

BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MAMMINGERSCHWAIGEN“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 02.11.2016

GEMEINDE MAMMING:

vertreten durch:

1. Bgm. Georg Eberl
Hauptstraße 15
94437 Mamming



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de



Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming ist das Planungsgebiet im Osten des Ortsteils Mammingerschwaigen überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Die 10. Änderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird, stellt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dar.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der überregionalen Entwicklungsachse München-Landshut–Deggendorf. Räumliche Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung sollen im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen liegen. Die Gemeinde Mamming liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als so genannter Allgemeiner ländlicher Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

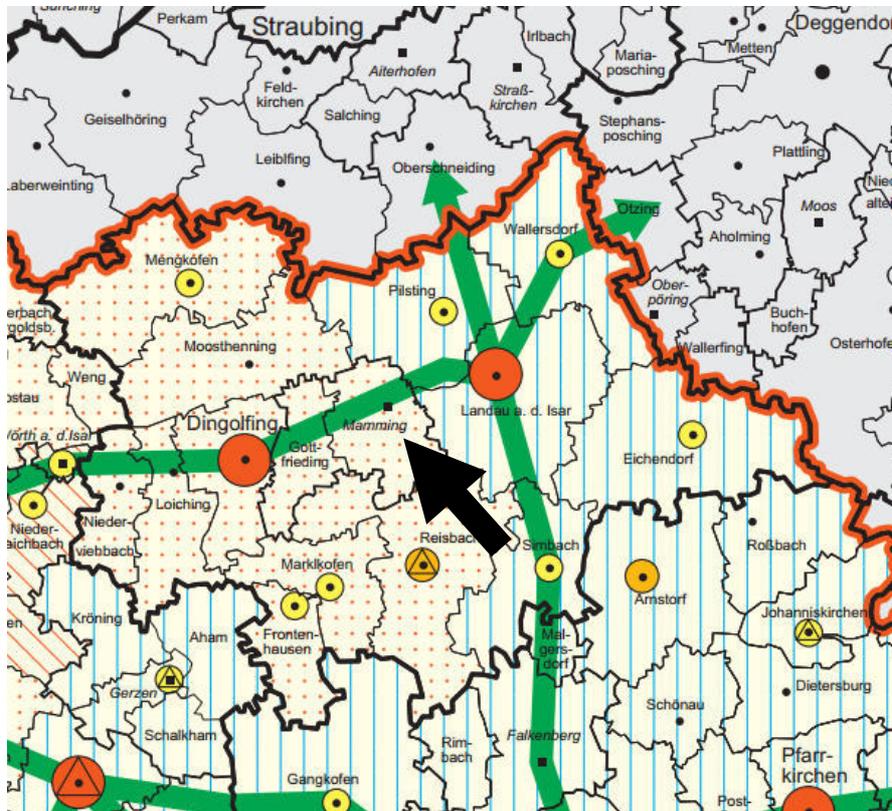


Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Mamming liegt am Südrand des Isartales an der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut – Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen. Über die Landshuter bzw. Deggendorfer Straße besteht Anschluss an die St2114 sowie weiterführend an die Autobahn.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Mammingerschwaigen und ist als mehr oder weniger eben anzusprechen. Dort soll im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Insgesamt bietet das Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 0,76 ha und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Mammring:

- Fl.Nr. 1987 Teilfläche
- Fl.Nr. 2353/2 Teilfläche

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegen auf einer Höhe von ca. 346 m üNN.

C) Geplante bauliche Nutzung

An die bestehende Bebauung in Mammingerschwaigen soll ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt im Süden über die Untere Ringstraße. Der nördliche Bereich bleibt als Gewässereingrünung des Längenmühlbachs bestehen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
 Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 7.562 m²,
 davon

- WA (Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze)	4.377 m ²
- Straße	1.038 m ²
Brutto-Baufläche	5.415 m²
- Freifläche	1.667 m ²
- Grünfläche	366 m ²
- Pflaster	24 m ²
- Schotterrasen	29 m ²
- Feldweg	61 m ²
Gesamtfläche	7.562 m²

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet an und ist von der Unteren Ringstraße über die Landshuter bzw. Deggendorfer Straße an die und der Stifterstraße über die Landauer Straße an die Staatsstraße St 2114 angebunden.

Immissionsschutz

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Wasserzweckverband Maltersdorf und kann als gesichert betrachtet werden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Nördlich direkt angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der Längenmühlbach.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert. Die Anwohner versickern ihr Regenwasser punktuell über Sickerschächte auf ihren Grundstücken und liegen dabei unter der Bagatellgrenze der Niederschlagswasserverordnung NWFreiV.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und der kommunalen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Mamming zugeführt.

Altlasten

Der Gemeinde Mamming sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auch im näheren Umgriff sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-7341-0020 Teilstück der Römerstraße Landshut-Moos

Anhand des bekannten Straßenverlaufs ist zu vermuten, dass sie in das neue Baugebiet hineinläuft. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch das E-Werk Schmid. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Eingrünung des Baugebiets im Nord-Osten entlang des Längenmühlbaches durch Belassen der bestehenden Ufergehölze.
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	EINLEITUNG	8
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	8
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	8
G.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	
	EINSCHLIEBLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPPLAN)	8
G.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
G.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	
	EINSCHLIEBLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	10
G.4.1	VERMEIDUNGSMABNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	10
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	11
G.4.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	11
G.4.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	11
G.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
G.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	14
G.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	14
G.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Allgemeines Wohngebiet im östlichen Rand des Ortsteils Mammingerschwaigen zu entwickeln, um den vorhandenen Bedarf an wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu decken.

Die Eingrünung des Baugebiets im Nord-Osten entlang des Längenmühlbaches durch Belassen der bestehenden Ufergehölze bietet hierbei eine gute Möglichkeit zur landschaftlichen Einbindung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Dorfgebiet bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mammring berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssyman) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Unteres Isartal (061).

SCHUTZGUT BODEN

Nach der geologischen Bodenübersichtskarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich überwiegend im Bereich von vorherrschend kalkhaltiger Gley, ger. verbr. kalkhaltigem Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Gebäude mit Garagen können innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen bis zu 0,26 ha dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch durch den angrenzenden Längenmühlbach im wassersensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Die mittleren Grundwasserstände im Geltungsbereich weisen starke Schwankungen auf.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen aber wegen des Filtervermögens der Böden gering.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Planungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet.

Das relativ niederschlagsarme Gebiet um Straubing – Regensburg erstreckt einen Ausläufer längs der Isar in den Raum Dingolfing.

Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt bei 750 mm bis 800 mm.

In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2–3 mal so viel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5 Grad Celsius.

Auf Grund der geplanten Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen überwiegend. In den Ufergehölbereich entlang des Längenmühlbachs wird nicht eingegriffen. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Mammring.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering. Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Gebiet wird derzeit durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die angrenzende Bebauung sowie den Längenmühlbach mit seinen Ufergehölzen geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die umfangreichen Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzung der Wandhöhe sorgen jedoch dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Planungsgebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-7341-0020 Teilstück der Römerstraße Landshut-Moos

Anhand des bekannten Straßenverlaufs ist zu vermuten, dass sie in das neue Baugebiet hineinläuft. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten. Die Ufergehölze im Norden des Planungsgebietes bleiben bestehen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder verwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Durchgrünung gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 7.562 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 7.562 m² setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)
Pflaster	24 m ²
Schotterrasen	29 m ²
Acker	7.509 m ²
Gesamtfläche, ca.	7.562 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.
 Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **5.415 m² als Gebietstyp B.**

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>		<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/-fläche</i>	
Grundstücksfläche (innerhalb Baugrenze)	4.377	m ²	0,3	1.313	m ²
Straße	1.038	m ²	0,3	311	m ²
Gesamt Eingriffsfläche	5.415	m²		1.625	m²
Freifläche	1.667	m ²			
Grünfläche	366	m ²			
Pflaster	24	m ²			
Schotterrasen	29	m ²			
Feldweg	61	m ²			
Gesamt sonstige Flächen	2.147	m²			
Gesamtfläche Geltungsbereich	7.562	m²			

Ausgleichsfläche extern:
 Fl.Nr. 1950 TF, Gemarkung Mammimg,
 Gesamtfläche: 1.625 m²
 Anrechnungsfaktor 1,0
 Ausgleichsfläche: 1.625 m²

	1.625	m ²	1,0	1.625	m ²
Gesamt Ausgleichsfläche	1.625	m²		1.625	m²
Ausgleichsflächenbilanz			+	0	m²

Festlegung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2-0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 1.625 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Externe Ausgleichsfläche:

Die externe Ausgleichsfläche mit einer Fläche von **1.625 m²** wird aus dem gemeindlichen Ökokonto bereitgestellt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Ein Lageplan zum Ausgleichsflächenkonto auf Konversionsflächen der Gemeinde Mammring (Stand 12.09.2016) ist der Planung beigelegt.

