BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „AM BUBACH II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 30.01.2018

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 Süden von Mamming im Ortsteil Bubach als Allgemeines Wohngebiet mit Durchgrünung ausgewiesen. Derzeit wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren durchgeführt.

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 und somit auch die Gemarkung Bubach liegen nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als so genannter Allgemeiner ländlicher Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

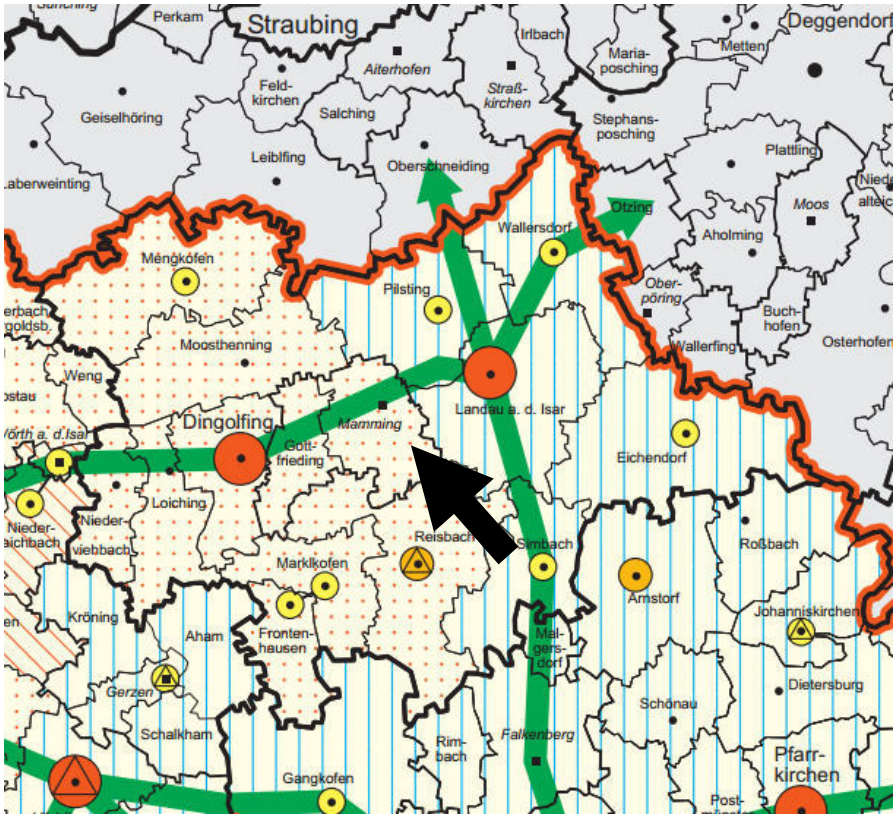


Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

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 südlich des Ortes Mamming im Ortsteil Bubach und ist als relativ eben anzusehen. Im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung soll 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 ca. 1,81 ha und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Bubach:

- Fl.Nr. 363
- Fl.Nr. 367/3
- Fl.Nr. 367/5
- Fl.Nr. 364/4
- Fl.Nr. TF 364
- Fl.Nr. 369/3
- Fl.Nr. 151/5
- Fl.Nr. TF 365

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

C) Geplante bauliche Nutzung

An die bestehende Bebauung in Mamming im Ortsteil Bubach soll ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt im Osten über die Straße „Am Bubach“ und südlich sowie westlich über die Bubachstraße. Der westliche Bereich bleibt als Grünfläche mit Gehölzen bestehen, im Osten wird eine Eingrünung mit Fußweg und Gehölzen entlang des Bubachs geplant. Nördlich und südlich werden einzelne Bäume platziert um das Baugebiet abzurunden.
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 18.084 m², davon

- WA (Grundstücksflächen)	10.615 m²
- Radweg	1.021 m²
- Straße	1.784 m²
Brutto-Baufläche	13.420 m²
- Wiesenmulde	593 m²
- Bolzplatz	1.884 m²
- private Grünfläche	207 m²
- Bach	136 m²
- öffentliche Grünflächen mit Fußweg	1.844 m²
Gesamtfläche	**18.084 m²**

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr
Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet an und ist von der Straße „Am Bubach“ und über die Bubachstraße erreichbar.

