

Gemeinde Ampfing

Bebauungsplan

Nr. 47

„Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A 94“

Flurnummern 789, 788/4, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13,
Gemarkung Ampfing
Landkreis Mühldorf am Inn
Fassung vom 28.06.2022

Auftraggeber:
Gemeinde Ampfing
Schweppermannstraße 1
84539 Ampfing

Entwurfsverfasser:
Iohrer.hochrein
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner DASL
Bearbeitung:

Neumühle 23 1/3, 84567 Perach
Bauerstraße 8, 80796 München
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29
Ursula Hochrein, Stefanie Lottspeich

Inhaltsverzeichnis

1. PLANTEIL	3
2. TEXTTEIL	4
I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
A RECHTSGRUNDLAGEN	5
B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
II BEGRÜNDUNG	26
A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE	27
B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	28
C PLANUNGSKONZEPT	29
3. Anlagen	33
I Artenliste	34
I Schalltechnisches Gutachten, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH	
I Umweltbericht	

1. PLANTEIL

I BEBAUUNGSPLAN

2. TEXTTEIL

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN II BEGRÜNDUNG

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A 94“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Grundstücke. (Fl.Nrn. 789, 788/4, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13, Teil, Gemarkung Ampfing)

Fertigung 28.06.2022

Entwurfsverfasser:
lohrer.hochrein
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner DASL
Bearbeitung:

Neumühle 23 1/3, 84567 Perach
Bauerstraße 8, 80796 München
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29
Ursula Hochrein, Stefanie Lottspeich

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB und deren sinngemäßer Erweiterung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind § 8 Abs. (2) Nr. 3 „Tankstellen“ ausgenommen Betriebstankstellen sowie Gewerbebetriebe in Form von Lebensmittel-Einzelhandelsgroßbetrieben-Fachmärkte.

Nicht zulässig sind weiterhin § 8 Abs. (2) Nr. 1. Gewerbebetriebe in Form von Hotels und Motels.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gebiet zugeordnet sind, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und erst nach Errichtung des Gewerbegebietes gebaut werden, zulässig.

Der Nachweis über die schalltechnische Unbedenklichkeit muss für diese Wohnungen erbracht werden.


Im Rahmen des erforderlichen Einzelbaugenehmigungsverfahrens hat der Bauwerber mittels Lärmgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage die Lärmemissionskontingente einhalten wird.

1.2 **GRZ 0,7** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze für das Gewerbegebiet.

Gemäß § 19 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten bis zu 50% überschritten werden , höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- 1.3 **GFZ 1,0** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze für das Gewerbegebiet.
- 1.4 **WH max. 12,50m** Die maximale Wandhöhe im Gewerbegebiet wird mit 12,50m festgesetzt.
Die Wandhöhe bemisst sich nach dem Höhenbezugspunkt an der jeweiligen Zufahrt auf das Grundstück, der mit 0,00 festgesetzt wird.
- 1.5 **FH max 14,50m** Die maximale Firsthöhe im Gewerbegebiet wird mit 14,50m festgesetzt.
- 1.6 Zur Einhaltung der gesetzl. Brandschutzmaßnahmen nach Industriebau-richtlinie darf die Firsthöhe für Brandwände über dem Dach um 50cm überschritten werden.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1  Baugrenze
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.



Die Oberkante (OK) des Rohfußbodens im Erdgeschoss ist mind. 0,25m über Straßenoberkante zu errichten. Der Bezugspunkt in der Straße ist die Mitte der Zufahrt zur *Erschließungsstraße*. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Lichtgräben und weitere entsprechende Bauteile.

3. nicht zutreffend

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Lediglich untergeordnete Nebenanlagen gem. Art. 57 BayBO in Form von z.B. Gartenhäuschen, Mülleinstellhäuschen, Fahrradeinstellhäuschen und Kleingebäuden der Energieerzeugung, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

- 4.2 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing.
Stellplätze und Lagerflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.
Alle angefangenen 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- 5.-10. nicht zutreffend
11. Öffentliche Verkehrsflächen
- 11.1  Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Straßenbegrenzungslinie
- 11.3 Zufahrten
Pro Grundstück ist maximal eine Zu- / Ausfahrt, mit einer Maximalbreite von 8m zulässig. Sie ist so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
12. Nicht zutreffend
13. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

13.1



bestehende Erdgasleitung, still gelegt

Die Leitung kann im Bedarfsfall für notwendige Bauvorhaben entfernt werden.