Fl.Nr. 1950 TF, Gemarkung Mammring:

- Die Fläche hat eine Größe von 1.625 m². Für die Aufwertung wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, so dass insgesamt 1.625 m² zur Verfügung stehen.
- Es ist kein Pflegekonzept notwendig, da in Pflege des Landschaftspflegeverbandes, eine Pflegevereinbarung mit dem Landschaftspflegeverband ist abzuschließen

Zusammenfassung

Mit der festgesetzten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 1.625 m² zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von 1.625 m² kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „WA Mammingerschwaigen“ am östlichen Ortsrand von Mammingerschwaigen gibt es in diesem Ortsteil keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Die Gemeinde Mammning verfügt in Mammingerschwaigen über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Mammingerschwaigen ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt in der gesamten Gemeinde Mammning zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Mammning muss - und will seinem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo Ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mammning sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort am östlichen Ortsrand von Mammingerschwaigen gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie eine externe Ausgleichsmaßnahme im Südwesten des Planungsgebiets vorgesehen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung
 vom 02.11.2016

Mamming,

.....
 (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „WA Mammingerschwaigen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-

neu gefasst am 23.09.2004

zuletzt geändert am 24.10.2015

Baunutzungsverordnung -BauNVO-

neu gefasst am 23.01.1990

zuletzt geändert am 11.06.2013

Bayerische Bauordnung -BayBO-

neu gefasst am 14.08.2007

zuletzt geändert am 14.07.2015

Planzeichenverordnung -PlanzVO-

in der Fassung vom 18.12.1990

zuletzt geändert am 22.07.2011

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-

in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.10.2008.

Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.09.2015

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig, im Einzelfall sind Doppelhäuser möglich.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -neigungen:

Zulässig sind:

Satteldach	SD	max. 45°
Zeltdach	ZD	max. 45°
Walmdach	WD	max. 24°
Pulldach	PD	max. 18°

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech Ausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:Wandhöhe:

Wohngebäude: max. 6,50 m (alle zulässigen Bautypen)
Garagen: max. 3,00 m
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: max. 2,50 m
- bei Pultdächern gilt die mittlere Wandhöhe.

unterer Bezugspunkt Wandhöhe/Firsthöhe:

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße am jeweiligen Mittelpunkt der Grundstücksgrenze Baugrundstück. Es gilt die Grenze, bei der die Zufahrt im Bebauungsplan eingezeichnet ist.

oberer Bezugspunkt Wandhöhe:

analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung

Firsthöhe

Firsthöhe SD+WD: max. 9,50 m
Firsthöhe PD: max. 8,00 m

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen.

Dachdeckmaterial:

Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante.

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

Zur Einfriedung im Bereich der privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung) wird ein Maschendrahtzaun (Höhe maximal 1,5 m) mit Hinterpflanzung zugelassen, wobei von der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen mindestens 50 cm Abstand einzuhalten sind.

Am Längenmühlbach ist ein gehölzfreier Uferstreifen vorgesehen.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen öffentlich und privat

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Oberflächenwasser:

Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert. Die Anwohner versickern ihr Regenwasser punktuell über Sickerschächte auf ihren Grundstücken und liegen dabei unter der Bagatellgrenze der Niederschlagswasserverordnung NWFreiV in der aktuellen Fassung.

Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen darzustellen

Grundwasser

Für aufsteigendes Grundwasser wird von der Gemeinde Mamming bzw. dem Freistaat Bayern keine Haftung übernommen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume (in Arten und Sorten):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum, Fächerbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

10. HINWEISE

Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-7341-0020 Teilstück der Römerstraße Landshut-Moos

Anhand des bekannten Straßenverlaufs ist zu vermuten, dass sie in das neue Baugebiet hineinläuft. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäologischen Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäologischen Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragssteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Baubewerber zu reduzieren.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Verwendung von Pestiziden

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

Immissionsschutz

Auf Grund der landwirtschaftlichen Prägung der umgebenden Flächen des Planungsumgriffes wird auf die landwirtschaftliche Nutzung und die daraus resultierenden Immissionen wie Staub, Lärm und Geruch hingewiesen.

Müllbeseitigung

Die hinteren Anlieger im Bereich der Stichstraßen müssen Ihre Müllgefäße an die Sammelstraße verbringen.

Brandschutz

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung, ist bei Wohngebieten (WA) so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Auf die Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405 wird verwiesen. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll nicht weiter als 80 – 100 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es soll daher sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben. Ebenso ist sicherzustellen, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Erschließungsträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Eine Erweiterung der Telekommunikationslinien außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch oberirdisch erfolgen.

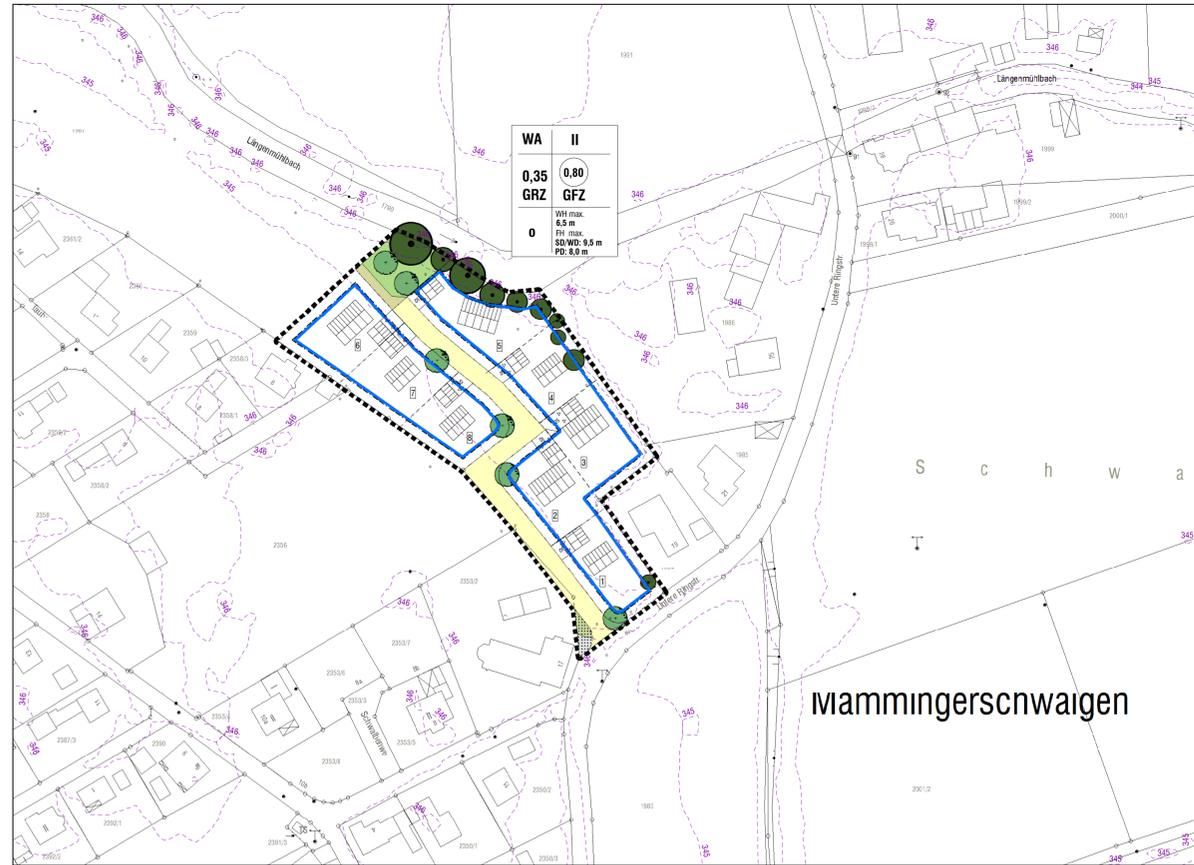
Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistung sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort in der Verbindung zu setzen (PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747).

Im Einmündungsbereich der neuen Straßen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort (planauskunft.sued@telekom.de) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien angepasst werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Gemeinde Mamming, 02.11.2016

BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "MAMMINGERSCHWAIGEN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Mammingerschwaigen

M 1:1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 2.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1	2	3	4	5	6
Nutzungsschablone		Zahl der Vollgeschosse		Zahl der Geschossflächenzahl	
1	Art der baulichen Nutzung	2	Zahl der Vollgeschosse	4	GFZ Geschossflächenzahl
3	GRZ Grundflächenzahl	6	Wandhöhe (WH): max. 6,50 m	Firsthöhe (FH): max. 9,50 m bei SD/WD/ZD	
5	Bauweise	Firsthöhe (FH): max. 8,00 m bei PD			
4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1. Baugrenze
 - 4.2. nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.3. offene Bauweise
 - 4.4. Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Erschließungsstraße
 - 5.2. Feldweg
 - 5.3. Schotterrasen
 - 5.4. Pflaster
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 6.1. Garage, Zufahrt in Pfeiltrichtung
 - 6.2. Stellplatz
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1. Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

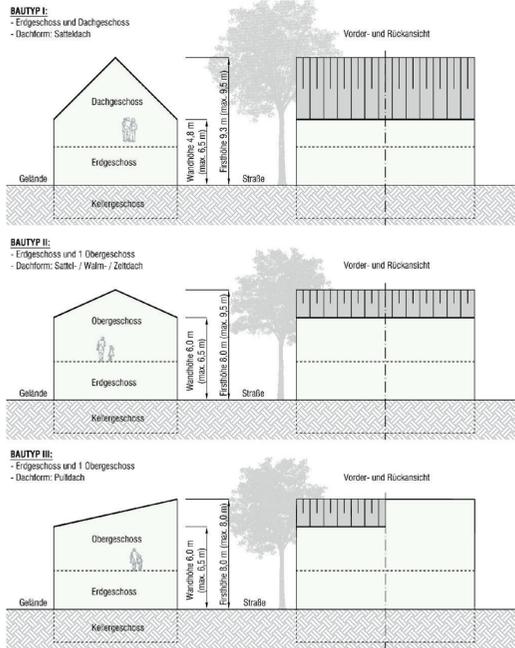
- 8.1. Planung
 - 8.1.1. Einzelbaum zu pflanzen
- 8.2. Bestand
 - 8.2.1. Einzelbaum

PLANLICHE HINWEISE

9. Sonstige Planzeichen
 - 9.1. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 9.2. Nummerierung der Grundstücke
10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 10.1. Höhenlinien (Angaben in uNN)
11. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - 11.1. Flurstücksnummer
 - 11.2. Grenzstein
 - 11.3. Flurstücksgrenze
 - 11.4. Wohngebäude mit Hausnummer
 - 11.5. Nebengebäude

ZEICHNERISCHE HINWEISE

SCHEMASCHNITTE - BEISPIELE Bauweise alternativ wählbar



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „WA Mammingerschwaigen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB– neu gefasst am 23.09.2004 zuletzt geändert am 24.10.2015
 Baunutzungsverordnung –BauNVO– neu gefasst am 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013
 Bayerische Bauordnung –BayBO– neu gefasst am 14.08.2007 zuletzt geändert am 14.07.2015
 Planzonenverordnung –PlanzVVO– in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 22.07.2011
 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV– in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.10.2008.
 Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO– in der jeweils gültigen Fassung. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.09.2015
 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig, im Einzelfall sind Doppelhäuser möglich.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:
 Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtarbeiten.

Dachformen und -neigungen:

Zulässig sind:

Satteldach	SD	max. 45°
Zeltdach	ZD	max. 45°
Walmdach	WD	max. 24°
Pultdach	PD	max. 18°

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech Ausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe:

Wohngebäude: max. 6,50 m (alle zulässigen Bautypen)
 Garagen: max. 3,00 m
 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: max. 2,50 m
 - bei Pultdächern gilt die mittlere Wandhöhe.

unterer Bezugspunkt Wandhöhe/Firsthöhe:
 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße am jeweiligen Mittelpunkt der Grundstücksgrenze Baugrundstück. Es gilt die Grenze, bei der die Zufahrt im Bebauungsplan eingezeichnet ist.

oberer Bezugspunkt Wandhöhe:

analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung

Firsthöhe:

Firsthöhe SD + WD: max. 9,50 m
 Firsthöhe PD: max. 8,00 m

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen.

Dachdeckmaterial:

Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Baupunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten. Zur Einfriedung im Bereich der privaten Grünfläche (Ortsrandeinfriedung) wird ein Maschendrahtzaun (Höhe maximal 1,5 m) mit Hinterpflanzung zugelassen, wobei von der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen mindestens 50 cm Abstand einzuhalten sind. Am Längenmühlbach ist ein gehölzreicher Uferstreifen vorgesehen.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang der Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Pflanzstellen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen öffentlich und privat

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

Oberflächenwasser:

Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert. Die Anwohner versichern ihr Regenwasser punktuell über Sickerschächte auf ihren Grundstücken und liegen dabei unter der Bagatellgrenze der Niederschlagswasserverordnung NWFreiV in der aktuellen Fassung.

Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen darzustellen

Grundwasser

Für aufsteigendes Grundwasser wird von der Gemeinde Mamming bzw. dem Freistaat Bayern keine Haftung übernommen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume (in Arten und Sorten):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum, Fächerbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

10. HINWEISE

Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden.

In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-2-7341-0020 Teilstück der Römerstraße Ländsch-Altos
 Anhand des bekannten Straßenverlaufs ist zu vermuten, dass sie in das neue Baugelbiet hineinläuft. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Falle des Zutagekommens von archaischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archaischen Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetricisch von einer archaischen Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragssteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archaische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archaischologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Baubewerber zu reduzieren.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die 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 betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

Verwendung von Pestiziden

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

Immissionsschutz

Auf Grund der landwirtschaftlichen Prägung der umgebenden Flächen des Planungsgebietes wird auf die landwirtschaftliche Nutzung und die daraus resultierenden Immissionen wie Staub, Lärm und Geruch hingewiesen.

Müllbeseitigung

Die hinteren Anlieger im Bereich der Stichstraßen müssen ihre Müllgefäße an die Sammelstraße verbringen.

Brandschutz

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten. Die Wasserversorgung, sprich die Wasserversorgung, ist bei Wohngebieten (WA) so auszugestalten, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Auf die Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405 wird verwiesen. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll nicht weiter als 80 – 100 m von den geplanten Objekten entfernt sein. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind Unterflurhydranten vorzuziehen.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaubereiches durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es soll daher sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbauarbeiten für Straßen- und Leitungsarbeiten durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben. Ebenso ist sicherzustellen, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Erschließungsträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Baublaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schälgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Eine Erweiterung der Telekommunikationslinien außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch oberirdisch erfolgen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistung sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort in der Verbindung zu setzen (PT 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747).

Im Einmündungsbereich der neuen Straßen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort (planauskunft.sued@telekom.de) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien angepasst werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08.2016 bis 09.09.2016 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08.2016 bis 09.09.2016 durchgeführt.

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2016 bis 25.10.2016 öffentlich ausgelegt.

5. Satzung:

Die Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.11.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung:

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

7. Ausgefertigt:

Gemeinde Mamming.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

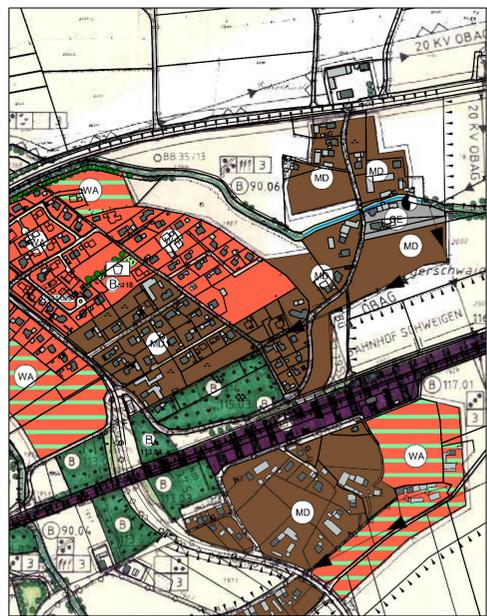
.....

.....

.....

.....

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG VOM 29.09.2005



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MAMMINGERSCHWAIGEN“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE: MAMMING
 KREIS: DINGOLFING-LANDAU
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:

LANGST & VOERKELIUS ISE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

Dipl.-Ing. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 557511 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de



M 1:500

DATUM: 02.11.2016

P862

Der Gemeinderat Mamming erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als **Satzung**.