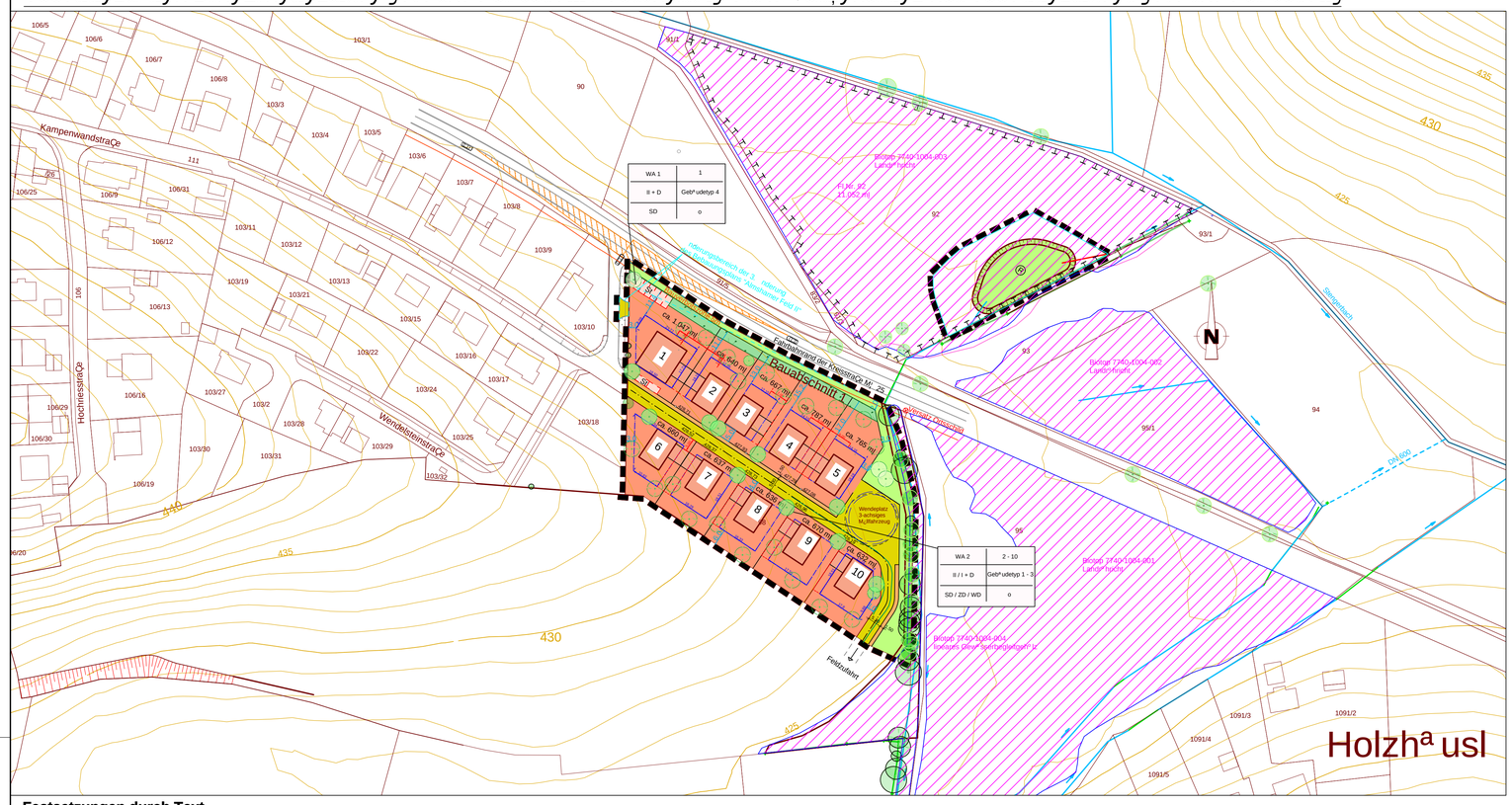
. Ŝõl·dzdzyƎäπ dzyŘ DN̈Ny2N̈Řydzy Ǝ ǎLJfl·y˘ƀ ! fŸ ǎKl·Y Ŝ N̈ CŜfŘ LLL π ! õǎÕKyf̈ú̈ Lƀ Y·ú̈ nφ ¢Ŝ‰fNyŘŜN̈dzyƎ ŘŜǎ . Ŝõl·dzdzyƎǎLJfl·yǎ ƀ ! fŸ ǎKl·Y Ŝ N̈ CŜfŘ LLƀ



