Einliegerwohnung zulässig. Ausgenommen sind hier die Mehrfamilienwohnhäuser.
	1.5	Festlegung von Nutzungsbereichen im Mischgebiet:	
		Mischgebiet Parzelle 1 (1)	Auf der Parzelle 1 im Mischgebiet ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zwingend festgesetzt.
		Mischgebiet Parzelle 2 (2)	
		Mischgebiet Parzelle 3 (3)	Auf der Parzelle 3 im Mischgebiet wird eine gewerbliche Nutzung mit Betriebsleiterwohnung festgesetzt.
GRZ 0,4	2.1	Grundflächenzahlen Grundflächenzahl WA 1 und WA 2	Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4, zuzüglich 50 % gem. § 19 BauNVO Abs. 4, festgesetzt. Bei einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm, (Ausnahme Gehwege), über oberster Geschossdecke wird die Geschossfläche der Tiefgaragen nicht zur GRZ hinzugerechnet.
GRZ 0,6		Grundflächenzahl MI und EGE	Für das Mischgebiet - MI und das eingeschränkte Gewerbegebiet - EGE wird eine Grundflächenzahl von 0,6, zuzüglich 50 % gem. § 19 BauNVO Abs. 4, festgesetzt, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8. Bei einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm, (Ausnahme Gehwege), über oberster Geschossdecke wird die Geschossfläche der Tiefgaragen nicht zur GRZ hinzugerechnet.
GFZ 0,8	2.2	Geschossflächenzahlen Geschossflächenzahl WA 1 und WA 2	Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
GFZ 1,0		Geschossflächenzahl MI und EGE	Für das Mischgebiet - MI und das eingeschränkte Gewerbegebiet - EGE wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

