

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.2 ••••• Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier:

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Straßenverkehrsfläche, privat

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

unterschiedliche festgesetzte Gebäudehöhen innerhalb des

Baufensters bezogen auf den Höhenbezugspunkt (sh. Punkt II.2.2)

) VERKEHRSFLÄCHEN

Fläche gem.

§ 12 Abs. 4 BauGB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Abfallsammelanlagen, Müllhäuschen

Begründung und Anlagen zur Satzung

Gemeinde, den __.__,

Ampfing

Die Begründung mit integriertem Umweltbericht vom ____ wird dem vorhabenbezogenen

Anlage 1: Ergebnisbericht - Bestandserfassung Feldvögel im Jahr 2024, Gemeinde und

Anlage 3: Plan "Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1058, Gemarkung Wolfsberg, Stadt

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung Nr. 2857-2025 / SU V01 vom 11.11.2025,

Neumarkt-Sankt Veit" M 1.000 vom 11.11.2025

Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg

C. Hentschel Consult Ing-GmbH, Freising

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND"

2025, Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz, Umwelt-Planungsbüro, Wurmsham

Anlage 4: Geotechnischer Bericht Nr. 25221333 vom 01.07.2025, IMH Ingenieurgesellschaft für

Verkehrsuntersuchung, MODUS CONSULT ULM GmbH aus Ulm vom 05.07.2024

Gemarkung Ampfing, Fl.Nr. 2074/0 und 2123/2, Landkreis Mühldorf a.lnn vom März 3.2.2

Josef Grundner, 1. Bürgermeister

Baubeschränkungszone 20 m bis 40 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2091 (gem. Art. 24 BayStrWG)

gem. Planeintrag

Maß der baulichen Nutzung

II.2.2) maßgebend.

festgesetzten Wand-/Firsthöhe.

zulässigen WH/FH von 14,0 m sind unzulässig.

Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein.

1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

für bauliche Anlagen in Metern

max. zulässige Wand-/Firsthöhe (WH/FH)

Dachaufbauten (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB)

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wand-/Firsthöhe (WH/FH) ist der oberste

Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder der oberste Abschluss

entspricht der max. zulässigen Wand-/Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt für die max.

Dachaufbauten und technische Aufbauten in den Bereichen des Baufensters mit der

max. zulässigen WH/FH von 6,0 m, 10,0 m und 11,0 m sind auf max. 5 % der jeweiligen

Grundflächen-relevanten Außenwand zurückversetzt sind und sie eine maximale Höhe

von 2,5 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wand-/Firsthöhe, nicht

Dachaufbauten und technische Aufbauten im Bereich des Baufensters mit der max.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen auch

aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der

überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der maximal

Dachflächen zulässig, wenn die Aufbauten mindestens 2,0 m von der Außenkante der

zulässige Wand-/Firsthöhe (WH/FH) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt (sh. Punkt

der Wand. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika und

Pflanzung von 3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus

Pflanzung von 3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus

gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 zu erfolgen.

Anlage eines Grünstreifens mit Graben und Wall als

Festsetzungen und Regeldarstellungen IV.8.2

IV.3.1 bis IV.3.3 zu erfolgen.

) KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

des Geltungsbereiches

2091 (gem. Art. 23 BayStrWG)

Sträuchern auf 100 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat

Sträuchern auf 95 % der Fläche und Bäumen I. und II. Ordnung auf

5 %. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt

Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung gem. den textlichen

Höhenlinien Bestandsgelände (Quelle dgm GeodatenOnline

Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2091 - innerhalb und außerhalb

Planung des neuen Einmündungsbereiches GV Reit in die St 2091

Anbauverbotszone bis 20 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße St

- innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

Allgemeines

planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze

In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung.

FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese,

Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Zaunsockel Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit

von mind. 15 cm einzuhalten. PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster,

Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig. Gründächer (§ 9 Abs. 25 BauGB)

Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80 % der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten. Die Ansaat soll mit einer Sand-/Magerrasen-Mischung aus dem UG 16 erfolgen.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen von max. 1,5 m und Abgrabungen von max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig, im Bereich von Anlieferungen (Heckverladung) sind Abgrabungen bis max. 1,5 m zulässig.

Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen im Norden, Süden, Osten und Westen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

Spitz-Ahorn

Stiel-Eiche

Winter-Linde

Silber-Weide

Wild-Apfel

Vogel-Kirsche

Eberesche

Elsbeere

Feld-Ahorn

Hainbuche

Kornelkirsche

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Hunds-Rose

Sal-Weide

Purpur-Weide

Korb-Weide

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball

Wolliger Schneeball

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thuien usw.

sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), buntlaubige Formen

Die festgesetzten Pflanzflächen und die Bereiche von Baumpflanzungen sind von Ver-

ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten

und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und

1). iedoch spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme, der

Anlage eines 7,5 m breiten Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur

Grabenaushub (Tiefe ca. 50 cm) entlang der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca.

Gesamtbreite Graben und Wall ca. 5,0 m. 5 Walldurchlässe für Regenwassereinleitung

Unteren Naturschutzbehörde zu melden und eine gemeinsame Abnahme mit dem

Landratsamt und der Gemeinde durchzuführen und schriftlich zu protokollieren.

230 m. Verwendung des Aushubs für eine Wallschüttung (Höhe ca. 50 cm).

Anlage von 10 Kies- und Sandlinsen (ca. 10 m² Einzelgröße) auf dem Wall mit

Anlage und Pflege der Fläche zwischen Wall und Wand als extensive Wiese. Die

Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil

3-Zeiler-Rinne -

extensive Wiese

Löschwasserteich).

(mind, 25 %) vorzunehmen. Pflegemaßnahmen 3-malige Mahd pro Jahr: 1. Schnitt ab

Integration von mehreren Wurzelstöcken und Altholz (Abstand ca. 30 m).

für Amphibienwanderung gem. der planlichen Festsetzung II.6.2.3:

Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und

Trauben-Holunder

Trauben-Kirsche

Echte Mehlbeere

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Bäume II. Ordnung

Malus domestica

Sorbus aucuparia

Sorbus torminalis

Acer campestre

Sträucher

Carpinus betulus

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa canina

Salix caprea

Salix purpurea

Salix viminalis

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

WIESENFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

sind einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wall (Abstand ca. 30 m).

Pflanzgruppe

0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

Artenzusammensetzung nicht zulässig.

0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Lärmschutzwand im Bereich der Walldurchlässe.

01.06., 2. Schnitt ab 01.08., 3. Schnitt ab 01.09.

🤛 😭 🗋 Gehölzgruppe

ca. 2,00 ca. 3,00 2,50 50

3-5 Sträucher

Samubcus racemosa

) UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

und Zierformen dürfen nicht gepflanzt werden.

Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Cornus mas

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aria

Quercus robur

Tilia cordata

Salix alba

Von den Fassaden darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße ausgehen. 2.4 PKW-Parkplätze Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

0° - 5° bei Überdachungen bzw. Vordächern im Anlieferbereich

Abweichende Bauweise (a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

folgende bauliche Anlagen zulässig:

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BayBO

Fahnenmasten,

Werbepylone.

findet keine Anwendung

Dachform und Dachneigung

begrüntes Flachdach 0° - 5°

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt; wie die offene, jedoch darf die

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. der planlichen

Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

Festsetzung II.3.1 Baugrenzen und II.3.2) sind die baulichen Anlagen zulässig, wie in der