Festsetzungen durch Text

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geªndert am 20.12.2023
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geªndert am 03.07.2023
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geªndert am 23.06.2021
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geªndert am 24.07.2023

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen f¿r Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Art der baulichen Nutzung (Ä4 BauNVO):

Das Baugebiet ist gemª Ç Ä4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. MaÇ der baulichen Nutzung:

a) maximale Grundflªchenzahl: 0,4 (Ä 16 Abs. 2 BauNVO)
b) maximale Geschossflªchenzahl: 0,7 (Ä 16 Abs. 2 BauNVO)
c) hºchstzulªssige Zahl der Vollgeschosse: II / I +D (bei den Parzellen 2 - 10)
II + D (bei der Parzelle 1)

3. Bauweise (Ä 22 BauNVO):

Zugelassen ist nur die offene Bauweise als Einzelhausbebauung (E).

4. Wohneinheiten:

Parzelle 1: max. 5 Wohneinheiten (WE) pro Gebªude

Parzellen 2 - 10: max. 1 Wohneinheiten (WE) pro Gebªude

Abweichend hiervon wird f¿r die Parzellen 2 - 10 eine Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit pro Gebªude zugelassen. Die Wohnflªche der Einliegerwohnung wird auf max. 50 mª begrenzt.

5. Wandhº hen (Ä 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO):

a) Die max. Wandhº he wird gemessen vom RFOK-EG (d.h. der Bodenoberkante RohfuÇboden des jeweiligen Erdgeschosses) bis zum Schnittpunkt Wand / DachauÇenflªche bzw. der Attika bei Flachdªchern. Die Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens darf max. 0,30 m ¿ber dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen sind zulªssig, wenn der geplante Entwªrfsserungskanal dies erfordert.
Bezugspunkt f¿r alle Hºhen ist die mittlere StraÇenhinterkante in der Mitte der Grundst¿ckszufahrt. In die Bauvorlagen ist die StraÇenoberkante in der Mitte der Zufahrt maÇlich einzutragen. Dieser Punkt ist auch als nat¿rliches Gelªnde bei der Ermittlung der Abstandsflªchen zu Grunde zu legen.

b) Wandhº hen: I+D: max. 5,00 m
II: max. 6,50 m
II + D max. 7,80 m

c) mittlere Wandhº he Garagen: max. 3,00 m

6. ¦ berbaubare Grundst¿cksflªchen (Ä 23 BauNVO)

a) Bauliche Anlagen (Hauptgebªude) sind innerhalb der Baugrenzen zulªssig. Garagen, Carports und Nebengebªude sind innerhalb den daf¿r vorgesehenen Baugrenzen und innerhalb der Baugrenzen f¿r Hauptgebªude zulªssig.
b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflªchen der jeweiligen gültigen Fassung der BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegen¿ber den dargestellten Baugrenzen.
c) Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhªuschen) mit einer Grundflªche von max. 15 mª und einer max. Wandhº he von 2,20 m, sowie Terrassen¿berdachungen gemª Ç Art. 57 BayBO sind auÇerhalb der Baugrenzen zulªssig.
d) Ebenfalls sind Nebenanlagen gemª Ç Ä 14 BauNVO, Stellplªtze, private Verkehrsflªchen, Terrassen und Entwªserungseinrichtungen innerhalb und auÇerhalb der Baugrenzen zulªssig.