	2.3	Anzahl der Vollgeschosse Anzahl der Vollgeschosse mit mindest und maximaler Wandhöhe WA 1 - II Vollgeschosse mind. WH 5,50 m/max. WH 6,50 m WA 2 - II Vollgeschosse - DHH mind. WH 5,50 m/max. WH 6,50 m WA 2 - III Vollgeschosse - MH mind. WH 8,80 m/max. WH 9,30 m MI - III Vollgeschosse - WH max. WH 9,30 m EGE - II Vollgeschosse max. WH 8,50 m	Im WA 1 wird die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen, die Mindestwandhöhe mit 5,50 m und die maximale Wandhöhe mit 6,50 m festgesetzt. Im WA 2 wird die Anzahl der Vollgeschosse für DHH-Doppelhaushälften mit zwei Vollgeschossen, die Mindestwandhöhe mit 5,50 m und die maximale Wandhöhe mit 6,50 m festgesetzt. Für MH - Mehrfamilienwohnhäuser wird die Anzahl der Vollgeschosse mit drei Vollgeschossen, die Mindestwandhöhe mit 8,80 m und die maximale Wandhöhe mit 9,30 m festgesetzt. Im MI - Mischgebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit drei Vollgeschossen und die maximale Wandhöhe mit 9,30 m festgesetzt. Im EGE - eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen und die maximale Wandhöhe mit 8,50 m festgesetzt.
		Ermittlung der Wandhöhe: Für das Baugebiet wird ein Strassenerschließungsplan durch ein Ingenieurbüro erstellt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes. In diesem Erschließungsplan sind alle Strassen- und Anschlusshöhen an den Zufahrten zu den Grundstücken eingemessen. Zur Bemessung der Wandhöhe ist dieser Plan bindend. Die mind. und max. Wandhöhe der Gebäude ermittelt und ermittelt sich aus den Höhenangaben (Ist-Höhen) der Straße (Strassenerschließungsplan) der Grundstücke und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut der Gebäude, einer Abweichung um max. 0,20 m ist zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.	
O	3.	Bauweise, Grenzen, Baugrenzen	
	3.1	Offene Bauweise	Es wird eine offene Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.
	3.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
	3.3	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung	
	3.4	Baugrenze	Festgesetzte Baugrenze auf den Baugrundstücken. Die Abstandsflächen gem. Art. 6, BayBO sind einzuhalten. Im Bereich MI - Mischgebiet sind auch Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten zulässig.
	3.5	Strassenbegrenzungslinie	Abgrenzung vom öffentlichen Strassenraum - Strassenbaukörper zu den Baugrundstücken.
E	3.6	Zulässige Bauformen auf den Baugrundstücken: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.	
DHH		Es sind nur Doppelhaushälften zulässig.	
MH		Es sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.	
	4.	Baugestaltung der Haupt- und Nebengebäude.	
	4.1	Dächer der Hauptgebäude	
	4.1.1	Dachformen	Im WA 1, WA 2 - allg. Wohngebiet , im MI - Mischgebiet und im EGE - eingeschränktes Gewerbegebiet werden folgende Dachformen festgesetzt: FD - Flachdach - 5° bis 10° PD - Pultdach - 10° - 20 ° WD/ZD - Walmdach/Zeltdach 10° - 20 ° SD - Satteldach - 20° - 30°
GA/CP	5	Garagen ,Carports, Stellplätze, und Nebenanlagen.	
	5.1	Garagen, Carports und Stellplätze	Garagen und Carports sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Größe, Grenzlänge und Wandhöhe richtet sich nach der Bay. BO. Grenzgaragen und Carports sind zulässig und sind giebelständig an der Grenze zu errichten. An der Grenze zusammengebaute Garagen und Carports sind in Lage, Höhe, Dachform und Dachneigung baugleich auszuführen. Dabei gibt die ersteingereichte und genehmigte Grenzgarage oder der Carport die Bauform vor. Die max. Dachneigung von Garagen und Carports wird mit maximal 20 Grad festgesetzt. Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen gemäß bayrischer Bauordnung zulässig. Die Oberflächenversiegelung von Stellplätzen, sowie auch von Zugängen und Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke herzustellen um einen möglichst geringen Abflußbeiwert herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing. Gewerbebetriebe, Garagen, Carports und Nebengebäude oft Flächen sind so bemessen sollen mit geeignetem autochthonem Saatgut extensiv begrünt werden. Substrathöhe mindestens 10cm.
	5.2	Tiefgaragen, Mittel- und Großgaragen zulässig im WA 2 - allg. Wohngebiet 2 und Mischgebiet.	Tiefgaragen - Mittel/ Großgaragen Tiefgaragen, als unterirdische Mittel- bzw. Großgaragen sind zulässig. Unterirdische Garagen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm auszuführen. Für Zugänge und Wege ist eine geringere Erdüberdeckung zulässig. Es sind die Vorschriften der Bayrischen Bauordnung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing jeweils in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, einzuhalten. Abweichungen zu den gesetzl. Vorschriften bei Rampenneigungen sind zulässig, wenn der Schallschutz nachgewiesen wird. Bei Tiefgaragen sind mindestens 20 % der Stellplätze oberirdisch zu errichten. Für Tiefgaragenzufahrten ist eine Schwelle mit einer Höhe von 25 cm einzuplanen um den Wassereintritt bei Starkregen zu verhindern.
	5.3	Nebenanlagen - Nebengebäude	Nebenanlagen, gemäß Art. 57 BayBO in Form von z. B. Gartengerätehäusern, Mülleinstellhäusern, Fahrradeinstellhäusern, Kleintiergehäusern und Kleingebäude der Energieversorgung sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Garagen, TG-Abfahrten, Fahrrad- und Müllgebäuden, die nicht in Verbindung mit dem Nachbargebäude stehen, darf ein Flachdach errichtet werden. Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.Nebengebäude mit Flachdächern sollen mit geeignetem autochthonem Saatgut extensiv begrünt werden. Substrathöhe mindestens 10cm.
	5.4	Glasflächen an den Gebäuden	Größere Glasflächen sind so zu errichten, dass Vogelschlag mit ausreichender Sicherheit vermieden wird. Hierzu sollen die Hinweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" aktualisierte Auflage vom Dezember 2013 beachtet werden. Größere Glasflassaden ohne entsprechende Schutzmaßnahmen sind nicht gestattet.
GA/CP	4.1.2	Dachgauben-/Zwerchhäuser und Zwerchgiebel	Ab einer Dachneigung von 30 ° sind Dachgauben und Zwerchgiebel - Zwerchhäuser zulässig. Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche mit einem Abstand von 1,50 m zwischen den Gauben zulässig. Zwerchgiebel-/zwerchhäuser sind zulässig, wenn die Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge , max. 4 m nicht überschreitet. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude zulässig. Die Firste der Quergiebel sind mittig auszubilden und müssen mind. 50 cm unter dem Hauptfirst der Hauptgebäude liegen.

