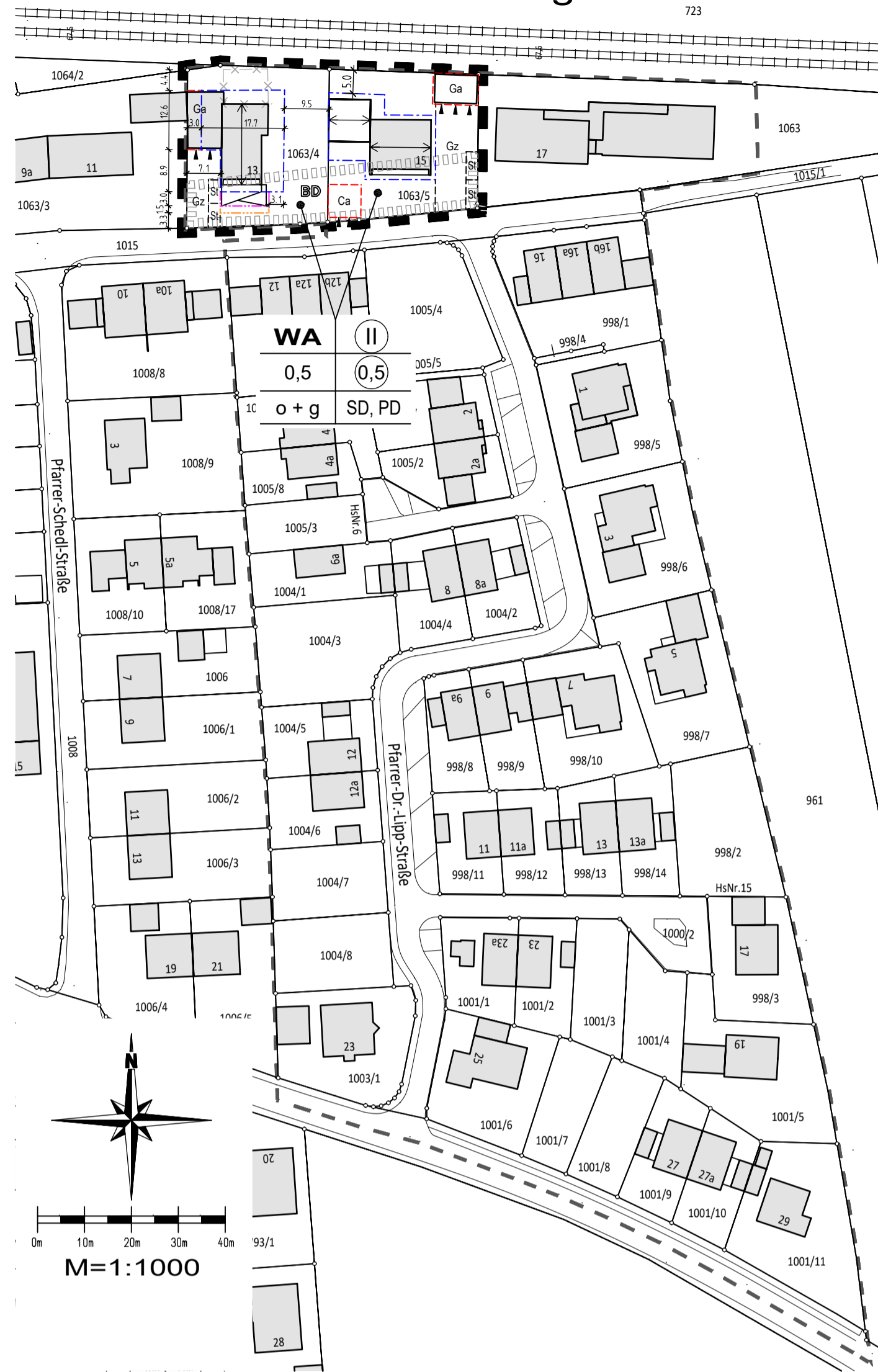


Planzeichnung



1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 mit 1. - 5. Änderung
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung
- 1.3.1 Baugrenze für Gebäude mit einer Wandhöhe bis max. 6,00 m
- 1.3.2 Baugrenze für erdgeschossige Anbauten mit einer Wandhöhe bis max. 4,50 m
Ausführung einer Dachterrasse oder eines Flachdaches ist in diesem Bereich zulässig
- 1.3.3 Baugrenze für Bereich, der nur unterkellert werden darf
- 1.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports (Zufahrt in Pfeilrichtung) und Nebengebäude
- 1.5 Garagenzufahrt
- 1.6 Fläche für Stellplätze
- 1.7 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.)
- 1.8 $\textcircled{\text{II}}$ = Zwingend zwei Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 6,00 m
- 1.9 0,5 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.10 $\textcircled{0,5}$ = Geschosflächenzahl (GFZ)
- 1.11 o = offene Bauweise
- 1.12 g = geschlossene Bauweise
- 1.13 SD = Satteldach
- 1.14 PD = Pultdach
- 1.15 Hauptfirstrichtung

- 1.16 **Dachform für Hauptgebäude**
Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer
- 1.17 **Dachneigung**
Satteldächer mit 27 bis 35°
Pultdächer mit 6 bis 15°
- 1.18 **Dachdeckung**
Als Dachdeckung sind Ziegel (Beton oder Ton) zu verwenden.
Auf Pultdächern sind zusätzlich Blechdeckungen zulässig.
Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auch ein Glasdach zulässig.
- 1.19 **Zahl der Wohneinheiten**
Entfällt
- 1.20 **Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Flachdach ist nur zulässig, wenn es begründet wird.
Sofern Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen diese eine maximale Länge von 9,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe darf maximal 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche betragen.
Bestandsgebäude sind ausgenommen.

