

2. ÄNDERUNG

TEXTEIL u. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 42 A

„Gewerbe- und Industriegebiet südlich der A94, Teil A“

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing erlässt diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

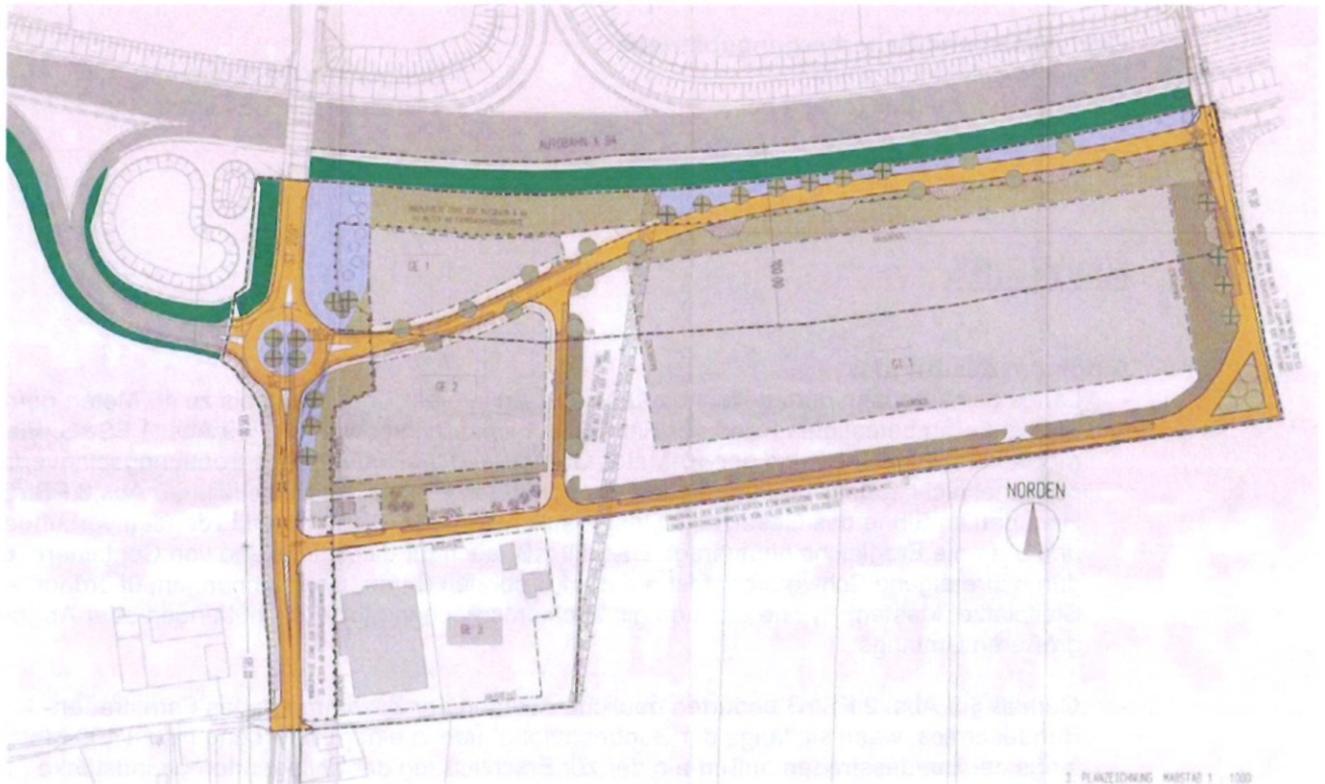
Satzung.

Fertigungsdaten:

Entwurf am **16.05.2025**

geändert am 08.09.2025

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE AMPFING
M 1 : 1000 – verkleinert, i.d.F.v. 11.11.2008



A) FESTSETZUNGEN

Für den Bereich der 2. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 42 A „Gewerbe- und Industriegebiet südlich der A94, Teil A“ vom 11.11.2008 sowie dessen 1. Änderung vom 06.12.2010 (Deckblatt 1) unverändert.

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet südlich der A94, Teil A“

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen für den im Planteil begrenzten Änderungsbereich dieser vereinfachten B-Planänderung. Diese gelten nur für den Änderungsbereich.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorschriften des nutzungsspezifischen Stellplatznachweises der Bayerischen Bauordnung.

Ausnahme für diesen Änderungsbereichs:

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

Hotels, Pensionen, Kurheim
und andere Beherbergungsbetriebe

1 Stellplatz je Gästezimmer
+ 1 Stellplatz je 1,5 Mitarbeiter

A) HINWEISE

Autobahn des Bundes:

- Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn beim Fernstraßen-Bundesamt gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG anzuzeigen.

- AN
- Bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist gemäß § 9 Abs. 2c FStrG das Fernstraßen-Bundesamt im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.
Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
 - Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
 - Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.

Staatliches Bauamt:

Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Parkplätze angelegt werden.

Landesamt für Denkmalpflege:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1. BayDSchG notwendig. Diese muss in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge

Im westlichen und östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 867, der Fl. Nr. 2092/2, der Fl.Nr. 2092 (nördlich des Kreisverkehrs) und der Fl.Nr. 1752 (nordwestlich des Kreisverkehrs) jeweils der Gemarkung Ampfing ist bei Starkregen mit Aufstau des Niederschlagswassers durch Geländesenken zu rechnen.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.

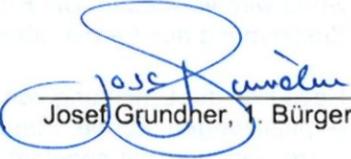
C) VERFAHRENSVERMERKE zur B-Planänderung nach § 13 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ampfing hat in der Sitzung vom 08.09.25 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.09.25 ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den 18.07.25



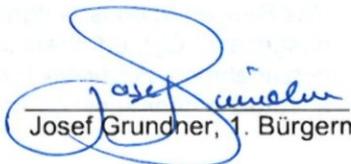

Josef Grundner, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.05.25 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.25 bis einschließlich 29.08.25 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.07.25 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ampfing, den 18.07.25



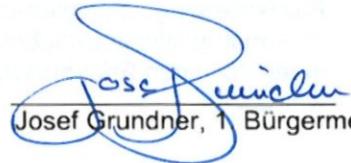

Josef Grundner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.25 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.25 bis einschließlich 29.08.25 beteiligt.

Ampfing, den 18.07.25



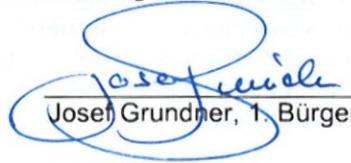

Josef Grundner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.25 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.09.25 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ampfing, den 08.09.25

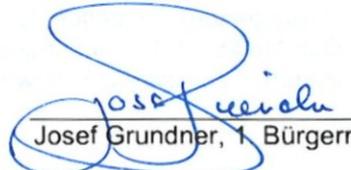



Josef Grundner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Ampfing, den 08.09.25



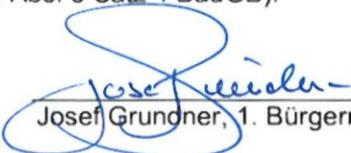

Josef Grundner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.09.25. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg 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 22.09.25




Josef Grundner, 1. Bürgermeister

D) BEGRÜNDUNG zur B-Planänderung nach § 13 BauGB

08.09.25

GEMEINDE AMPFING
LANDRKEIS MÜHLDOERF a. INN

2. ÄNDERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 42 A

„Gewerbe- und Industriegebiet südlich der A94, Teil A“

umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 A „Gewerbe- und Industriegebiet südlich der A94, Teil A“ vom 11.11.2008 entwickelt.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind z.T. schon bebaut.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Stellplatzanzahl für Gaststätten und Beherbergungsbetriebe festgesetzt werden. Grund dafür ist die Hinfälligkeit der kommunalen Stellplatzsatzung zum 01.10.2025.

Diese Änderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich.

Veranlasst wird die Änderung durch die Gemeinde Ampfing aufgrund der evtl. auftretenden Stellplatzproblematik entlang der Zufahrtsstraße.

3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, auswirken wird.

4. Verfahrenshinweise:

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Zangberg, 16.05.2025
Geändert: 08.09.2025

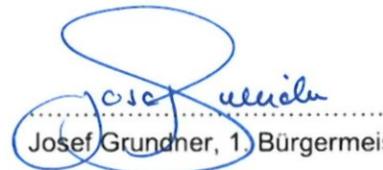
Ampfing, den 08.09.2025

Der Entwurfsverfasser



Thomas Elger, Dipl. Ing (FH)

Ingenieur- und Bauplanungsbüro
Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger
Zeilger Berg 16 84539 Zangberg
Fon 0 86 36 / 98 66 88 - Fax 69 61 61
www.plan-des-haus.de - info@plan-des-haus.de



Josef Grundner, 1. Bürgermeister



2. ÄNDERUNG ZUM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 42
 "Gewerbe- und Industriegebiet südlich der A94, Teil A"



GEMEINDE AMPFING
 LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

gez. 16.05.2025
 geü.