	5.5	Rettungswege in Gebäuden 2. Rettungsweg: Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Brüstungshöhe von über 8 m ist der zweite Rettungsweg baulich darzustellen (Art. 31 Abs. 3 BayBO). Untergeordnete Bauteile gem. Art. 6, Abs. 8, Satz 2, BayBO als Balkone, eingeschossige Erker oder Wintergärten sowie Hauseingangsbereiche und Vorbauten dürfen abweichend von Satz 2b, Art. 6 , Abs. 8, BayBO nicht mehr als 2,80 m vor der Außenwand hervortreten. Sie müssen jedoch mind. 3 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.
	5.6	Balkone, Erker, Wintergärten	Zäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m, an öffentlichen Straßen zulässig, im Bereich von Sichtfeldern von Kurven- / Abzweigungen mit max.0,80 m. Zum öffentlichen Straßenraum ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 0,10 m zum gewachsenen Boden, auszuführen. Auf Parzelle 33 wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.
	5.7	Einfriedungen	
	6.0	Kinderspielplatz	
	7.0	Verkehrsflächen	
	7.1	Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentlicher Strassenraum - Strasse,Gehsteig, Grünraum
	8.0	Entwässerung der Baugrundstücke	Ein Entwässerungsplan nach den Vorgaben der Gemeinde Ampfing ist mit der Einqabeplanung einzureichen.
	8.1	Versickerung Niederschlagswasser	Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-Hof- und Fahrflächen/Straßen ist nach den Vorgaben der niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu versickern (siehe Hinweis 10.1). Private Flächen dürfen nur auf eigenen Flächen versickert werden.* Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß in den öffentlichen Kanal zu entwässern.
	8.2	Entsorgung Schmutzwasser	
	8.3	Hochwassergefahren - Rohfussbodenhöhen	Die Rohfussbodenoberkannte des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mind. 20 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 für auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden sind diese ebenfalls so zu konstruieren, das weder Grund- noch Oberflächenwasser einfließen kann
	9.0	Grünordnung	Allgemein : Das Herstellen der Grünflächen und die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen, bzw. entsprechend den Festsetzungen ausgeführten Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Alle Gehölzarten sind der Artenliste unter Abs. 9.9 zu entnehmen. 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. Für die Bepflanzung der Grün- und Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthone Pflanzware bzw. Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, aut-09.00 EAB, zu verwenden. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit, in Anlehnung an §39 Abs. Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zu erfolgen. Straßenbegleitgrün und sonstige öffentliche Grünflächen sind als Blühwiesen anzulegen. Hierzu ist regionales Saatgut, z.B. die Blühmischung „Blühendes Inntal" zu verwenden (mehrjährige Blühmischung!) Die Flächen sind extensiv zu pflegen und maximal 2-mal pro Jahr ab dem 15.6. zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Mulchen ist nicht gestattet.