- 1.21 **Abstandsflächenregelung**
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 1.22 **Stellplätze**
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 1.23 **Immissionsschutz - Festsetzungen zum Schallschutz**
 1. Entlang der Bahnlinie werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der Nordseite der Gebäude um 5,4 dB(A) tags und 15,3 dB(A) nachts sowie an der Ost- und Westseite um 1,4 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der Südseite der Gebäude angeordnet sind.
 2. Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann an der Nord-, Ost- oder Westseite zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige, gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und Entlüftungsanlage vorgesehen ist.
 3. Der Bauwerber hat dafür Sorge zu tragen, dass bei Neubauten die Erschütterungen im Gebäude die Anhaltswerte für Allgemeine Wohngebiete entsprechend Tabelle 1 der DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen" nicht überschreiten. Dies kann insbesondere durch solide Fundamentausführung erzielt werden. Für ggf. erforderliche Voruntersuchungen des Grundstücks hat der Bauwerber selbst zu sorgen.

1.24 **Bodendenkmäler**
Im gekennzeichneten Bereich liegt das eingetragene Bodendenkmal D-1-7740-0081 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“.
Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Dabei sind Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 1.25 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Pools und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese den Vorschriften des Art. 57 BayBO entsprechen.
- 1.26 **Einfriedungen**
Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 sind auch Einfriedungen aus Metall zulässig.

2. Textliche Hinweise und sonstige Planzeichen

- 2.1 bestehendes Gebäude
- 2.2 vorgeschlagene Baukörper
- 2.3 zum Abbruch vorgesehene Baukörper
- 2.4 Flurstücksgrenze
- 2.5 Flurstücksnummer
- 2.6 Maßlinie in Metern

2.7 **Eisenbahn-Bundesamt:**
Unmittelbar nördlich der Bebauungsgrenze verläuft die Bahnstrecke 5600 München Ost - Simbach.
Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.
Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Weiterhin können durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

2.8 Für die Grenzbebauung des Wohnhauses auf Flur-Nr. 1063/5 (Hs.-Nr. 15) liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung auf Flur-Nr. 1063/4 vor.

3. Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schickinger Straße I"

Der Bebauungsplan wird auf Antrag der Grundstückseigentümer für Flurnr. 1063/4 und 1063/5 der Gemarkung Ampfing geändert.

Das Wohnhaus auf Flurnr. 1063/4 soll nach Süden mit einem erdgeschossigen Anbau mit Keller erweitert werden. Dementsprechend wurden Baugrenzen für einen erdgeschossigen Anbau und einen erweiterten unterkellerten Bereich südlich des bestehenden Wohnhauses ergänzt.
Als Kompensation wurden die vorhandenen Baugrenzen auf diesem Grundstück gemäß den heutigen Erfordernissen verkleinert. Die westliche Baugrenze wurde um 50cm an das bestehende Wohnhaus verschoben. Im östlichen Bereich wurde das Baufenster verkleinert, da kein Anbau mehr in diese Richtung geplant ist.
Die Festsetzung bezüglich Nebenanlagen wurde zur Klarstellung ergänzt.
Außerdem werden Metallzäune zugelassen, da dies mittlerweile dem städtebaulich gewünschten Erscheinungsbild entspricht.

Städtebauliche Gesichtspunkte und Belange der Anlieger werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.
Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Bodendenkmäler:
Im gekennzeichneten Bereich liegt das eingetragene Bodendenkmal D-1-7740-0081 „Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Wels“.
Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.
Dabei sind Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

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

Verfahrensvermerke Bebauungsplan Nr. 34 / 6. Änderung

1. Änderungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

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

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. 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- Josef Grundner, 1. Bürgermeister

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

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

5. Ausgefertigt:
Ampfing, den -Siegel- Josef Grundner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Ampfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schickinger Straße I"

Gemeinde: Ampfing
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Präambel:
Die Gemeinde Ampfing erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung**.

Der Bebauungsplan Nr. 34 "Schickinger Straße I" in der Fassung vom 14.09.1999 wird im Sinne des Änderungsplanes vom 05.03.2024 geändert.

In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 34 "Schickinger Straße I" in der Fassung vom 14.09.1999 weiterhin Gültigkeit.

Die 1. bis 4. Änderung dieses Bebauungsplanes werden von dieser Änderung nicht berührt und gelten weiterhin unverändert.

Die Festsetzungen in der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes werden in dieser Änderung nachrichtlich übernommen und entsprechend ergänzt.

Entwurf: 01.07.2024
geändert:

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro
Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b
84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300

Gerhard Obermaier
staatl. gepr. Bautechniker

Gemeinde Ampfing
Schweppermannstraße 1
84539 Ampfing

Josef Grundner
1. Bürgermeister