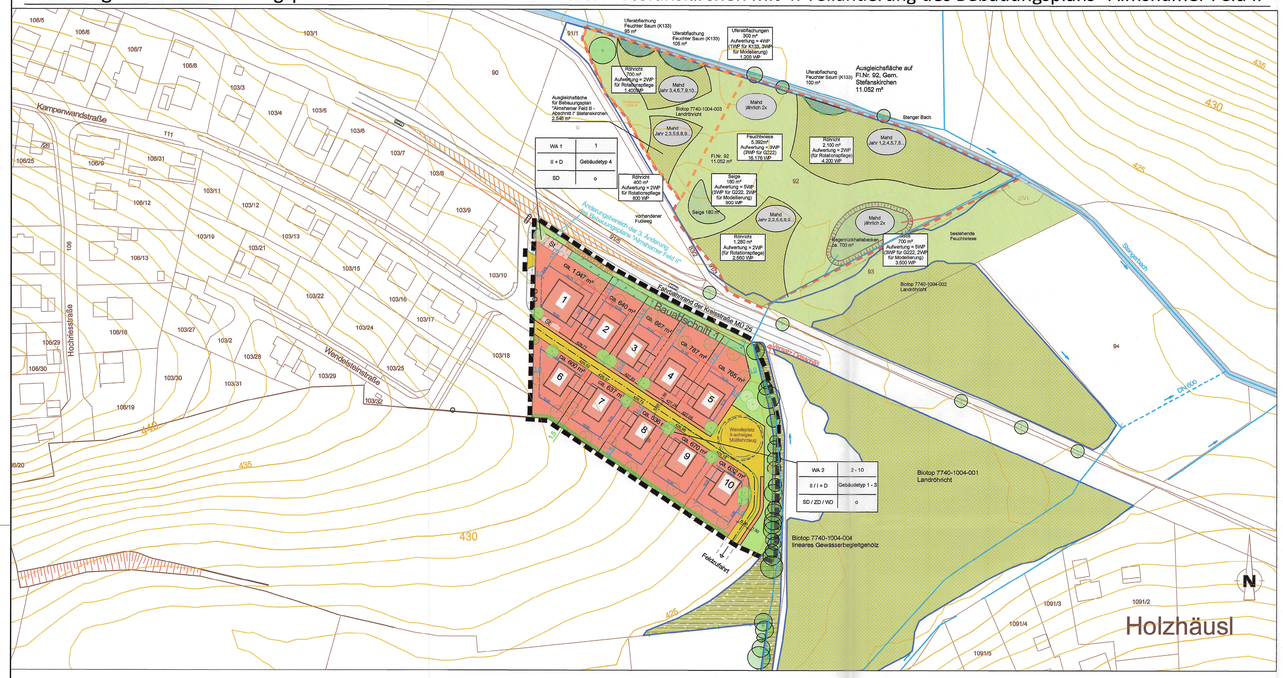
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Almshamer Feld III - Abschnitt I" Stefanskirchen mit 4. Teiländerung des Bebauungsplans "Almshamer Feld II"



Festsetzungen durch Text

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung.
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung.

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

a)	maximale Grundflächenzahl:	0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
b)	maximale Geschossflächenzahl:	0,7 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
c)	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse:	II / I +D (bei den Parzellen 2 - 10)
		II + D (bei der Parzelle 1)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

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

4. Wohneinheiten:

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

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

Abweichend hiervon wird für die Parzellen 2 - 10 eine Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit pro Gebäude zugelassen. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung wird auf max. 50 m² begrenzt.

5. Wandhöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO):

a) Die max. Wandhöhe wird gemessen vom RFOK-EG (d.h. der Bodenoberkante Rohfußboden des jeweiligen Erdgeschosses) bis zum Schnittpunkt Wand / Dachaußenfläche bzw. der Attika bei Flachdächern. Die Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die mittlere Straßenoberkante in der Mitte der Grundstückszufahrt. In die Bauvorlagen ist die Straßenoberkante in der Mitte der Zufahrt maßlich einzutragen.