Für die Unterbringung der Versorgungsanlagen und -leitungen dienen die öffentlichen Verkehrsflächen

14. Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser

14.1

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

14.2

Als Fläche zum Regenwasserrückhalt ist auf dem Grundstück eine begrünte Mulde mit mind. 1,50m Breite und 0,3m Tiefe entlang der jeweils in nord-süd Richtung verlaufenden Grundstücksgrenze, auf mindestens 50% der Grundstückslänge vorzusehen. Die verzögerte Versickerung ist zu gewährleisten.

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 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 qm befestigte Flächen angeschlossen werden.

Die Versickerung erfolgt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und außerhalb von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.

Das zu versickernde Niederschlagswasser ist nicht nachteilig verändert oder mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt.

Das zu versickernde Niederschlagswasser stammt nicht von Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (ausgenommen Kleingebinde bis 20l)

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer- Zink- oder Bleiflächen über 50 qm darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Auf die Detailregelungen der Verordnung und der Technischen Regeln wird verwiesen.

15. Grünflächen

15.1  Private Grünfläche

15.2 Im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist unter den Straßenbäumen ein durchgehender Grünstreifen mit magerem Landschaftsrasen mit autochthonem Saatmaterial anzulegen und ca. 2x pro Jahr zu mähen.
Für das Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht hingewiesen.

15.3 Je angefangener 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1.Ordnung, 2.Ordnung oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.
Die privaten Grünflächen als Minimierungsmaßnahme sind dabei nicht anzurechnen.



15.4 Das Herstellen der Grünflächen und die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
Gehölzarten sind der Artenliste gem. Anhang zu entnehmen.

15.5 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: 3xv , H. Stu 18-20 cm
Obstbäume in Lokalsorten, H. Stu 12-14 cm

Es ist grundsätzlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

15.6 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

- 15.7 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.
- 15.8 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 15.9 Im Baugenehmigungsverfahren wird für die Grünflächengestaltung die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert
16. nicht zutreffend
17. Aufschüttungen / Abgrabungen
- 17.1 Aufschüttungen sind bis maximal 1 m Höhe zulässig.
- 18.-19. nicht zutreffend
- 20 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 20.1  Maßnahmenfläche zum Ausgleich mit Entwicklungsziel:
-  *Magerwiese mit wechselfeuchten und trockenen Standorten*
Für weitere Angaben zur Ausgleichsfläche mit Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht verwiesen.
- 21.-26. Nicht zutreffend

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

27. Bauliche Gestaltung

- 27.1 Fassaden- und Dachgestaltung / Dachform:
Als Fassadenbaustoffe und Dachabdeckung sind alle, außer glitzernder und blendender Materialien zulässig.
Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.
Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 27.2 Einfriedungen:
Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind nur sockellose, hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m, sowie mindestens 10 cm Abstand zum gewachsenen Boden zugelassen.
Sie sind mindestens 0,75m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu setzen. Sichtfelder sind einzuhalten.
- 27.3 Lichtschächte
Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern dass ein Eindringen von Amphibien oder Reptilien verhindert wird. (z.B. kleinmaschige Abdeckgitter)
- 27.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit „laufenden“ Bildern, Schriften oder Zeichen, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken. Im Übrigen dürfen Werbeanlagen die tatsächliche Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBo sind verfahrensfrei.
- 27.5 Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz nützlicher Insekten ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchten, z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten oder LED-Leuchten zulässig.
- 28 Lärmschutz

28.1

Zulässige Geräuschkontingente

Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden, richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen (AR) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissions- bezugsflä- che SEK [m ²]	Emissionskontingent LEK dB(A)/m ²			
		AR Süd		AR Nord	
		LEK,Tag	LEK, Nacht	LEK,Tag	LEK, Nacht
GE 1	18.535	65	52	54	36
GE 2	15.085	64	50	56	38