7. Stellplªtze, Garagen und Nebengebªude (Ä 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

a) Der Abstand zwischen Garage oder Carports und StraÇenbegrenzungslinie im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m ab StraÇenkante betragen. Der KFZ-Stauraum darf zur StraÇe hin nicht eingeªunt werden.
b) Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen, Carports, oder Nebengebªuden sind diese bez¿glich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthºhe und Traufhºhe einheitlich auszuf¿hren. Das zuerst eingereichte Bauvorhaben hat Vorrang.
c) Die notwendigen Stellplªtze sind ¿ber die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing zu ermitteln und nachzuweisen.
d) Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige MaÇ zu beschrªnken. Die Hofflªchen, Stellplªtze und privaten Zufahrten sind wasserdurchlªssig auszubilden (z.B. mit geeignetem Sickerpflaster, Schotterrasen, oder Rasengittersteinen).

8. Dachgestaltung

a) WA 1 (Parzelle 1): F¿r die Hauptgebªude sind ausschließlich Satteldªcher (Dachneigung 20Ábis maximal 35Á) zulªssig
b) WA 2 (Parzelle 2- 10): Als Dachformen f¿r die Hauptgebªude sind Satteldªcher, (Kr¿ppel-) Walmdªcher und Zeltdªcher, zugelassen.
c) Dachneigung Hauptgebªude: Satteldach, (Kr¿ppel-) Walmdach (E+D / II+D): max. 20Á- 35Á
Satteldach, (Kr¿ppel-) Walmdach (E+I): max. 28Á
Zeltdach: max. 20Á
d) Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneidung von min. 30Ázulªssig. Die Breite von Zwerchgiebel betrªgt max. 1/3 der Hauslªnge. Der First der Zwerchgiebel muss die Hºhe des Hauptfirst um mindestens 50 cm unterschreiten.
e) F¿r die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine (in schwarz, rot, braun und grau) zulªssig. Terrassen-¿berdachungen und Vorbauten sind auch aus durchsichtigem Material zulªssig. F¿r Anbauten sind auch Glasdªcher zulªssig.

9. Einfriedungen

a) Die straÇenseitige Einfriedung der Grundst¿cke darf 1,00 m ¿ber StraÇenoberkante nicht ¿bersteigen. Zulªssig sind nur sockellose, blickoffene (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Metallzªune (Maschendraht, Stabgittermatten ohne Einflechtungen, o.ªª) oder geschnittene Hecken aus Laubgehºlzen. Einflechtungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulªssig. An den ¿brigen Grundst¿cksseiten gelten die Vorgaben der BayBO. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen. Einfriedungssockel, die ¿ber das Gelªnde herausragen sind unzulªssig.
b) StraÇenseitige Einfriedungen mªssen darªber hinaus einen Abstand von 0,50 m zum StraÇenkºrper einhalten.

10. Gelªnderegulierung

a) Das Gelªnde darf bis zur Hºhe der angrenzenden StraÇe bzw. bis zur Oberkante ErdgeschoÇ-RohfuÇboden aufgefªllt oder abgegraben werden. Es werden Bºschungsneigungen nicht steiler als Hºhe zu Lªnge = 1:2 zugelassen. Der BºschungsfuÇ muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundst¿cksgrenze aufweisen. Stªtzmauern mit einer Hºhe von maximal 1,0 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundst¿cksgrenze sind zulªssig. Die f¿r die ordentliche Anlage einer Zufahrt bei grenzstªndigen Garagen notwendigen Stªtzmauern werden auch ohne Abstand zur Grundst¿cksgrenze zugelassen.
b) F¿r Auff¿llungen zur Anpassung des Gelªndeverlaufs ist grundsªtzlich aus dem Baugebiet stammendes Erdmaterial wiederzuverwenden. Sofern in erheblichem Umfang Fremdmaterial f¿r die Auff¿llungen verwendet werden soll, sind die g¿ltigen Richtlinien zu beachten und die einschlªgigen Unterlagen den zustªndigen Behºrden vorzulegen.
c) Gemª Ç Ä 37 WHG sind Abgrabungen und Aufsch¿ttungen so auszuf¿hren, dass die Verªnderungen bez¿glich wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detailentwªserung, ohne dass hierdurch angrenzende Flªchen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln.