	9.1	Grünstreifen Festgesetzter Grünstreifen Entwicklungsziel: Magerwiese mit Kiesfläche und Pflanzung von Obstbäumen heimischen, mehrschichtigen Strauchgruppen. Herstellen von Blotopbausteinen als Lebensraumangebot z. B. auch für Arten wie Zauneidechsen oder wärmeliebende Insektenarten.
	9.2	Durchgrünung der Baugrundstücke Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Schotter- bzw. Kiesgärten mit einem geringen Flächenanteil an Vegetationsflächen sind aufgrund des Kleinklimas nicht zulässig. Je angefangener 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2 Ordnung zu pflanzen.
	9.3	Freiflächengestaltungsplan Zur Sicherstellung der Umsetzung festgesetzter grünordnerischer Vorgaben ist gem. Art. 7 BayBO für den Bereich des Geschosswohnungsbaues und gewerblicher Anlagen qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, welcher mit dem Bauantrag vorzulegen ist. Darin sind auch zu erhaltende Bestandsbäume darzustellen.
	9.4	Einfriedungen - Zäune und Kleintiere Zaunanlagen sind sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen um die Durchgängigkeit für Kleintiere und Reptilien zu gewährleisten.
	9.5	Baum zu pflanzen Eintlang der südlichen Erschließungsstraße werden 10 Stk. Prunus avium - Vogel-Kirschen gepflanzt. Die in den Baugrundstücken dargestellten Bäume stellen hinsichtlich ihrer Lage einen unverbindlichen Vorschlag dar. 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 Obstbäume: 1.5 x 1.5 x 0,60 m Folgende Pflanzqualitäten sind bei Baumpflanzungen zu verwenden: Baum 1. und 2. Ordnung: 3ex , H. Stu 18-20 cm Baum 3.Ordnung: 3ex , H. StU 15-20 cm Obstbäume in Lostform, , H. Stu 12-14 cm
	9.6	Lichtschächte Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern dass ein Eindringen von Amphibien oder Reptilien verhindert wird. (z.B. kleinmaschige Abdeckgitter)
	9.7	Beleuchtung Zum Schutz der Insekten sollen natriumbedampfte Leuchtmittel verwendet werden.
	9.8	Werbeanlagen 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, dass sie die Dachkante nicht überragen. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen und Werbeanlagen die in die Freie Landschaft wirken.
	9.9	Artenliste Als grünordnerische Festsetzung wird eine Pflanzliste festgesetzt, diese Pflanzliste ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Großbäume: Bäume 1. Ordnung	Großbäume: Bäume 2. Ordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Betula pendula - Birke
Quercus robur - Stiel-Eiche	Ulmus sep - resistente Ulme in Sorten
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus avium - Vogel-Kirsche
Fraxinus excelsior - Esche	
Tilia cordata - Winter-Linde	Kleinbäume: Bäume 3. Ordnung
Tilia platyphyllus - Sommer-Linde	Acer campestre - Feld-Ahorn
	Sorbus aria - Echte Mehlbeere
	Sorbus aucuparia - Eberesche
	Gebietstypische, alte Obstbäume
	Prunus padus - Trauben-Kirsche

Sträucher:
Rhamnus frangula - Faulbaum / Corylus avellana - Haselnuss
Cornus mas - Kornelkirsche / Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn /
Euonymus europeaus - Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster / Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe / Rosa canina - Hunds-Rose / Rosa arvensis - Feld-Rose
Salix caprea - Sal-Weide / Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gew. Schneeball / Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Hecken zur Einfriedung:
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feld-Ahorn

2. Pflanzverbote (Negativliste):
Unzulässig ist die Pflanzung von fremdländischen Gehölzen wie z. B. Einfassungshecken aus Thujen (Lebensbaum) oder Chamaecyoris

(Scheinzypressen)
sowie die Pflanzung von Nadelgehölzen außer Prunus sylvestris (Waldkiefer), Abies alba (Tanne), Larix decidua (Lärche) und Taxus bacata (Eibe

9.10 Ausgleichsflächen

FlNr. 1439, Gem. Stefanskirchen	889,22 qm
FlNr. 330, Gem. Salmanskirchen	708,57 qm
FlNr. 718, Gem. Stefanskirchen	3 889,80 qm
FlNr 434, Gem. Salmanskirchen	4 840,00 qm
FlNr 1158/1, Gem. Ampfing	1 308,00 qm

Beschreibung zu den Flächen - deren Ziel- und Pflegekonzepte - siehe Umweltbericht"

10 Schallschutz im Bebauungsplan
Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche

	LEK.Tag	LEK.Nacht
eGE 1: SEK – 1.810 m²	55	--
eGE 2: SEK – 1.935 m²	53	--
eGE 3: SEK – 1.940 m²	54	--
eGE 4: SEK – 1.960 m²	56	--

SEK: Emissionsbezugsfläche = gesamte, gewerblich nutzbare Fläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert LIK = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691. Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets.