Emissionsbezugsfläche SEK: überbaubare Grundstücksfläche [m²]

AR Süd: Abstrahlrichtung Süd, maßgebliche Immissionsorte im Süden der A 94

AR Nord: Abstrahlrichtung Nord, maßgebliche Immissionsorte im Norden der A 94

An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- oder Industriegebiets ist die Lärmbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

28.2

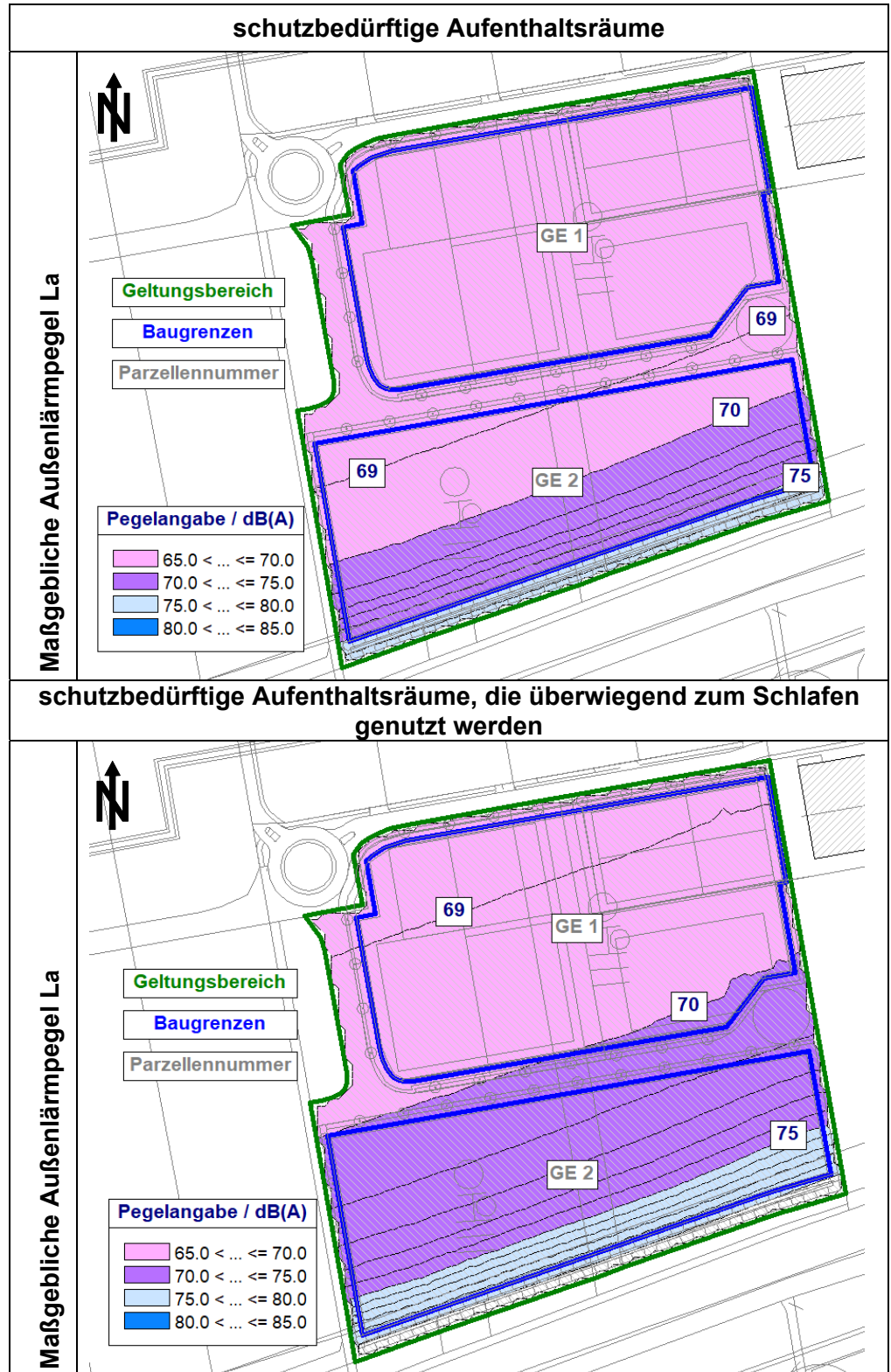
Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu treffen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen:

für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
 Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.:
 $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$ (jedoch mind. $R'_{w,ges} 30 \text{ dB}$)


für Büroräume und Ähnliches:
 $R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$




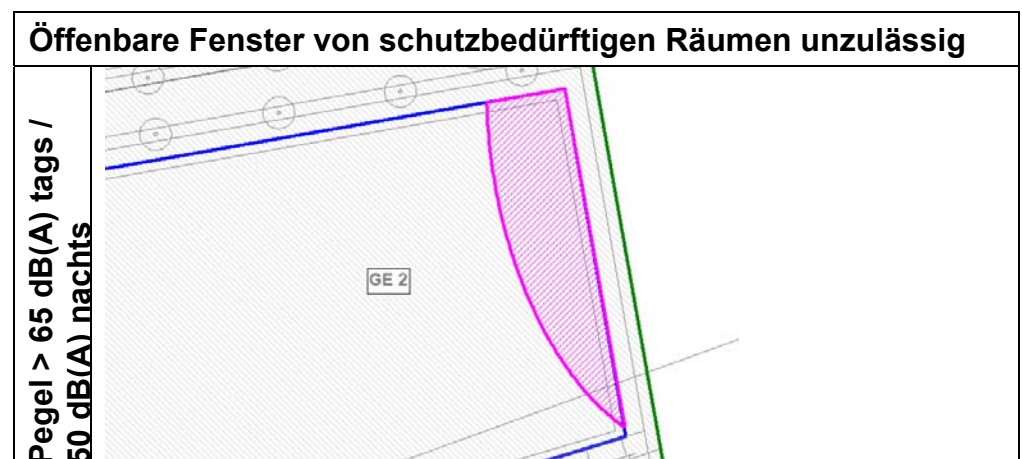
28.3

Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Anlagenlärm

Vorbemerkung:

Das folgende Planzeichen  gilt beispielhaft in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz gegen den einwirkenden Anlagenlärm der Betriebe auf den umliegenden Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

In dem mit Planzeichen  gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Gebäuden mit offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 mit Blickrichtung zu den im Osten ansässigen Betrieben unzulässig.



