

Planzeichnung



A. Festsetzungen durch Text

Die Nummerierung bezieht sich auf die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Baugebiet 4A".

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb des dafür vorgesehenen Baugrenzen und innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen der jeweiligen gültigen Fassung der BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
- Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche von max. 20 m² gemäß Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Ebenfalls sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, Terrassen und Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse

- Es wird auf die Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO hingewiesen.
- II Als Höchstgrenze zwei Geschosse in der Form Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss oder ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss

Wandhöhen

max. WH 5,10m Wandhöhe max. 5,10m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut

Garagen:

gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO)

Höhenlage

- Parzelle 1 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 40 cm über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstückszufahrt liegen.
- Parzelle 2 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 40 cm über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstückszufahrt liegen.
- Parzelle 3 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 65 cm über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße in Gebäudemitte liegen.
- Parzelle 4 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf nicht mehr als 90 cm über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße in Gebäudemitte liegen, da die Erschließungsstraße in Richtung Süden in diesem Bereich stärker abfällt und das Baugrundstück Richtung Süd-West stärker ansteigt.

4. Dachformen, Dachdeckung

SD Satteldach mit einer Dachneigung von 21° - 30° Ergänzend dazu können Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 30° angeordnet werden, wenn das Satteldach überwiegt.

Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachpannen in roten bis rotenbraunen, schwarzen sowie grauen Farbtönen zu verwenden. Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auch ein Glasdach zulässig.

11. Zufahrten

Zusätzliche Zufahrten auf den Parzellen 2 und 3 für die Erschließung des hinterliegenden Grundstücksteils sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

12. Bodendenkmalpflegerische Belange

Im genannten Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7740-0081 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“. Unmittelbar südlich befindet sich zudem das Bodendenkmal D-1-7740-0268 „Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, Brandbestattungen der Hallstattzeit und Kreisgräben vorgeschichtlicher Zerstreuung sowie Verhüttungsplatz der Hallstattzeit“. Aus diesem Grund sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

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

13. Wasserwirtschaftliche Belange

Starkniederschläge
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der neu geplanten Gebäude sollte mindestens 20 cm über der höchsten Geländeoberkante umliegender Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Lichtgräben sind ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Neu geschaffene Flachdächer sind zu begründen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den bestehenden Bebauungsplan "Baugebiet 4A" mit 1. - 3. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze grenznahe Bebauung muss mit Abstands-/Abstandsflächenübernahmeerklärung gesichert werden
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (GA), Carports (Ca) und Nebengebäude

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl (hier max. 0,3)
0,4	Geschossflächenzahl (hier max. 0,4)
o	offene Bauweise
II	Geschossanzahl (hier max. 2 Vollgeschosse)
max. WH 5,10m	Wandhöhe (hier max. 5,10 m)
SD	Satteldach
DN 21°-30°	Dachneigung mind. 21° bis max. 30°

Hauptfistrichtung

Begrenzung von Sichtdreiecken

Zufahrt zu den rückseitigen Gebäuden, Zufahrtsbreite mind. 3,25 m

Private Grünflächen

Randbereich zur Westseite (Ortsrand)
Bepflanzung eines mind. 6,0 m breiten Streifens mit Kleinbäumen, Gehölzen über 4,0 m und Gehölzen unter 4,0 m lt. Festsetzungen.
Pflanzdichte: 1 Pflanze für 2,0 m² Fläche
Gehölzarten: siehe Festsetzung durch Text A 9, bis A 9.5. des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Baugebiet 4A"
Für die Bepflanzung ist ausschließlich gebietsheimische Pflanzenarten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 sowie Obstbäume lokaler Sorten zu verwenden.
Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von bis zu 20 m² je Parzelle sind in dem Eingrünungsstreifen zulässig.

Straßenbegleitbäume auf privatem Grund
- Birke
- Sorbus aucuparia (Alternativ) - Eberesche
Gehölzarten: Festsetzung durch Text A 9.2. und A 9.3. des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Baugebiet 4A"
Hier sind heimische Bäume II. Ordnung oder lokale Obstbäume gleicher Ordnung zu wählen.
Die Lage kann entlang der Straße in einem Abstand von bis zu 9 m verschoben werden.

neu zu pflanzender oder zu erhaltender Baum gemäß Festsetzung durch Text A 9.2. und A 9.3. des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Baugebiet 4A", Lage ist variabel

neu zu pflanzender Obstbaum lokaler Sorte, Lage ist variabel Es sind mind. Halbstamm-Obstbäume zu wählen.