11. Gr¿nordnerische Festsetzungen

a) ¥ffentliche Gr¿nflªche als extensive Wiese
Die ºffentliche Gr¿nflªche ist als extensive Wiese anzulegen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht ged¿ngt werden. Es d¿rfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemªht, wobei das Mªhgut abtransportiert wird.
b) Private Gr¿nflªche als Ortsrandeingr¿nung
Als Ortsrandeingr¿nung ist ein mindestens 3 m breiter Streifen mit heimischen Strªuchern gemª Ç Artenliste zu bepflanzen und von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die Ortsrandeingr¿nung ist zweireihig anzulegen. Die Strªucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zur pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen.
c) Zu pflanzende Bªume (ºffentlich)
Auf der ºffentlichen Gr¿nflªche sind Bªume gemª Ç Artenliste und Planzeichen zu pflanzen.
d) Zu pflanzende Bªume (privat, Standort festgelegt)
Auf den privaten Gr¿nflªchen sind Bªume gemª Ç Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Die dargestellten StraÇenbªume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundst¿ckszufahrten verschiebbar, in Verteilung und Gesamtzahl sind sie jedoch verbindlich zu pflanzen.
e) Zu pflanzende Bªume (privat, Standort variabel)
Je angefangene 300 mª Grundst¿cksflªche ist mind. ein Baum oder Obsthochstamm gemª Ç Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. F¿r die Baumstandorte enthªlt die Planzeichnung einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte kºnnen gemª Ç der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
f) Die nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen und Vorgªrten sind als Frei- oder Gartenflªchen durch Einzelbªume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflªchen, Blumenwiesen oder Blühflªchen zu gliedern. Bei den nicht ¿berbauten Grundst¿cksflªchen muss der unversiegelte Pflanzflªchenanteil deutlich und dauerhaft ¿berwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Flªche zulªssig, wenn der gleichmª Çig dauerhaft bepflanzte Anteil ¿berwiegt (> 80 % der Pflanzflªche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulªssig. Als gebªudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen in einer Breite von max. 50 cm erlaubt. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf dem Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulªssig.
g) Die Gehºlzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebªudes vorzunehmen. F¿r die Gehºlzpflanzungen sind autochthone Gehºlze zu verwenden. Die Gehºlze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
h) Flachdªcher sind extensiv zu begrünen.
i) Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemª Ç Artenliste zu begrünen.
j) Lichtschächte sind kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken, oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.
k) Zum allgemeinen Schutz von Insekten und nachtaktiver Avifauna sind im Bau und Betrieb der Anlage des allgemeinen Wohngebiets Leuchtmittel zu wählen, die mºglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermªusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollstªndig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. F¿r notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (Verwendung von Wellenlªngen oberhalb 500 Nanometer). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warm-weiÇer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur bis hºchstens 2700 K beziehungsweise 3000 K.
Beleuchtungen im Freien - auch f¿r notwendige StraÇenbeleuchtung - sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung auf den Baugebietsbereich fokussiert bleibt und nicht nach oben (Nachthimmel) und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.
l) Auf groÇflªchige Glasfassaden- und Fenster ist zu verzichten. Falls sie dennoch erforderlich sind, mªssen Kollisionen an Glasscheiben vermieden werden (auÇenseitige Markierungen, Jalousien, Verwendung von Fenstern mit geringem AuÇenreflexionsgrad).
m) Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum in Form von groÇen Baumgruben sicherzustellen.
MindestmaÇ Baumgruben:
GroÇbªume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbªume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
n) Artenliste
Die zu pflanzenden Gehºlzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen. Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehºlze zu verwenden.
Mittelgroße Bªume:
Grºße mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus incana - Grauerle
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Prunus avium - Vogelkirsche
Kleinbªume:
Grºße mind. 3xv, H., mDB., STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Fraxinus ornus - Blumenesche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obsthochstªmme in lokaltypischen Sorten:
Grºße mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
Strªucher:
Grºße mind. 2xv., oB., 60-100 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger WeiÇdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball
Rank- und Kletterpflanzen:
Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix - Efeu
Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:
Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehºlzen und Nadelgehºlzen sind nicht erlaubt

o) Das Regenrückhaltebecken ist naturnah als Wiesenmulde zu gestalten. Lediglich der Einlaufbereich darf minimal versiegelt werden. Die Wiese ist als Feuchtwiese anzulegen. Dabei wird die Flªche mit autochthonem Saatgut (Kªuteranteil mind. 50 %, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 17 Süddliches Alpenvorland) zertifizierter Herkunft angesªt. Die Feuchtwiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht ged¿ngt werden. Es d¿rfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemªht, wobei das Mªhgut abtransportiert wird.
p) F¿r den Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.108 WP. Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflªche erfolgt auf der nördlich angrenzenden Ausgleichsflªche auf Fl.Nr. 92 der Gemarkung Stefanskirchen.

12. Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebªuden mit schutzbed¿rftigen Aufenthaltsrªumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor StraÇenverkehrslªrm zu treffen. AuÇenflªchen von schutzbed¿rftigen Aufenthaltsrªumen müssen dmindestens ein Gesamt-Bau-Schallдmm-MaÇ R'w,ges Ö 30 dB aufweisen.

13. Entwªsserung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Privatparzellen und die Regenwasserentsorgung der ºffentlichen Flªchen finden im Trennsystem statt. Das hªusliche Schmutzwasser der Parzellen wird mit einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt. Das Niederschlagswasser aus den privaten und ºffentlichen Flªchen wird mit Regenwasserkanälen gesammelt und unter Berücksichtigung der Vorgaben im Merkblatt DWA M-153 und Arbeitsblatt DWA A-102 ¿ber Regenrückhalterªume (Erdbecken) in gedrosselter Form dem Stengerbach zugeführt.

14. ¦ berflutungs- und Grundwasserschutz

a) Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen. Dies ist insbesondere bei Gelªndeveränderungen zu beachten.
b) Das Baugebiet befindet sich in einem hªngigen Gelªnde. Bei Starkregenereignissen ist mit abfließendem Oberflªchenwasser zu rechnen. Zum Schutz gegen Starkniederschlªge ist die Unterkante von Gebªudeöffnungen (wie Eingªnge, bzw. RFOK-EG, Kellerlichtschächte, Tiefgarageneinfahrten) mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm ¿ber Gelªndehöhe und StraÇenoberkante zu legen.
c) In Wohngebªuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelªnde einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Zudem sind sie bis mindestens 25 cm ¿ber Gelªndekante konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
d) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflªchenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
e) Wassergefährdende Stoffe d¿rfen nicht in den Untergrund oder in Oberflªchengewässer gelangen.
f) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
g) Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundst¿cksgestaltung ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwªsserungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulªssig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert sein.

III. Hinweise

1.0 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt f¿r Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehºrde gemª Ç Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehºrde oder dem Landesamt f¿r Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund gefährt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehºrde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt.

Trinkwasserversorgung:
Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers (Gemeinde Ampfing) anzuschließen.
Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe f¿r die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Lºschwasserversorgung:
Die Lºschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert.

Abwasserentsorgung:
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers (Gemeinde Ampfing) vor Bezug anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen. Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

3.0 Regenerative Energien und Wärmepumpen

a) Regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) sind im allgemeinen Wohngebiet und nach Mºglichkeit vorrangig zu nutzen.
b) Anlagen f¿r Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind zulªssig, allerdings nur innerhalb der ¿berbaubaren Grundstücksflªchen oder im Gebªude. Der Betreiber der jeweiligen Anlage muss einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb einen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den nächst gelegenen Wohngebªuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Weitere Informationen sind der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamt f¿r Umwelt (LfU) zu entnehmen.

4.0 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebªude wird hingewiesen.

5.0 Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes und der landwirtschaftlichen Flªchen entstehen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen, die sich selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausbilden können und von den Bewohnern zu dulden sind. Von den landwirtschaftlich genutzten Flªchen können keine Emissionen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten auch an Sonn- und Feiertagen, sowie während der Nachtstunden auftreten.

6.0 Schallschutz

a) Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 03.01.2024 (Bericht Nr. 2761-2024 / SU V01) können zu den üblichen ¥ffnungszeiten bei der Gemeinde Ampfing eingesehen werden.
b) Die DIN 4109 ÄSchallschutz im Hochbauñ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zustªndigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschallдmm-MaÇen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.
c) Die maßgeblichen AuÇenlärmpegel La f¿r die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schallдmm-MaÇes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus den f¿r das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS 19 prognostizierten StraÇenverkehrslªrmbeurteilungspegeln und unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. f¿r erhöhte nächtliche Störwirkung bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen).
d) Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe f¿r das bewertete Schallдmm-MaÇ so genannte Spektrum-Anpassungswerte ÄCñ Beispielsweise: Rw (C;Ctr) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert ÄCñ bei¿cksichtigt den stªttischen StraÇenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.
e) Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen Kühlen-, wärme- oder Lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

7.0 Oberflªchenwasser, Grundwasser

a) Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in Grauwasserspeichern bzw. Zisternen f¿r die Gartenbewässerung empfohlen. Die Nutzung von Zisternen zur Gartenbewässerung und / oder zur Toilettenspülung wird begrüßt.
b) Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sollten die Hochwasserschutzfibel zur wassersicheren Bauweise des Bundesministeriums, sowie die Arbeitshilfen des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung beachtet werden.
c) Die Bauherren sollten sich vor Hang- und Schichtwasser schützen. Es wird empfohlen, f¿r die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereindrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.
d) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
e) Der Aufschluss von Grundwasser muss wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemª Ç Ä 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Mühldorf a. Inn) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemª Ç Ä 8 i.V.m. Ä 9 WHG wird hingewiesen.

8.0 Altlasten

Auf der Planflªche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der BaumaÇnahme Verdachtsflªchen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

9.0 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

10.0 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bªumen und Strªuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flªchen nachfolgende Abstände einzuhalten: 0,50 m f¿r Gehºlze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe; 2,00 m f¿r Gehºlze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

11. Bodenschutz

Mutterboden ist gemª Ç Ä 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und f¿r notwendige Erdarbeiten verwendet werden. Bei Veränderungen des Gelªndes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten der Oberboden auf der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªche abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder ¿berlagert oder verunreinigt werden. Er ist in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flªchenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von ¿ber 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und starkwasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Wildstauden, Roggen, ¥ lrettich, Lupine) als Gründüngung anzusªen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind einzuhalten.

12. Bauantragsunterlagen

a) In den Bauantragsunterlagen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelªnde als auch das fertige bzw. hergestellte Gelªnde sowie Mauern und deren Ausführung bzw. Einfriedung darzustellen. Des Weiteren ist eine Aufteilung der Freiflªchen, in befestigte Flªchen (Zufahrten, Stellplªtze, Wege) und nicht befestigte Flªchen (Pflanzflªchen) dem Bauantrag beizulegen.
b) Bei der Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Ampfing ist ein genehmigungsfähiger Entwªsserungsplan vorzulegen.
c) F¿r die Parzelle 1 ist die Einhaltung der Festsetzungen jeweils durch einen qualifizierten Freiflªchengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

CŜǎǔǎŜǔÎdzyƎŜŷŘdzN̈ÕK tfl·yÎŜlÕKŜŷ

- {ú̈l·ŭŜyØŜN̈]ŜKlǎŤŃÕKŜ
- DŜKøŜƎ
- mŤŜyŭtÕKŜ DlÑyŤŃÕKŜ l·fǎ ŜÊǔŜyǎlØŜ ² lŜǎŜ
- tN̈Ø·ŭŜ DlÑyŤŃÕKŜ l·fǎ hN̈ǔǎN̈l·yŘŜlyƎlÑyŤryƎ
- ² 2KyØl·ŤŃÕKŜŷ
- .l2ǔ2LJŤŃÕKŜ
- DŜfǔdzyƎǎóŜlŜlÕK
- . l·dzƎN̈ŜyÎŜ l l·dzLJǔƎŜóŃdzŘŜ
- . l·dzƎN̈ŜyÎŜ bŜóŜyƎŜóŃdzŘŜ dzyŘ Dl·N̈l·ƎŜŷ
- . l·dzØŜN̈ó2ǔǎÎƎyŜ p Y
- . l·dzØŜN̈ó2ǔǎÎƎyŜ мл Y
- M π MЛ bdzY˘ŜN̈ŜN̈dzyƎ t t·N̈ÎŜŤfŜŷ
- {ÕKŤŜLJLJ]dzN̈ØŜŷ
- 9yÜøØŃǎǎŜN̈dzyƎ bŜŘŜǎǎÕKŤl·ƎǎøØ l·ǎǎŜN̈
- wŜǎŜyŤN̈Ô]Kl·ǔŜóŜÔ]Ŝŷ
- . l·dzY˘ŜǎǔŜ·yŘ Îdz ŜN̈Kl·ǔŜŷ˘dzyŘ Îdz LJŤŜƎŜŷ˘
- Îdz LJŤfl·yÎŜyŘŜ . NdzY˘Ŝ ôl TŤŜyŭtÕKú
- Îdz LJŤfl·yÎŜyŘŜ . NdzY˘Ŝ ôLJNØl·ǔ {ú̈l·yŘ2ú̈ TŜǎǔƎŜŤŜƎǎú
- Îdz LJŤfl·yÎŜyŘŜ . NdzY˘Ŝ ôLJNØl·ǔ {ú̈l·yŘ2ú̈ Ø·N̈l·ôŜŤú
- ! dzǎƎŤŜÕKǎŤŃÕKŜ
- o πнлúлл l l KŜyl2ǔŜŷ˘ {ú̈l·ŭŜyØŜN̈]ŜKlǎŤŃÕKŜ
- Sl {ǔŜfŤLJŤNǔÎŜ

bdzúÎdzyƎǎǎÕKl·ôf2yŜ

Art der baulichen Nutzung mit Bereichskennzahl	Parzellen / Gebªude
Max. zulªssige Anzahl der Vollgeschosse	Gebªudetyp
zugelassenen Dacharten	Bauweise

tfl·yÎlÕKŜ l·lyøŜlǎŜ

- Sichtdreiecke
- nderungsbereich des Bebauungsplans "Almshamer Feld II"
- l l·dzLJǔr dzyŘ bŜóŜyƎŜóŃdzŘŜ
- l l KŜyØÕKÕKÕdzyŤŜŷ˘

MaÇentnahme: Planzeichnung zur MaÇentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für MaÇhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Prªambel

Die Gemeinde Ampfing erlªsst gem. Ä 2 Abs. 1, ÄÄ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geªndert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geªndert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geªndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geªndert durch die ÄÄ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), diesen Bebauungsplan als
Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise		12.03.2024
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	12.03.2024
3	Festsetzungen durch Planzeichen		12.03.2024
4	Planliche Hinweise		12.03.2024
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise		12.03.2024
6	Querschnitt Gebªudetypen	1 : 250	12.03.2024
7	¦ bersichtskar