28.3

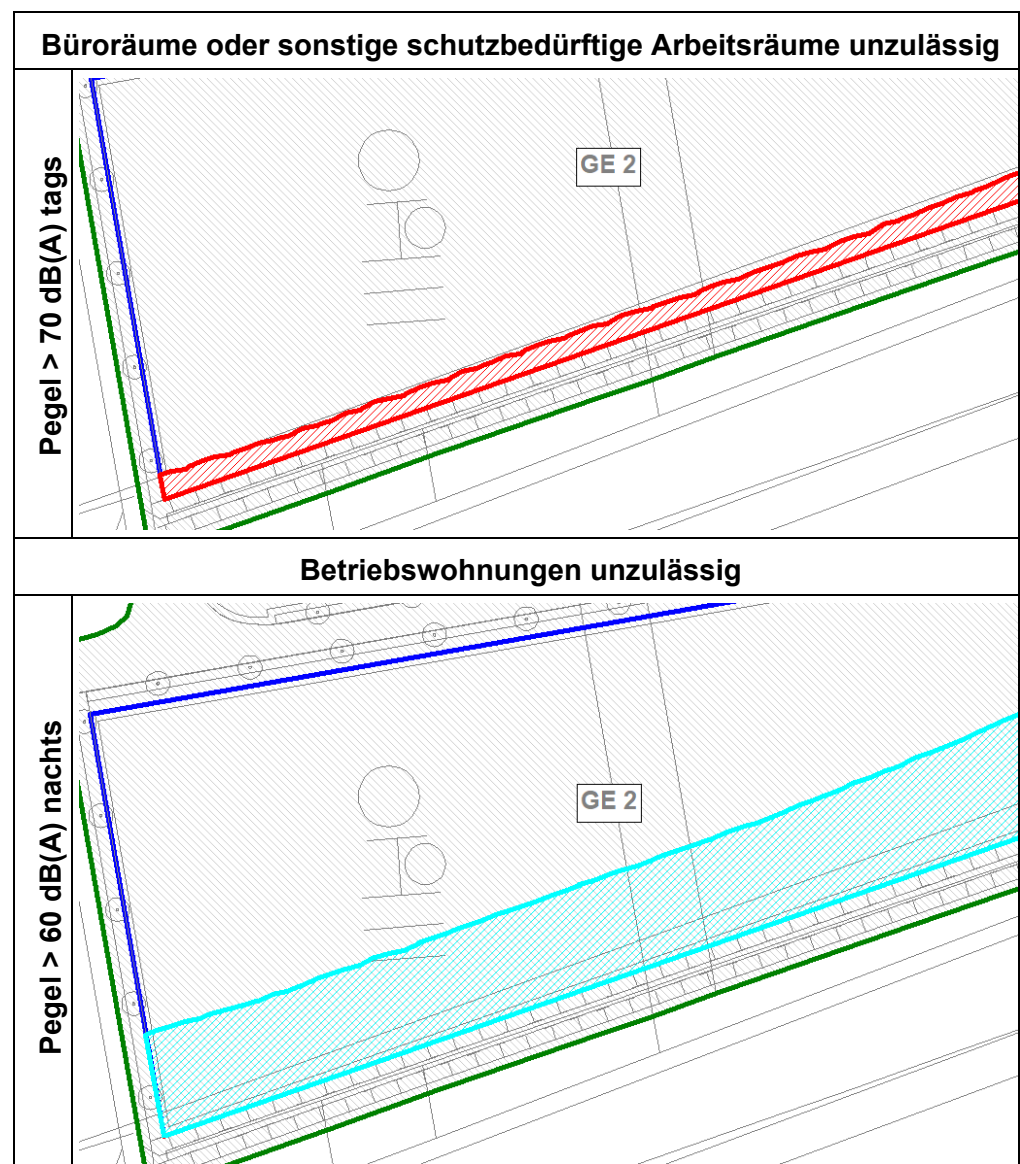
Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm

Vorbemerkung:

Die folgenden Planzeichen ■ und ■ gelten beispielhaft in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz gegen den einwirkenden Verkehrslärm der A 94 und können durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

Die Errichtung von Gebäuden mit Büroräumen oder sonstigen schutzbedürftigen Arbeitsräumen ist in dem mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Bereich unzulässig.

Die Errichtung von Betriebswohnungen ist in dem mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Bereich unzulässig.



Betriebswohnungen sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Büroräume und sonstige schutzbedürftigen Arbeitsräume im GE 2, die ausschließlich über Fenster mit Blickrichtung zur A 94 belüftet werden können, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

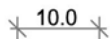
Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

791/4



Maßangabe in Meter, z.B. 10 Meter

40 m-Linie

Bauverbotszone (40 m Bereich) § 9 Abs. (1) FStrG

Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Bauverbot (z.B. Hochbauten, Lager- und Parkplätze, Zufahrten) in einer Breite von 40 m gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 94 zu den Baugrenzen im Gewerbegebiet

100 m-Linie

Baubeschränkungszone (100 m Bereich) § 9 Abs. (2) FStrG

Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Baubeschränkung in einer Breite von 100 m gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 94 zu den Baugrenzen im Gewerbegebiet



Baum, zu pflanzen, Mindestqualität: Hochstamm 3xv mB, STU 16-18, mit Pflanzbindung als Ziffer

1 Quercus cerris – Zerr-Eiche

2 Alnus x spaethii – Purpur-Erle

Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.

C HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde
Die Bauherren bzw. Grundeigentümer, sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten
Derzeit nicht bekannt

3. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ampfing anzuschließen.

Abwasserentsorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen.
Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.
Die Zustimmung für die Einleitung ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Mühldorf zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter V 331 und W 405 auszubauen. Art und Standort der Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.

4.

Normen

Alle zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Bau- und Rechtsnormen insbesondere Brandschutz, Immissionsschutz und Klimaschutz sind einzuhalten und bei der Bauvorlage prüfbar darzustellen.

5.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Gemeinde Ampfing weist darauf hin, dass landwirtschaftliche Geruchs-, Staub-, und Lärmemissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vermeidbar sind. Die Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.

6.

Überflutungsschutz, Versicherungen

Planer und Bauherren werden ausdrücklich darauf hingewiesen dass dauerhaft verbleibende Starkregenisiken, klimabedingt immer wieder auftreten können.

Es wird auf die Hochwasserschutzfibel zum wassersensiblen Bauen des Bundesbauministerium hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen dazu unter www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

7.

Lärmschutzgutachten

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 08.7.2022 (Bericht Nr. 2566-2022 / V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Ampfing eingesehen werden.

Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gemäß den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-, Industrie und Sondergebieten zu erfolgen.

Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2035 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

8. Lichtemission
Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auszuschließen ist.

9. Immissionsschutz Bundesautobahn A94
Sind für das Planungsgebiet Lärmmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Es dürfen keine Emissionen im Planungsgebiet entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen.

10.

Werbeanlagen

Auf die Autobahn ausgerichtete Werbeanlagen sind nicht erlaubt, wenn sie den Verkehrsfluss gefährden. Für Werbeanlagen ist generell eine Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg erforderlich.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Kartengrundlage und Planzeichnung zur
Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine
Gewähr für Maßhaltigkeit.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Ampfing hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

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

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

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

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplan wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan 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

6. Satzungsbeschluss:

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

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

7. Ausgefertigt:

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

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan 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

II BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A 94“

Fassung vom: 28.06.22

Gemeinde:	Ampfing
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A 94“
Geltungsbereich:	<p>Das Planungsgebiet grenzt im Osten an ein bestehendes und durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes baurechtlich festgesetztes Gewerbe- und Industriegebiet auf den Flurnummern 791, 791/3 und 791/4.</p> <p>Im Norden grenzt das Gebiet an die neu gebaute <i>Eichenstraße</i>, die das weiter nördlich liegende Wohn- und Gewerbegebiet erschließt. Im Westen befinden sich noch landwirtschaftliche Nutzflächen auf der Fl.Nr. 785. Die südliche Grenze liegt direkt an den Abstandsflächen der neu ausgebauten Bundesautobahn A94.</p> <p>Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich: 789, 788/4, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13 Gemarkung Ampfing</p>
Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner DASL Neumühle 23 1/3, 84567 Perach Bauerstraße 8, 80796 München

A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet erfasst. Die Flächennutzungsplanänderung bezogen auf die Ausgleichsfläche und Erschließung im Geltungsbereich sowie für weitere Flächen im Westen wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Das betreffende Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ampfing und stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Planungsumgriff wurden in den letzten Jahren sukzessive die Flächen zwischen Ortskern und der neu ausgebauten Bundesautobahn A94 als Siedlungsflächen erschlossen. Das Plangebiet ist somit als Teilbereich einer umfassenden Siedlungserweiterung zu sehen, um den bestehenden Flächenbedarf für ortsansässige Betriebe zu decken und um die weitere Ansiedlung von gewerblichen Betrieben zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Er ergänzt die sich im Osten befindlichen Gewerbe- und Industrie-flächen und führt die Erschließung fort.

Das Bauleitplanverfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 10.01.2013 bzw. 11.06.2013 mit Planfassung vom 09.04.2013 wird eingestellt. Der Bebauungsplan wird in einem neuen Bauleitplanverfahren erstellt. Der Aufstellungsbeschluss wird neu gefasst.

Der Gemeinderat hat daher am 26.07.2022 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost) nördlich der A 94“ neu aufzustellen.

Planungsziele

- Ausweisung neuer Gewerbeflächen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und Ansiedlung neuer Betriebe zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Süden von Ampfing
- Eingliederung des neuen Gewerbegebietes in die umgebende Nutzung
- Erhöhung der strukturellen Vielfalt im Bereich der Arten von Flora und Fauna
- Vernetzung von Habitatstrukturen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze
- Integration von Feucht- und Nassbereichen auf den Privatflächen als Klimaanpassungsmaßnahme (Kühlung, Wasserrückhalt, Pufferung von Starkregen)

B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes bezogen auf die Ausgleichsfläche im Süden und die Nachführung der Erschließung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Örtliche Gegebenheiten

Bestandssituation

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 43.629 qm und befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ampfing. Es ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet wird von dem weitergeführten Stich der Schickinger Straße *Eichenstraße* erschlossen. Dieser liegt direkt an der nordöstlichen Gebietsgrenze.

Umgebende Nutzungen

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe mit deren Erschließungsbereichen.

Entlang der Südgrenze liegen die Abstandsflächen der neu ausgebauten Bundesautobahn A 94. Im betroffenen Bereich verläuft auf gesamter Länge ein begrünter Lärmschutzwall.

C PLANUNGSKONZEPT

Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundkonzept des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für Gewerbebetriebe zwischen der Erschließungsstraße im Norden und den Flächen der ausgebauten Bundesautobahn A94 im Süden.

Der Bau von Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal kann nach Vollendung der Baumaßnahme des Gewerbebetriebes erfolgen, solange sich diese dem Hauptbaukörper unterordnen und der Nachweis über die schalltechnische Unbedenklichkeit erfolgt ist.

Mit einer Bebaubarkeit von maximal 70% der zulässigen Grundstücksfläche (GRZ 0,7) und einer Geschossflächenzahl von 1,0 wird von einer Bebauung ausgegangen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes im bestehenden Umfeld gerecht wird und dennoch eine gute Durchlässigkeit und Freiraumqualität gewährleistet. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 wird nötig um Stellplätze und Zufahrten anlegen zu können.

Mit einer Wandhöhe von maximal 12,50 m fügen sich die Gebäude damit in die umgebende, schon bestehende Bebauung und erlauben die Ansiedlung von Betrieben die entlang der Bundesautobahn ihre Berechtigung haben.

Die Gebäudehöhen sind durch eine maximale Firsthöhe auf 14,50 m begrenzt. Eine Überschreitung der Firsthöhe um 50 cm wird durch die Notwendigkeit von Brandschutzwänden im Rahmen der Industriebaurichtlinie zugelassen.

Die Dachformen sind in unterschiedlicher Ausprägung möglich und können damit an die Betriebsstruktur angepasst werden. Bei Flachdächern bis 10 Grad Neigung ist eine Begrünung gefordert.

Bauliche Gestaltung

Die Einfriedungen sollen durch die Vermeidung von Sockeln Wanderbewegungen von Kleintieren zulassen und sind mit einer Höhemaßgabe auf 2,00 m beschränkt.

Werbeanlagen müssen sich auf den Ort der Leistung beschränken und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten um individuell, die Anforderungen untersuchen zu können. Bewegte Lichtelemente sind jedoch ausgeschlossen. Sie sind nur höhenbeschränkt, um die Gebäude nicht zu dominieren.

Verkehrerschließung

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Weiterführung der *Eichenstraße* die von Nordosten als Abzweig der Schickinger Straße in das Gelände führt. Die weitergeführte *Eichenstraße* wird auch im Norden an die weitergeführte Fichtenstraße angebunden.

Damit ist das Gelände von Norden und Osten gut angebunden. Im Gebiet wird weiterhin eine von Westen nach Osten verlaufende Erschließungsstraße errichtet, die zu einem späteren Zeitpunkt, das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 46 im Westen anbinden soll.

Die einzelnen Parzellen können über max. 1 Zufahrt über die Erschließungsstraße befahren werden.

Parksituation

Nebenanlagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig jedoch nicht in den privaten Grünflächen. Die Durchgrünung der Stellplätze wird erreicht durch die Pflanzung von einem Baum je angefangene 5 Stellplätze.

Ver- und Entsorgungsleitungen und -flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine stillgelegte Erdgasleitung. Diese kann im Bedarfsfall bei einem Bauvorhaben entfernt werden.

Die Gebäude im Planungsgebiet sind an die zentrale Wasser- und Stromversorgung, an das örtliche Telefonnetz sowie an das Kanalnetz anzuschließen. Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen um spätere Störungen in Grün- und Erschließungsflächen auf den Parzellen so gering wie möglich zu halten.

Wird zur elektrischen Erschließung der neuen Bebauung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich, kann diese in einen Grünstreifen integriert werden.

Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH Datum vom 08.07.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß der Festsetzungen bestimmt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Planung unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die bereits ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete im Planungsumfeld sowie unter Freihaltung von Pegelreserven für die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan mittel- bzw. langfristig zusätzlich vorgesehenen Gewerbegebietserweiterungen im Norden und Süden der Bundesautobahn A94 eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte gewährleistet ist, die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz

gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.8.1998 festgelegt sind.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Geplante Nutzung

Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Maximal überbaubare Fläche 38.567 qm

Öffentliche Straßenverkehrsfläche: 2.983 qm

Ausgleichsfläche 1.795 qm

Private Grünfläche für Minimierungsmaßnahmen 284 qm

Gesamtfläche: ca. 43.629 qm

Grünordnung

Topographie

Die Gemeinde Ampfing liegt im Bereich der Niederterrassen der Alpenvorlandgletscher im Tal der Isen. Es gehört nach der naturräumlichen Gliederung dem Gebiet der Isar-Inn Schotterplatte an. Das Gebiet weist kaum Gefälle auf und liegt auf einer mittleren Meereshöhe von 420 ü.NN.

Wassermanagement

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen soll auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert werden. Dabei sollen extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern den Niederschlag puffern. Zusätzlich werden entlang der jeweils in nord-süd Richtung verlaufenden Grundstücksgrenze, auf mindestens 50% der Grundstückslänge begrünte Mulde mit mind. 1,5m Breite und 0,3m Tiefe vorgesehen um Starkregenereignisse abzupuffern und das Regenwasser verzögert zu versickern.

Die Teile des Gewerbegebietes, die unversiegelt bleiben, tragen somit zur Abflussregulation bei.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind nach Möglichkeit mit einer wasserdurchlässigen Decken zu versiegeln, um den oberflächigen Wasserabfluss zu reduzieren.

Begrünung und Bepflanzung

Entlang der Erschließungsstraße werden 36 Bäume (Baum I.Ordnung) festgesetzt. Entlang des bisher bestehenden Wirtschaftsweges im Westen wird ein Grünstreifen angelegt.

Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Baum erster oder zweiter Ordnung oder ein Obsthochstamm zu pflanzen, um eine gute Durchgrünung zu gewährleisten und um gleichzeitig das Kleinklima zu verbessern. Weiterhin sind alle nicht überbauten Flächen, die keinen funktionalen Zweck erfüllen, als Grünflächen

anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Ziel ist es unter anderem, dass auch das Siedlungsgebiet einen wertvollen Raum für die natürliche Fauna darstellt.
Für die vorgeschriebenen Bepflanzungen sind Arten gem. Artenliste im Anhang der Festsetzungen auszuwählen.

Die Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, um die anfallenden Niederschlagswässer zusätzlich zu puffern.

**Minimierungsmaßnahme und
Eingriff und Ausgleich**

Auf die hinreichende Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen und der Eingriffs- und Ausgleichsthematik wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Landkreis Mühldorf a. Inn,
Gemeinde Ampfing

.....
gez., Grundner, 1. Bürgermeister

3. Anlagen

I Artenliste

Großbäume: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea – Trauben-Eiche
Quercus rubra - Rot-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Großbäume: Bäume 2. Ordnung

Alnus spaethii - Purpur-Erle
Betula pendula - Weiß
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Ulmus hollandica - Stadt-Ulme

Kleinbäume: Bäume 3. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

Gebietstypische, alte Obstbäume

Malus trilobata - Zierapfel
Prunus padus - Trauben-Kirsche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Wildrosen
Rubus i.A.	Brombeere, Himbeere
Salix i.A.	Weide

I Schalltechnisches Gutachten, C. Hentschel Consult Ing.- GmbH

I Umweltbericht