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

c) mittlere Wandhöhe Garagen: max. 3,00 m

d) Die mittlere Wandhöhe der Garagen ist von der Geländeoberfläche des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu ermitteln.
Abweichend davon wird für Garagen, die auf Parzellen errichtet werden, welche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus liegen festgelegt, dass bei einer Auffüllung des Urgeländes die mittlere Wandhöhe (von der Geländeoberfläche des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) maximal 4,00 m betragen darf, sowie die mittlere Wandhöhe von der fertigen Geländeoberfläche (bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) 3,00 m nicht überschreitet.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen der jeweiligen gültigen Fassung der BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

c) Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche von max. 15 m² und einer max. Wandhöhe von 2,20 m, sowie Terrassenüberdachungen gemäß Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

d) Ebenfalls sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, Terrassen und Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

a) Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Straßenbegrenzungslinie im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m ab Straßenkante betragen. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

b) Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen, Carports, oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen. Das zuerst eingereichte Bauvorhaben hat Vorrang.

c) Die notwendigen Stellplätze sind über die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing zu ermitteln und nachzuweisen.

d) Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Hofflächen, Stellplätze und privaten Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit geeignetem Sickerpflaster, Schotterrasen, oder Rasengittersteinen).

8. Dachgestaltung

a) WA 1 (Parzelle 1): Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer (Dachneigung 20° bis maximal 35°) zulässig

b) WA 2 (Parzelle 2- 10): Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, (Krüppel-) Walmdächer und Zeltdächer, zugelassen.

c) Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+D / II+D): max. 20° - 35°
Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+I): max. 28°
Zeltdach: max. 20°

d) Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneidung von min. 30° zulässig. Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First der Zwerchgiebel muss die Höhe des Hauptfirst um mindestens 50 cm unterschreiten.

e) Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine (in schwarz, rot, braun und grau) zulässig. Terrassenüberdachungen und Vorbauten sind auch aus durchsichtigem Material zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

9. Einfriedungen

a) Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,00 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur sockellose, blickoffene (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Metallzäune (Maschendraht, Stabgittermatten ohne Einflechtungen, o.ä.) oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen. Einflechtungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Vorgaben der BayBO. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen sind unzulässig.

b) Straßenseitige Einfriedungen müssen darüber hinaus einen Abstand von 0,50 m zum Straßenkörper einhalten.

c) Ebenso müssen die Einfriedungen der Parzellen 6 - 10 auf der südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

10. Geländeregulierung

a) Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden aufgefüllt oder abgegraben werden. Es werden Böschungsneigungen nicht steiler als Höhe zu Länge = 1:2 zugelassen. Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,0 m und einem Abstand mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage einer Zufahrt bei grenzständigen Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.

b) Für Auffüllungen zur Anpassung des Geländeverlaufs ist grundsätzlich aus dem Baugebiet stammendes Erdmaterial wiederzuverwenden. Sofern in erheblichem Umfang Fremdmaterial für die Auffüllungen verwendet werden soll, sind die gültigen Richtlinien zu beachten und die einschlägigen Unterlagen den zuständigen Behörden vorzulegen.

c) Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln.

11. Grünordnerische Festsetzungen

a) Öffentliche Grünfläche als extensive Wiese
Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiese anzulegen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Wiese wird ab dem 15. Juni 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.

b) Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung
Als Ortsrandeingrünung ist ein mindestens 3 m breiter Streifen mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen und von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die Ortsrandeingrünung ist zweireihig anzulegen. Die Sträucher 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 Bäume (öffentlich)
Auf der öffentlichen Grünfläche sind Bäume gemäß Artenliste und Pflanzreihen zu pflanzen.

d) Zu pflanzende Bäume (privat, Standort festgelegt)
Auf den privaten Grünflächen sind Bäume gemäß Artenliste und Pflanzeichen zu pflanzen. Die dargestellten Straßenbäume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundstückszufahrten verschiebbar, in Verteilung und Gesamtzahl sind sie jedoch verbindlich zu pflanzen.

e) Zu pflanzende Bäume (privat, Standort variabel)
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

f) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen, Blumenwiesen oder Blühflächen zu gliedern. Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Natursteinschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 80 % der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulässig. Als gebäude- umlaufende Traufsreifen 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 unzulässig.

g) Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen. Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

h) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

i) Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

j) Lichtschächte sind kleinteilnicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Gefechten 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 möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (Verwendung von Wellenlängen oberhalb 500 Nanometer). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warm-weißer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur bis höchstens 2700 K bezieheungsweise 3000 K.
Beleuchtungen im Freien - auch für notwendige Straßenbeleuchtung - sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung auf den Baugebietsbereich fokussiert bleibt und nicht nach oben (Nachthimmel) und nicht in die umgebende, unbeleuchtete Landschaft abstrahlt.

l) Auf empfindliche Glasfassaden- und Fenster ist zu verzichten. Falls sie dennoch erforderlich sind, müssen Kollisionen an Glasscheiben vermieden werden (außenseitige Markierungen, Jalousien, Verwendung von Fenstern mit geringem Außenreflexionsgrad).

m) Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum in Form von großen Baumgruben sicherzustellen.
Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

n) Artenliste
Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen. Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

Mittelgroße Bäume:
Große mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus incana - Grauerle
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche

Kleinbäume:
Große mind. 3xv, H., mDB., STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:
Große mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:
Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
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 Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt.