Vorhaben- und Erschließungsplanung beschrieben und dargestellt. Zusätzlich sind

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO

.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fassadengestaltung

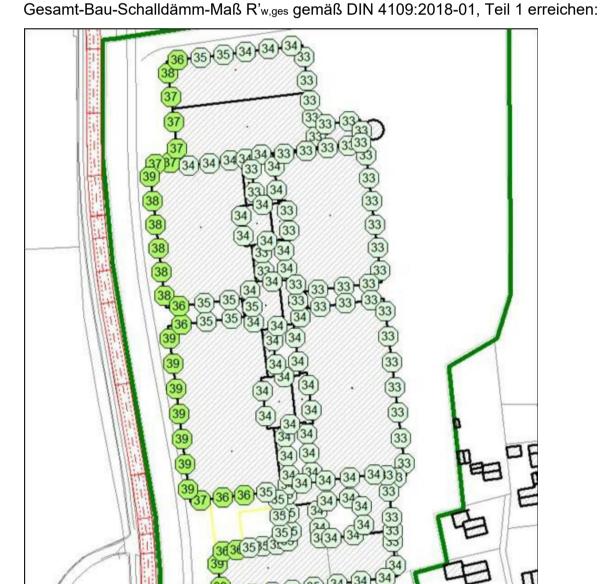
Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Aktiver Schallschutz Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ein Nachtbetrieb in den Produktionshallen im BA 1 oder BA 2 nur solange OHNE die in der Planzeichnung dargestellte aktive Schallschutzmaßnahme (Planzeichen II.5.5) zulässig ist, wie im Baufeld des BP Nr. 42 "Gewerbegebiet südlich der A 94, Teil B – 1. Erweiterung" der Gemeinde Ampfing keine schutzbedürftige Nutzung vorhanden ist oder noch kein entsprechender Bauantrag gestellt worden ist. Sofern bei Beantragung eines Nachtbetriebs in den Produktionshallen im BA 1 oder BA 2 m Baufeld des BP Nr. 42 "Gewerbegebiet südlich der A 94, Teil B – 1. Erweiterung" der Gemeinde Ampfing eine schutzbedürftige Nutzung vorhanden sein oder ein entsprechender Bauantrag gestellt worden sein sollte, ist die in der Planzeichnung dargestellte aktive Schallschutzmaßnahme (z.B. Wand oder vergleichbares Hindernis -Planzeichen II.5.5) VOR Aufnahme des Nachtbetriebs in vollem Umfang zu errichten. Die Maßnahme muss ≥ 203 m lang und 7,5 m hoch sein. Sie muss eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen und fugendicht sowie witterungsbeständig ausgeführt werden. An die Reflexionseigenschaften werden keine Anforderungen gestellt. Von der Errichtung der aktiven Maßnahme kann abgesehen werden, wenn die erforderlichen Pkw-Zu-/Abfahrten der Mitarbeiter nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausschließlich

Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftiger Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu treffen. Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen - abhängig von der Raumart mindestens das in der folgenden Abbildung genannte, bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen:

aus Osten über eine neu herzustellende Erschließungsstraße erfolgen.



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen -Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Für Großbäume sind Baumgruben von mind. 200 x 200 x 100 cm und für Kleinbäume Baumgruben von mind. 150 x 150 x 80 cm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 4xv., STU 20 - 25 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Kies- / Sandlinse mit Wurzelstöcken und Altholz 3-Zeiler-Rinne — Wall aus Aushub Sand- Kieslinse + Althol:

Regelgrundriss ohne Maßstab

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Wall aus Aushub Sand- /Kieslinse mit Altholz [®]

in 3-Zeiler-Rinne Lärmschutzwand UK = GOK

8.3 Kleintiersichere Lichtschächte (Abdeckung oder Ausstiegshilfe) Keller-Lichtschächte und Abgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen

(kleinmaschige Gitterabdeckung, Tierausstieghilfen, schräger, rauer Beton usw.). 8.4 Vogel- und Fledermauskästen Innerhalb der Planungsfläche sind mind. 2 Nistkästen für Singvögel mit einer Lochweite von 28 - 32 mm und mind. 2 Fledermauskästen in einer Höhe von 2 - 3 m in den Großbäumen oder auf Einzelmasten aufzustellen.

Die oberflächlichen Sickermulden sind naturnah auszubilden. Pflegemaßnahmen gem. Festsetzung Punkt IV.5.0.

Insektenschonende Beleuchtung Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm Die Fertigstellung der Bepflanzung ist nach Abschluss der Baumaßnahme (Bauabschnitt

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: 2.0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

im Abstand von ca. 45 m. 5 Wanddurchlässe für die Regenwasserdurchleitung in der 3.0 BODENDENKMÄLER nnerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. Pflanzung von 10 Gehölzgruppen aus 3 - 5 Sträuchern gem. Pflanzliste IV.3.3 auf dem bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind

meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. 4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur

Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und

Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine verfüllte ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung. Die Planungsfläche ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Des Weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch. Staub und Lärm sind zu dulden.

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN Der Geltungsbereich wird durch eine Gasleitung mit einem begleitenden Nachrichtenkabel der Erdgas Südbayern geguert. Diese wurde im Rahmen der Umverlegung stillgelegt und kann ggf. in Abstimmung mit dem Spartenträger zurückgebaut werden. Die neue Leitungstrasse der Hauptgasleitung mit Schutzstreifen befindet sich im westlichen Planungsbereich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungleitungen nicht behindert werden.