Immissionsschutz
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bubach II" durch die Gemeinde Mamming wurde durch das Sachverständigenbüro "hoock farny ingenieure" aus Landshut mit Datum vom 08.12.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden u.a. Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Bubachstraße (Kreisstraße DGF 20) hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurde.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber anzustrebende Orientierungswert OWWATag = 55 dB(A) wird nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich auf Teilflächen im Westen und bzw. Süden der Parzellen 1 – 2 und 6 – 9, die in erster Reihe an der Kreisstraße liegen, können Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 7 dB(A) auftreten. Diese Überschreitungen sind jedoch lärmimmissionsschutzfachlich nicht von Bedeutung, weil die betroffenen Bereiche nicht zwingend als schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) dienen müssen. Stattdessen stehen auf jeder Parzelle ausreichend große Flächen zur Verfügung, in denen eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität im Freien vorherrscht.

In der Nachtzeit stellt sich die Verkehrslärmbelastung merklich ungünstiger dar: Die Hälfte aller Parzellen (1 - 2 und 6 – 9) ist von teilweise erheblichen Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswerts OWWANacht = 45 dB(A) um bis zu 9 dB(A) betroffen. Auch auf den Parzellen 3 – 5 und 10 ist noch mit relevanten Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) zu rechnen. Lediglich auf den Parzellen 11 und 12 können die städtebaulichen Schallschutzziele aufgrund der größeren Entfernung zur Kreisstraße erfüllt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Radwegs an der Kreisstraße) scheiden im vorliegenden Fall zur Verbesserung der nächtlichen Geräuschsituation aus, da sie eine unverhältnismäßige Längen- und Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Um eine Einhaltung des nachts anzustrebenden Orientierungswertes in Aussicht stellen zu können, müsste eine derartige Maßnahme nach den Ergebnissen zusätzlich durchgeführter Schallausbreitungsberechnungen mindestens 250 m lang und 5 m hoch werden – was unter den vorliegenden Planungsrandbedingungen insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar wäre.

Nachdem die auf den Parzellen 1 – 2 und 6 – 9 geplanten Wohngebäude sogar an drei Seiten – und davon insbesondere die für die Besonnung wichtigen Süd- und Westfassaden - von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, wäre auch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss deshalb auf rein passiven Schallschutz in Form von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die dem Schlafen dienenden Räume zurückgegriffen werden.

Nachdem der Gesetzgeber eine Einhaltung der um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ansieht, werden die passiven Schutzmaßnahmen lediglich für diejenigen Teilflächen des Wohnbaugebiets festgesetzt, die von einer Überschreitung des nachts geltenden Immissionsgrenzwertes IGWWA,Nacht = 49 dB(A) betroffen sind.

Außerdem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Betrieb "Kerscher" und das Feuerwehrgerätehaus im Süden bzw. Südosten der Planung hervorgerufen werden. Die auf Grundlage der erhaltenen Betreiberangaben prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass das Heranrücken der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine Gefährdung des Bestandsschutzes der beiden Nutzungen mit sich bringt. Auch dann, wenn die Feuerwehr zu einem Einsatz ausrücken muss, was lediglich ca. fünfmal im Jahr vorkommt, werden die angehobenen Immissionsrichtwerte, die die TA Lärm für sogenannte seltene Ereignisse an maximal zehn Tagen eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden vorsieht, tags wie auch nachts gesichert eingehalten. Weitergehende Maßnahmen, als sie zum Schutz vor den erhöhten Verkehrslärmimmissionen festgesetzt werden, sind daher nicht notwendig.

<u>Wasserwirtschaft</u>
Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Zweckverband zur Wasserversorgung Mittlere Vils und kann als gesichert betrachtet werden.

Oberflächengewässer
Am östlichen Rand durchfließt der Bubach das Gebiet.