11.1 Ausgleichsfläche

o) Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 92 der Gemarkung Stefanskirchen.
Der Ausgangszustand ist dem Schlf-Landröhricht zuzuordnen (R111, 10 WP). Insgesamt entstehen auf der Fläche 30.736 Wertpunkte (WP). Die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 'Almshamer Feld III - Abschnitt I' Stefanskirchen beträgt 6.738 Wertpunkte. Die restlichen 23.998 WP werden in das Ökokonto eingebucht.

p) Als Entwicklungsziel wird ein Mosaik aus einer artenreichen Feuchtwiese und dem bestehenden Schilf festgelegt.

q) Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Feuchtwiese (G222) durch Pflege zu entwickeln. Im Rahmen der Herstellungspflege wird das Schilf im Herbst 2025 und im Februar 2026 mit dem Forstmulcher flach über dem Boden gemulcht (Mulchmahd). In der anschließenden Entwicklungspflege ist die Fläche in einer 2 schürigen Mahd Mitte Mai und Anfang September zu mähen (Zeitraum ca. 3-5 Jahre bis das Schilf zurückgedrängt ist). Danach ist eine Initialansaat auf der lockeren und rohbodenreichen Narbe durchzuführen.

r) Auf der Ausgleichsfläche wird das bestehende Landröhricht als Rotationsmahd (Herbstmahd) gemäht.
Die Mahd ist in den Jahren, die auf dem Plan angegeben sind, durchzuführen.

s) Auf der Ausgleichsfläche sind zwei Wechselwasserbereiche (Tiefe ca. 100 cm) anzulegen. Der größere Wechselwasserbereich übernimmt gleichzeitig die Funktion eines Regenrückhaltebeckens.
Die Wechselwasserbereiche sind ebenfalls als Feuchtwiese (G222) anzusäen und zu pflegen.

t) Auf der Ausgleichsfläche sind drei Uferabflachungen auszubilden. Im Bereich der Uferabflachungen wird ein feuchter Saum (K133) angesät. Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Der Saum wird alle 2-3 Jahre im Herbst gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Für die Anlage der Uferabflachungen ist zu Beginn der Aushubarbeiten die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

u) Eingriffe, die mit der Erstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens und der Wechselwasserbereiche inhaltlich des Schilfbestandes verbunden sind, können grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (1.März bis 31.September) erfolgen.

v) Die südlich angrenzende Feuchtwiese darf nicht beeinträchtigt werden
(auch nicht während der Errichtung des Regenrückhaltebeckens).

w) Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.

x) Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

12. Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens ein Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen.

13. Entwässerung

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

14. Überflutungs- und Grundwasserschutz

a) Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen. Dies ist insbesondere bei Geländeveränderungen zu beachten.

b) Das Baugebiet befindet sich in einem hängigen Gelände. Bei Starkregenereignissen ist mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge ist die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, bzw. RFOK-EG, Kellerlichtschächte, Tiefgarageneinfahrten) mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

c) In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Zudem sind sie bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

d) Der ungehinderte Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

e) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

f) Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung ist die Rücktauebene zu beachten. Unter der Rücktauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert sein.

g) In der gemäß der Plandarstellung gekennzeichneten Fläche für den Wasserabfluss bei Starkregenereignissen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB, ist eine Erhöhung in Form eines Erdwalls oder einer Einfriedungsmauer mit einer Mindesthöhe von 0,50 m vorzusehen. Diese Erhöhung ist auch zu Be-/Hinterpflanzen. Weiterhin gilt diese Erhöhung weder als Sockel im Sinne der Ziffer 9. a) dieser Satzung, noch als Stützmauer im Sinne der Ziffer 10. a) dieser Satzung. Die Vorgaben der Ziffer 9. c) dieser Satzung sind zu beachten.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für 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 geführt 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. 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 für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Löschwasserversorgung:
Die Löschwasserversorgung 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. Regenerative Energien und Wärmepumpen

a) Regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) sind im allgemeinen Wohngebiet und nach Möglichkeit vorrangig zu nutzen. Eine Installation von Photovoltaikanlagen bzw. Warmwasserkollektoren auf min. 50 % der Dachfläche wird empfohlen. Darüber hinaus wird auf die Vorgaben des Art. 44a BayBO verwiesen.

b) Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind zulässig, allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude. 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 Wohngebäuden 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 für Umwelt (LfU) zu entnehmen.