B) Hinweise durch Planzeichen und Text :

▼	1.	Zufahrten	Für die Erschließung der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig. Bei Ein- und Ausfahrten von Grundstücken in den öffentlichen Strassenraum sind die Vorschriften der RAst (Einfahrtsradien, Sichtdreiecke) einzuhalten. Die Kosten für Umbauten des Strassenbaukörpers sind durch den Antragsteller/Bauherr zu tragen. Die Lage der Zufahrten ist im Bauantrag zu kennzeichnen. Die privatrechtliche Sicherung der Geh- und Fahrrechte zur Erschließung der Baugrundstücke ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen.

2. Hinweise Schallschutz
In den Einzelgenehmigungsverfahren für Betriebe im Gewerbegebiet soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden, in denen der Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen und dem Landratsamt Mühldorf am Inn (Sachgebiet Immissionsschutz) vorzulegen ist.Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter dem zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich auch anzuwendenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (z.B. nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Mühldorf am Inn von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

——○——	3.	Grundstücksgrenzen	
(12)	4.	Parzellennummer	
1191 / 3	5.	Flurnummer der Grundstücke	
	6.	Archäologische Bodenfunde	Die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen das archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen.
	7.	Solaranlagen und Photovoltaik	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Kollektoren sollten in die Dachfläche der Haupt- oder Nebengebäude integriert werden und mit Glas abgedeckt sein. Sie sollten entweder als durchgehender Streifen direkt am First oder an der Traufe oder als liegendes Rechteck möglichst in der Dachmitte gestaltet sein. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Kollektoren zulässig.
	8.	Beleuchtungsanlagen	Beleuchtungsanlagen im Baugebiet sind mit Lampen, die langwelliges gelbes Licht imitieren und eine geringe Anlockung für nachtaktive Insekten aufweisen, auszustatten.
	9.	Telekomunikationsleitungen	Die Verlegung von unterirdischen Telekommunikationsleitungen ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Bezirksbüro Netze . Rosenheim, abzuklären. Der Bauherr/ Die Baufirma hat sich rechtzeitig vor Baubeginn mit sämtlichen Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und die Planung mit diesen abzustimmen.

10. Niederschlagswasser - Hochwasser - Regenerative Energien:
10.1 Niederschlagswasser :
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Die Versickerung ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörden bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden wenn die voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverornung (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 m² befestigte Flächen angeschlossen werden.

10.2 Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden ausdrücklich darauf hingewiesen das dauerhaft verbleibende Starkregenrisiken , 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. 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

10.3 Förderung von regenerativen Energien
Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der termischen Nutzung des Untergrundes. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem LRA Mühldorf a. Inn und dem WWA in Rosenheim abzustimmen.

11. Altlasten
Nach Angabe der Gemeinde Ampfing sind in dem Planungsgebeit keine Altlasten bekannt.

12. Immissionen Landwirtschaft
Die Eigentümer / Bewohner der im Geltungsbereich liegenden Wohngebäude werden darauf hingewiesen, dass die im Rahmen einer normalen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzen Flächen ggf. auch abdnds und an Sonn - und feiertagen, hinzunehmen sind.

13. Außenbeleuchtung
Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreudliche Beleuchtungssysteme Verwendung finden. Es ist eine Straßenbeleuteung in LED-Leuchten vorgesehen.

14. Stickwasser
Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Bei Bedarf sind Feuerwehraufstellflächen gemäß den Richtlinien zu erstellen.

15. Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation Bayernwerk

Datum : 18.04.2019
geändert am : 31.01.2020
geändert am : 03.04.2020
Entwurfsverfasser :
Architekt Friedl
Peter-Rosegger-Str. 1
84478 Waldkraiburg

1. Bürgermeister Gemeinde Ampfing
Herr Josef Grundner
Schweppermannstr. 1

84539 Ampfing

Unterschrift

Unterschrift

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 51
„Schickinger Straße - Süd"

1. Aufstellungsbeschluss:

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

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

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

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

3. Beteiligung der Behörden:
Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

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

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

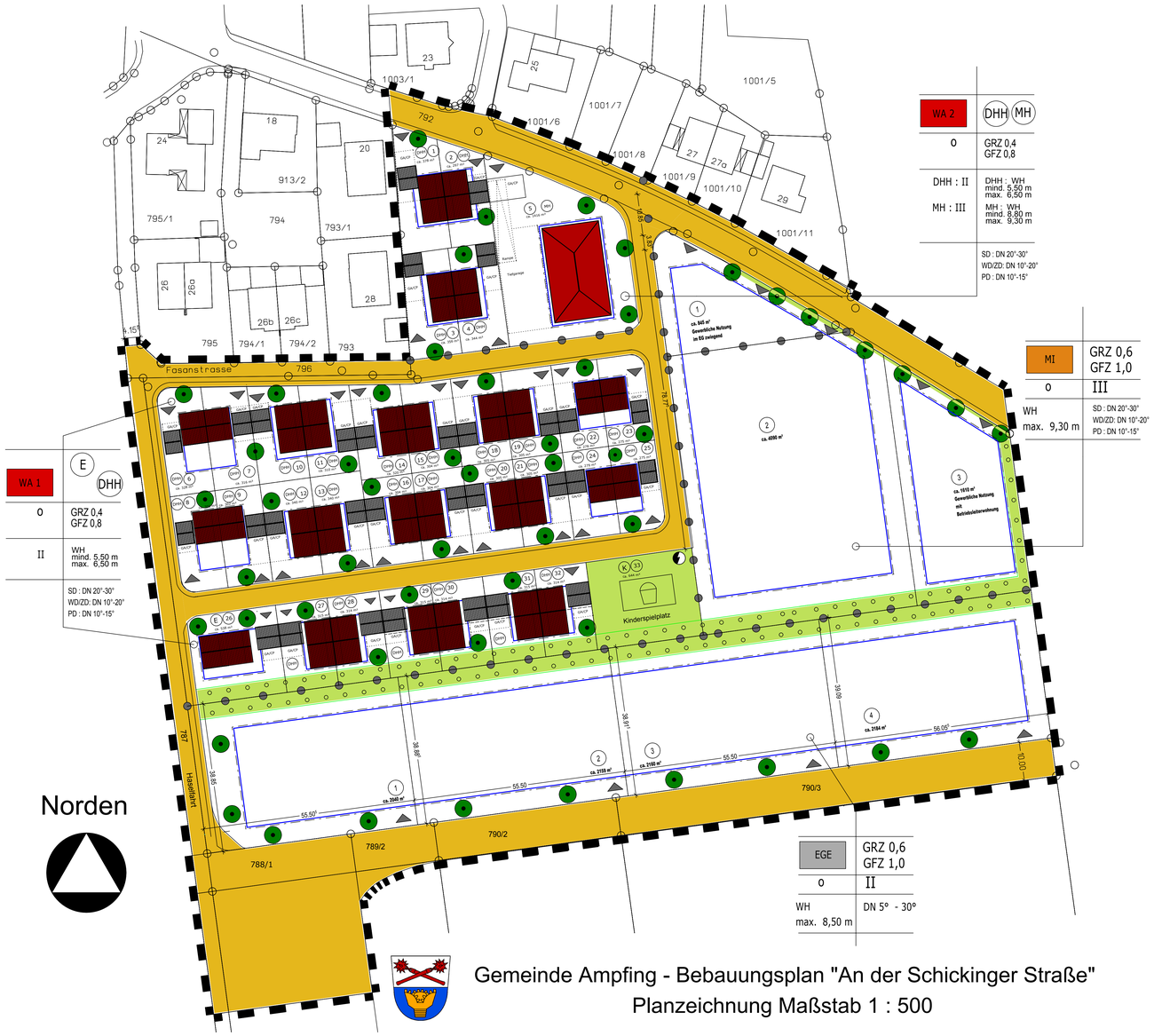
Ampfing, den..... -Siegel- Grundner, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....
Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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- Grundner, 1. Bürgermeister



Gemeinde Ampfing - Bebauungsplan "An der Schickinger Straße"
Planzeichnung Maßstab 1 : 500

Gemeinde Ampfing

Bebauungsplan Nr. 51, "Schickinger Strasse - Süd"

Textteil :
Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51, "Schickinger Straße - Süd"

der Gemeinde Ampfing
Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
1. Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken
**2.