9.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen

des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über

das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde bereitgestellte Maß von

DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen,

192 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 384 m³ in 2 Stunden) gemäß

sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. 15.0 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 98.487 Wertpunkten nach

um Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500

vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen,

10.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

(www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten

der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in

Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 "Bemessung von

Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153

Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Galvanik und

Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung

Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2091 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren

Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Gem. der frühzeitigen

Anbauverbotszone zulässig, sofern ein Abstand von mind. 15 m zum Straßenrand beträgt. Auch

Die Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2091 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen

Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger

Kohlenwasserstoffbohrung. Ein Sicherheitsabstand in einem Radius von 5,0 m um die verfüllte

ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung ist einzuhalten, in dem keine Bebauung mit Gebäuden

Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht

Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist die private Erschließungsstraße innerhalb der

Zäune sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Der Abstand von Bäumen zum

können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmSchV und der

zulässig ist und in welchem Abgrabungen unzulässig sind. Die Bohrung muss aus

3.0 VERFÜLLTE EHEMALIGE KOHLENWASSERSTOFFBOHRUNG

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine verfüllte ehemalige

Säuren, sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgeseztes - WHG - und des

Die Beseitigung des Abwassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

und Überschwemmungen empfohlen:

Geländeoberfläche.

Nachbargrundstücke zu leiten.

1.0 WASSERWIRTSCHAFT

Lagerung wassergefährdender Stoffe

2.0 ANBAUVERBOTSZONE ST 2091

Fahrbahnrand muss mind. 7,5 m betragen.

Sicherheitsgründen erreichbar bleiben.

4.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

- AwSV - maßgebend.

Höhen zu verschließen.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau,

Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von

Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für

anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge

Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende

Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und

Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt weder in einem

Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet. Für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wird dem Geltungsbereich die externe Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 1058, Gemarkung Wolfsberg, Stadt Neumarkt-Sankt Veit,

Landkreis Mühldorf a.lnn, mit einer Aufwertung von 98.526 Wertpunkten auf einer Fläche von 16.954 m² zugeordnet. Der Eingriff ist somit ausgeglichen. Die Lage, Abmessung und die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege sind dem beiliegenden Plan "Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1058, Gemarkung Wolfsberg, Stadt Neumarkt-Sankt Veit" M 1.000 zu

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 31.10.2025 (Projekt-Nr. 2857-2025 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Ampfing eingesehen werden. Büroräume und sonstige schutzbedürftigen Arbeitsräume, die ausschließlich über Fenster in den Westfassaden der Betriebsgebäude im BA 1 mit Blickrichtung zur St 2091 belüftet werden können, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Mit dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm vorzulegen.

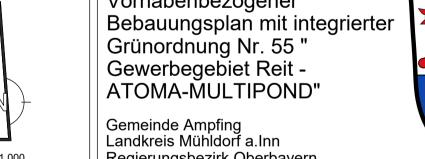
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN

Die maßgeblichen Außenlärmpegel La 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 2040 nach den Vorgaben der RLS 19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein GE tagsüber zulässigen Immissi¬onsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. notwendigen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen).

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte "C". Beispielsweise: Rw (C;Ctr) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert "Ctr" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr 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.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ET(Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.





ATOMA-MULTIPOND" Landkreis Mühldorf a.lnn Regierungsbezirk Oberbayern Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes

Der Gemeinderat von Ampfing hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungspla mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den ATOMA-MULTIPOND" in der Fassung vom __. _. _ hat in der Zeit vom __. _ bis __. _. stattgefunde 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für de rentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Re ATOMA-MULTIPOND" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom ____ bis ___ stattgefunden. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom __._. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierte Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" i. d. F. vom _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" in der Fassung vom ____ erfolgte in der Zeit vom ____ bis 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aussagen über Rückschlüsse auf weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen und Text abgeleitet

ATOMA-MULTIPOND" in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ beteiligt. 7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter

Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" in der Fassung vom ____ als Satzung beschlosse Josef Grundner, 1. Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtilich übernommene Planungen und Gegebenheiter kann keine Gewähr übernommen

Josef Grundner, 1. Bürgermeister 9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) · ATOMA-MULTIPOND" wurde am __.__ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__ ortsüblich Der vorhahenhezogene Rehauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerhegehiet Reit - ATOMA-MI II TIPONI r vorhabenbezogene Bebauungspian mit integrierter பெர்ப்பாளர் int. 32 சொல்குகோள்கள் it Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsich ereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. er Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Für die Planung behalten wir uns Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden. Entwurfsbearbeitung: 11.11.2025 Entwurfsverfasser:

www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM KESSLER KELLHUBER Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b 94547 Iggensbach 84571 Reischach +49 9903 20 141-0 +49 8670 91 87 666 info@jocham-kellhuber.de

KESSLER KELLHUBER

Josef Grundner, 1. Bürgermeister