Sonstige private Grünflächen

Je Parzellen sind mind. 250 m² der Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Der Randbereich zur Westseite mit Pflanzgebot kann hier mitgerechnet werden.
Zusätzlich sind je Parzelle mind. 4 Einzelbäume zu pflanzen / zu erhalten.
Der Straßenbegleitbaum kann hier mitgerechnet werden.
Auf Parzelle 4 sind mind. 170 m² der Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Ergänzend zu den 4 Einzelbäumen sind hier zusätzlich 2 Obstbäume lokaler Sorte gemäß Planzeichen zu pflanzen.

Die Bepflanzungen auf den bebauten Grundstücken sind in der darauffolgenden Planperiode nach Inkrafttreten der Änderungssatzung umzusetzen.

Die Bepflanzung der noch aktiv bewirtschafteten Ackerfläche ist erst bei Bebauung des Grundstücks umzusetzen.

D. Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Baugebiet 4A"

Der Bebauungsplan wird auf Antrag des Grundstückseigentümers von Flur. 1747/3 und 1747/7 (Parzelle 4) der Gemarkung Ampfing geändert.

Der Eigentümer plant einen Anbau westlich der bestehenden Garage. Hierfür werden die Baugrenzen nach Westen erweitert. Im Gegenzug werden dafür die nicht erforderlichen Baugrenzen im Osten reduziert.
Desweiteren wird der Geltungsbereich auf dieser Parzelle um 10 m nach Westen vergrößert und der Eingrünungsstreifen an die neue Grenze des Geltungsbereichs geschoben. Die Breite des Eingrünungsstreifens wird auf 6,0 m verringert und rund um das Nebengebäude gemäß Darstellung in der Planzeichnung angepasst. Als Kompensation werden zwei zusätzliche Bäume gepflanzt.

In diesem Zug soll nun auch das gesamte Baugebiet an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden:
- Der Sohn des Eigentümers von Parzelle 2 plant den Neubau eines Wohnhauses im westlichen Bereich des Grundstücks. Hier ist bereits ein Baufenster vorhanden, das entsprechend vergrößert wird.
- Der Geltungsbereich und der Eingrünungsstreifen auf Parzelle 3 wird ebenfalls um 10 m nach Westen verschoben, um einen geradlinigen Abschluss des Baugebiets zu erreichen.
- Desweiteren soll auf Parzelle 3 dann die Möglichkeit geschaffen werden, ein zweites Wohnhaus auf dem westlichen Bereich des Grundstücks zu bauen, analog zu Parzelle 2.
- Die Baugrenzen auf den Parzellen 1 und 2 werden an die bestehenden Gebäude angepasst.
- Die Breite des Eingrünungsstreifens auf der Westseite wird auf 6 m verringert.
- Es werden Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von bis zu 20 m² je Parzelle im Eingrünungsstreifen zulässig.
- Der Geltungsbereich wird um 6 m nach Norden vergrößert, um die Zufahrt zum westlichen Gebäude auf Parzelle 1 zu sichern.
- Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes für die Parzellen 3 + 4 hinsichtlich Nebengebäude, Vollgeschosse, Wandhöhen, Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung werden für die Parzellen 1 + 2 zur Klarstellung und Gleichstellung übernommen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel der Innenentwicklung bzw. Nutzung von Nachverdichtungspotentialen. Sofern sich Bauvorhaben städtebaulich sinnvoll in die Umgebung einpassen und einen Flächenverbrauch durch zusätzliche Gebäude an anderer (ggf. noch unplanter) Stelle reduzieren, verfolgt die Gemeinde das Ziel einer consequenten Nachverdichtung und städtebaulichen Optimierung innerörtlicher Bebauung. Die vorliegende Planung soll diesen Ansprüchen, aber auch den Ansprüchen aufgrund geänderter Planungsbedürfnisse Rechnung tragen.

Belange der Anlieger werden durch die Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Ampfing, den 22.01.2025
Josef Grundner, 1. Bürgermeister

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehendes Gebäude
- vorgeschlagene Baukörper
- zum Abbruch vorgesehene Baukörper
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Maßlinie in Metern
- Parzellennummer

Anbaubeschränkungszone (100 m - Zone) der Bundesautobahn A94 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Wasserwirtschaftliche Belange:

Das Vorhaben liegt im Einzugsgebiet der Wasserversorgung Mühldorfer Hart, jedoch in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Es ergeben sich daher daraus keinerlei Einschränkungen für die Bebaubarkeit. Es wird jedoch auf die sensible Lage während der Bau und Nutzungsphase der Gebäude und die Sorgfaltspflicht zum allgemeinen Grundwasserschutz explizit hingewiesen.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam gemacht.
Informationen unter:
www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stateid=4440025-623-4593-4400-25623e59303
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (www.elementar-versichern.de).

Hinweis für Sturzflut und Starkniederschläge
Etwa mittig der Nord-Süd-Achse des Plangebietes befindet sich eine Geländesenke, in der es bei Starkniederschlägen zum Aufstau des Niederschlagswassers kommen kann. Hervorgerufen durch die Topographie ist nördlich und südlich davon ein mäßiger Abfluss möglich.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.

Nähe zur Autobahn:

Gemäß des § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen von dem äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Nach dem § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

In diesem Zusammenhang wird bereits zu diesem Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes in einem etwaigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu geplanten Vorhaben nur erfolgen kann, wenn keine Belange des § 9 Abs. 3 FStrG entgegenstehen.

Werbeanlagen, welche 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. In einer Entfernung bis zu 100 m von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn gilt für Maßnahmen zu Werbeanlagen der § 9 Abs. 6 FStrG. Bei Vorhaben in einer Entfernung von mehr als 100 m wird auf die §§ 33, 46 Straßenverkehrsordnung (StVO) verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Es wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau 32/2001 - Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht, insbesondere auf den Punkt 3.4.1, verwiesen. Des Weiteren wird nachfolgend auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.09.06, 4 C 9/05 hingewiesen:

"Festsetzungen eines Bebauungsplanes können für Werbeanlagen nicht in gleichem Maße wie für sonstige bauliche Anlagen gewährleisten, dass die Anlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße nicht beeinträchtigt. Werbeanlagen sind anders als sonstige bauliche Anlagen darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zu ziehen. Ob sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, hängt nicht nur von dem Ort ihrer Aufstellung und ihrer Größe, sondern in weit stärkerem Maße als bei sonstigen baulichen Anlagen von ihrer jeweiligen optischen Gestaltung ab. Der Plangeber kann die möglichen Gestaltungen einer Werbeanlage nur schwer vorhersehen und typisieren. Soweit die optische Gestaltung einer Werbeanlage nicht städtebaulich relevant ist, kann sie zudem nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Anlagen der Außenwerbung, die - wie z. B. Beschriftungen und Bemalungen einer Hauswand - nicht bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB sind, können von vornherein nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans sein."

Insoweit bedürfen Werbeanlagen einer gesonderten Beurteilung.
Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf den § 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. Für die Errichtung von Zäunen geht der § 11 FStrG als „lex specialis“ den anbaurechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsvorbehalten vor (vgl. Kommentierung Marschall, Bundesstraßenverkehrsgesetz, 2011, zu § 11 FStrG S. 335/336 Rdnr. 3). Die Zaunerrichtung bedarf demgemäß zwar keiner anbaurechtlichen Genehmigung nach dem § 9 FStrG des Fernstraßen-Bundesamtes, ungeachtet dessen darf es gemäß des § 11 Abs. 2 FStrG durch das Vorhaben aber nicht zu einer (konkreten) Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn kommen. Der Autobahn GmbH des Bundes steht gemäß des § 11 Abs. 2 FStrG das Recht zu, vorhandene Anlagen im Sinne dieses Absatzes zu beseitigen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Einordnung der Zaunanlage unter den § 11 FStrG oder ggf. unter den § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan Nr. 4 / 4. Änderung

1. Änderungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.07.25, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.25 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 05.07.25 bis einschließlich 22.07.25 stattgefunden.

Ampfing, den 23.07.25



Josef Grundner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 04.06.25, mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 22.07.25 bis einschließlich 02.09.25, öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 23.07.25 ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den 23.07.25



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 22.07.25 bis einschließlich 02.09.25 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ampfing, den 23.07.25



Josef Grundner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.10.25, die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.10.25, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ampfing, den 14.10.25



Josef Grundner, 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung:

Ampfing, den 14.10.25



Josef Grundner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03.11.25. 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 03.11.25



Josef Grundner, 1. Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes "Baugebiet 4A"

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Ampfing
Mühldorf a. Inn
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 "Baugebiet 4A" in der Fassung vom 02.04.1985 wird im Sinne des Änderungsplanes vom 01.10.2025 geändert.

In allen nicht aufgeführten Punkten behalten sowohl der rechtsgültige Bebauungsplan "Baugebiet 4A", als auch die 1. bis 3. Änderung dieses Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit.

Entwurf: 22.01.2025
geändert: 04.06.2025
geändert: 01.10.2025

Entwurfsverfasser:

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

Gemeinde Ampfing
Schweppermannstraße 1
84539 Ampfing

Gerhard Obermaier
staatl. gepr. Bautechniker

Josef Grundner
1. Bürgermeister