4. Brandschutz

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

5. Landwirtschaft

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

6. 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 Öffnungszeiten bei der Gemeinde Ampfing eingesehen werden.

b) 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 4109.

c) Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus den für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS 19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegeln und unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für erhöhte nächtliche Störwirkung bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen).

d) Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C". Beispielsweise: R_w (C_i;C_{Tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C_i" 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 C_{Tr} erreicht wird.

e) Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, 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. Oberflächenwasser, Grundwasser

a) Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in Grauwasserspeichern bzw. Zisternen für 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, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

d) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

e) Der Aufschluss von Grundwasser muss wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 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 gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen.

Festsetzungen durch Planzeichen

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Öffentliche Grünfläche als extensive Wiese
- Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung
- Wohnbauflächen
- Umgrenzung Biotopfläche
- Geltungsbereich
- Baugrenze Hauptgebäude
- Baugrenze Nebengebäude und Garagen
- Bauverbotszone 5 m
- Bauverbotszone 10 m
- 1 - 10 Nummerierung Parzellen
- Schleppkurven
- Entwässerung Niederschlagswasser
- Regenrückhaltebecken
- Baumbestand zu erhalten und zu pflegen
- zu pflanzende Bäume (öffentlich)
- zu pflanzende Bäume (privat, Standort festgelegt)
- zu pflanzende Bäume (privat, Standort variabel)
- ○ 420,00 Höhenkoten Straßenverkehrsfläche
- St Stellplätze
- Baum, Bestand, zu erhalten
- Uferabflachung
- Umgriff Ausgleichsfläche, gesamt
- Umgriff Ausgleichsfläche Bplan

Die folgenden Planzeichen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs, bzw. innerhalb des Umgriffes der Ausgleichsfläche verpflichtend und haben ansonsten einen hinweisenden Charakter:

- Baum, Bestand, zu erhalten
- Röhricht, Bestand, dauerhaft zu pflegen durch Rotationsmahd
- Wechselwasserbereich 880 m²
- Artenreiche Feuchtwiese (G222) 5.392 m²
- Artenreicher feuchter Saum (K133) mit Uferabflachung, 300 m²
- Umgriff Biotopfläche
- Umgriff Ausgleichsfläche, gesamt
- Umgriff Ausgleichsfläche Bplan
- Bach

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / mit Bereichsnennzahl	Parzellen / Gebäude
Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Gebäudetyp
zugelassenen Dachartен	Bauweise

Planliche Hinweise

- Sichtdreiecke
- Änderungsbereich des Bebauungsplans "Almshamer Feld II"
- Haupt- und Nebengebäude
- Höhenschichtlinien
- Flächen für den Wasserabfluss bei Starkregenereignissen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB
- Versatz Ortsschild

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

Präambel

Die Gemeinde Ampfing erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 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**.

Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise		11.02.2025
2	Bebaungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	11.02.2025
3	Festsetzungen durch Planzeichen		11.02.2025
4	Planliche Hinweise		11.02.2025
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise		11.02.2025
6	Querschnitt Gebäudetypen	1 : 250	11.02.2025
7	Übersichtskarte	1 : 5.000	11.02.2025

1 Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

„BG Almshamer Feld III – Abschnitt I"

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Ampfing hat in der Sitzung vom 10.04.24 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.24 ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den 02.05.24 Siegel Grundner, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 15.05.24 bis einschließlich 14.06.24 stattgefunden.

Ampfing, den 02.05.24 Siegel Grundner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.05.24 bis einschließlich 13.06.24 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Ampfing, den 02.05.24 Siegel Grundner, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 10.09.24 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.10.24 bis einschließlich 14.11.24 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.10.24 ortsüblich bekannt gemacht.

Ampfing, den 11.11.24 Siegel Grundner, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.24 bis einschließlich 14.11.24 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ampfing, den 11.11.24 Siegel Grundner, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss