



Deckblatt Nr. 1
zum
Bebauungsplan „Bubach“, Gemeinde Mamming
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bubach“ werden wie folgt ergänzt (sh. bisherige textliche Festsetzungen anbei!):

6.1

zulässige Dachformen (zusätzlich zum Satteldach):

Pulldach	8-16°
Zeltdach	max. 28°
Walmdach	8-38°
Krüppelwalmdach	18-38°
Flachdach (Cubus)	

8.1

entfällt:

„Garagen- u. Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung, dem Hauptgebäude anzupassen. Abweichungen in der Dachneigung zulässig. Abweichungen in der Dachneigung zulässig, soweit sie durch Ziff. 8.3 (Anbau an Nachbargarage) bedingt sind.“

8.3

entfällt

Begründung:

Der Bebauungsplan „Bubach“ wurde am 30.06.1987 rechtskräftig.

Obwohl das Baugebiet „Bubach“ bereits vor nahezu 30 Jahre ausgewiesen wurde, findet erst seit den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit statt. Es handelt sich demnach eher um ein Neubaugebiet als um ein bestehendes Siedlungsgefüge.

In den geltenden Bestimmungen vorhandener Bebauungspläne und den gebauten Dorflagen findet sich überwiegend das Satteldach als bestimmende Dachform. In den letzten Jahren erfreuten sich das Walmdach, das Zeltdach und auch vereinzelt das Pulldach zunehmender Beliebtheit.

Diese Dachformen sind in bestehende und aktuelle Bebauungspläne als moderner Akzent mit aufgenommen.

Das Spektrum der möglichen Dachformen soll durch diese Änderung erweitert werden und die Gemeinde Mamming will zukünftig Bauwilligen die Möglichkeit bieten, sich auch an diese moderne Bauweise zu orientieren.

Betroffen von der Änderung sind zwar alle Grundstücke im Geltungsbereich des Baugebietes, die Grundkonzeption des Baugebietes bleibt jedoch trotz der beabsichtigten Änderung im Wesentlichen bestehen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:

Die vorgenommenen Änderungen der textlichen Festsetzungen hat weder auf den Naturhaushalt Einfluss, noch werden Belange des Umweltschutzes berührt. Es sind daher weder zusätzliche Ausgleichsflächen noch ein Umweltbericht erforderlich.

GEMEINDE MAMMING

Mamming, den 02.11.2016



Georg Eberl,
1. Bürgermeister



Verfahrenshinweise zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Mamming hat in der Sitzung vom 12.09.2016 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Bubach“ beschlossen.

Mamming, den 07. Nov. 2016



Georg Eberl,

1. Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Bubach“ in der Fassung vom 12.09.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2016 bis 21.10.2016 öffentlich ausgelegt.

Mamming, den 07. Nov. 2016



Georg Eberl,
1. Bürgermeister



3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.11.2016 das Deckblatt Nr.1 zum Bebauungsplan „Bubach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Mamming, den 07. Nov. 2016



Georg Eberl,
1. Bürgermeister



4 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 07. Nov. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Mamming, den 07. Nov. 2016



Georg Eberl,
1. Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die Fläche des Geltungsbereichs ist allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung für Mi und WA
 - 2.1 bei I + D GRZ 0,4
GFZ 0,6
bei II GRZ 0,4
GFZ 0,6
3. Bauweise
 - 3.1 Es gilt die offene Bauweise
4. Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 4.1 Nach Bebauungsplan
5. Firstrichtung
 - 5.1 Firstrichtung parallel zu den Höhenschichtlinien
Ausnahme: Parzelle 20, Firstrichtung frei
 - 5.2 Garagenstandorte nicht zwingend festgesetzt
6. Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 15.1 und 15.2
Dachform: Satteldach
bei I + D 23 - 35°
bei II 23 - 35°
Dachdeckung: naturrot
Dachgauben: Nur zulässig bei I + D
Kniestock: bei I + D nicht über 0,80 m
bei II unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: Überstand mind. 0,50 m, nicht über 1,0 m.
Traufe: Überstand mind. 0,50 m, nicht über 1,0 m.
Wandhöhe: Bei I + D nicht über 4,25 m
ab gewachsenem Boden.
Bei II nicht über 6,5 m
ab gewachsenem Boden...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Einfriedungen

7.1 Art der Ausführung: Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.

Höhe des Zaunes: Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken, max.Höhe 0,80 m)

Sockelhöhe: Nur straßenseitig max. 10 cm
seitliche und rückwärtige Begrenzung
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt.

Vorgarten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten und mit Bäumen zu bepflanzen.

8. Garagen und Nebengebäude

8.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Abweichungen in der Dachneigung zulässig, soweit sie durch Ziff.8.3 (Anbau an Nachbargarage) bedingt sind.

Traufhöhe: nicht über 2,75 m

8.2 Zwischen Garagentor und öffentliche Verkehrsflächen muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

8.3 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung müssen einheitlich ausgebildet werden. Dabei müssen sich spätere Bauwerber an bereits bestehende oder genehmigte Garagen anpassen.

8.4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Grünflächen

9.1 Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen (parkartige Anlage) ausgewiesenen Flächen sind als solche anzulegen und zu unterhalten.
Die vorhandene Grün- Baumzone zur Bergerstraße ist entsprechend dem Bebauungsplan zu erhalten bzw. zu ergänzen.

9.2 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 250 qm mindestens ein Baum, standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.

9.3 Arten:

Laubbäume der Wuchsklasse I:

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie
<i>Betula verrucosa</i>	Birke
<i>Quercus</i> in Arten	Eiche
<i>Tilia</i> in Arten	Linde
<i>Ulmus</i> in Arten	Ulme

Laubbäume der Wuchsklasse II:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sambucus</i>	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
alle Arten von Hochstammgehölzen	

Sträucher über 1,50 m Höhe:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Häsel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere
<i>Rosa</i> in Arten	Rosen in Arten
<i>Salix</i> in Arten	Strauchweide
<i>Viburnum Lantana</i>	Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Sambucus</i>	Holunder
Alle Arten von Obstgehölzen	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9.4. Negativliste:

Von der Pflanzung ausgenommen sind alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen-, Pyramiden-, Krüppel- und Drehwuchs, sowie Buntlaubigkeit, insbesondere sind folgende Arten ausgenommen:

Fagus sylvatica "pendula"	Trauerbuche
Salix alba "tristis"	Trauerweide
Fagus sylvatica "Atropunicea"	Trauerblutbuche
Schamae-cyparis - Arten	Scheinzypresse
Picea pungens "Glauca"	Blaufichte

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 (2) BBauG in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 und 91 Abs. 4 der Neufassung der Bayerischen Bauordnung (BayBo) vom 2.7.82

Abstandsflächen

Im Bebauungsplangebiet sind nach Art. 6 der BayBo die verlangten Abstandsflächen bei Hauptgebäuden zu sichern.

Abweichungen von Art. 6 Abs. 3 der BayBo können zugelassen werden, soweit dies die städtebauliche Ordnung bzw. die Geländebeschaffenheit erfordert und ein ausreichender Brandschutz, sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sind.

Vor notwendigen Fenstern muß dabei ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagrechten eingehalten werden.