Oberflächenwasser
Es wird eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken angestrebt. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Einbau von Regenwasserzisternen in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen.
Das zu bebauende Grundstück ist als relativ eben anzusehen.
Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser wird, soweit nicht schon auf zukünftigen Privatgrundstücken zurückgehalten, in Rohrrigolen in den Erschließungsstraßen gespeichert und versickert. Die Versickerungsanlage ist an den Boden angepasst entsprechend groß zu dimensionieren.
Die Überläufe der Rigolen werden an den Regenwasserkanal in der Haupterschließungsstraße angeschlossen. Die Ableitung erfolgt in den bestehenden Bach bzw. Graben.

Abwasserbeseitigung
Das anfallende Schutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

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.

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

Energieversorgung
Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern / Bayernwerk AG. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Eingrünung des Baugebiets im Osten durch Anlage eines Grünstreifens mit Gehölzen und einem Fußweg.
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Norden und Süden der Fläche.
- Die bestehende Mulde im Gebiet entlang der geplanten Straße wird so weit wie möglich erhalten.
- Eingrünung des Baugebiets im Osten und Westen durch Belassen der bestehenden Gehölzstrukturen

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1 EINLEITUNG 9

G.1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS 9
G.1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 9

G.2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPLAN) 9

G.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 11

G.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 11

G.4.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER 11
G.4.2 NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH 12
G.4.3 VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS 12
G.4.4 REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS 12

G.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 15

G.6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 15

G.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 15

G.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 16

G.1 Einleitung

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

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Allgemeines Wohngebiet im südlichen Teil von Mamming im Ortsteil Bubach zu entwickeln, um den vorhandenen Bedarf an wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu decken.
Die randliche Eingrünung bietet hierbei eine gute Möglichkeit zur landschaftlichen Einbindung.
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit Durchgrünung bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.
Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht nötig.

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 Mamming 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 Wohngebietes. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM
Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A).

SCHUTZGUT BODEN
Geologisch gesehen besteht das Hügelland aus Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Kiese, Sande, Tone, Schluffe und Mergel bilden das Ausgangsgestein. Die mittel- bis tiefgründigen Böden sind von Löß, Lößlehm und Decklehm überdeckt.
Nach der geologischen Bodenübersichtskarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich überwiegend im Bereich von fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) und einem Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).
Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.
Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert oder nach Möglichkeit für die Gartengestaltung genutzt. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen, des Radweges und der Gebäude mit Garagen im Wohngebiet werden innerhalb der Nettobaufläche in

den bisher nicht baulich genutzten Bereichen ca. 0,47 ha dauerhaft versiegelt. 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
Am östlichen Ende durchfließt der Bubach das Gebiet. Somit liegt das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich, das heißt es kann keine Angabe zur Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen gemacht werden. Es muss deshalb von hohem Wasserabfluss oder Grundwasserstand ausgegangen werden. Eine Nutzungsbeeinträchtigung ist nicht ausgeschlossen. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:
Die relative Grundwasserneubildung nimmt bei Lehm- und Lößboden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine überwiegend mittlere Größenordnung ein.
Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen aber wegen des relativ großen 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 850 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 7-8 Grad Celsius.
Auf Grund der geplanten Ein- und 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. In die Gehölzstrukturen im Westen 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.
Anlagen- 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 Mamming.

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 mit Gehölzstrukturen, sowie eine Hochspannungsleitung geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die umfangreichen Ein- und 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. Auch in der Nähe des Planungsgebietes liegen keine Bodendenkmäler vor.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Wohnbebauung 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 Ein- und 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 Gehölzbereiche im Osten und Westen des Planungsgebietes bleiben bestehen. Auch der Bubach sowie der Graben der durch das Gebiet verläuft werden erhalten.

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. Für gegebenenfalls erforderliche Rückhalteeinrichtungen sind die entsprechenden Flächen vorzuhalten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT
Die Ein- und 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 18.084 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. 18.084 m² setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	**Fläche in m² (ca.)**
Acker	8.410 m²
Grünland	7.411 m²
Grünfläche mit Gehölzen	450 m²
Bach mit Randstreifen	548 m²
Mulde	275 m²
Feldweg mit Randstreifen	990 m²
Gesamtfläche, ca.	**18.084 m²**

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

WA Flächen mit niedrigem bis mittleren Versieglungs- 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 **12.399 m² als Gebietstyp B.**

Nutzung	*Fläche in m²*	*Faktor nach Leitfaden*	*Ausgleichserfordernis/ -fläche*
WA (Grundstücksflächen ohne privates Grün)	10.615 m²	0,3	3.185 m²
Straße	1.784 m²	0,3	535 m²
Gesamt Eingriffsfläche	**12.399 m²**		**3.720 m²**
Wiesenmulde	593 m²		
Bolzplatz	1884 m²		
private Grünfläche	207 m²		
Bach	136 m²		
Öffentliche Grünflächen mit Fußweg	1844 m²		
Radweg (BV Landkreis DGF-LAN)	1021 m²		
Gesamt sonstige Flächen	**5.685 m²**		
Gesamtfläche Geltungsbereich	**18.084 m²**		
Ausgleichsfläche intern:			
Uferschutzstreifen im Westen	770 m²	0,5	385 m²
Ausgleichsfläche extern:			
Fl.Nr. 367/7, Gemarkung Bubach	2.120 m²	1,6	3.392 m²
Gesamt Ausgleichsfläche	**2.120 m²**		**3.777 m²**
Bilanzierung			**+/- 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 3.720 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Interne Ausgleichsfläche:
Die interne Ausgleichsfläche hat eine Fläche von 770 m². Der Uferschutzstreifen wird als interne Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,5 gerechnet. Somit stehen **385 m²** als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Der Bereich ist als öffentliche Grünfläche (zweifache Mahd ab 15. Juni, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz) ausgewiesen.

Externe Ausgleichsfläche:
Die externe Ausgleichsfläche liegt auf Fl.Nr. 367/7 (Gemarkung Mamming) entlang des Bubachs und hat eine Fläche von 2.120 m². Als ökologische Verbesserung wird in dem Uferschutzstreifen eine Uferabflachung zum eingetieften Bach vorgesehen, welche zusätzlich das Retentionsvolumen erhöht. Aufgrund der aufwendigen Biotopgestaltung kann ein erhöhter Anerkennungsfaktor von 1,6 gewählt werden. Somit stehen **3.392 m²** als Ausgleichsfläche zur Verfügung.
Es ist kein Pflegekonzept notwendig, da in Pflege des Landschaftspflegeverbandes, eine Pflegevereinbarung mit dem Landschaftspflegeverband ist abzuschließen.

Abb. 2: Fl.Nr. 367/7, Gemarkung Mamming, Ausschnitt mit Luftbild + Parzelle inkl. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Quelle: Bayerischen Vermessungsverwaltung 2017)

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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 **3.777 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von **3.720 m²** kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „WA AM BUBACH“ südlich von Mamming im Ortsteil Bubach gibt es keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Die Gemeinde Mamming verfügt im Ortsteil Bubach über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Mamming ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt in der gesamten Gemeinde Mamming zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Mamming 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 Mamming 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 südlich von Mamming im Ortsteil Bubach gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. 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 30.01.2018
Mamming, den

.....
(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Am Bubach II“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Mamming, Gemarkung Bubach

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 UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	**Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO**	**Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO**
WA	max. 0,35	max. 0,80

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

WA: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten (4 WE). Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) möglich.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung:
Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Zeltdach	ZD
Pultdach	PD

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

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.

Firsthöhe:

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

Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talseits. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Garagen
Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebengebäude
Nebengebäude bis 75 m³ im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen.
Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.
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.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m Meter, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Gem. BayBO

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
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.
Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden.

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

Obstbäume
Gehölzgröße:
Sol. mind. 3 x. v. STU 8-10 o.B.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je 500 m² privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum“ (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robina pseudoaccia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Passiver Schallschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** rot gekennzeichneten Bereichen der Parzellen 1 – 2 und 6 – 9 belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Diese Festsetzung gilt jeweils nicht für diejenige Gebäudefassade, die von der Kreisstraße DGF 20 abgewandt ist (bei den Parzellen 1 - 2 die Nordfassade, bei den Parzellen 6 – 9 die Ostfassade).

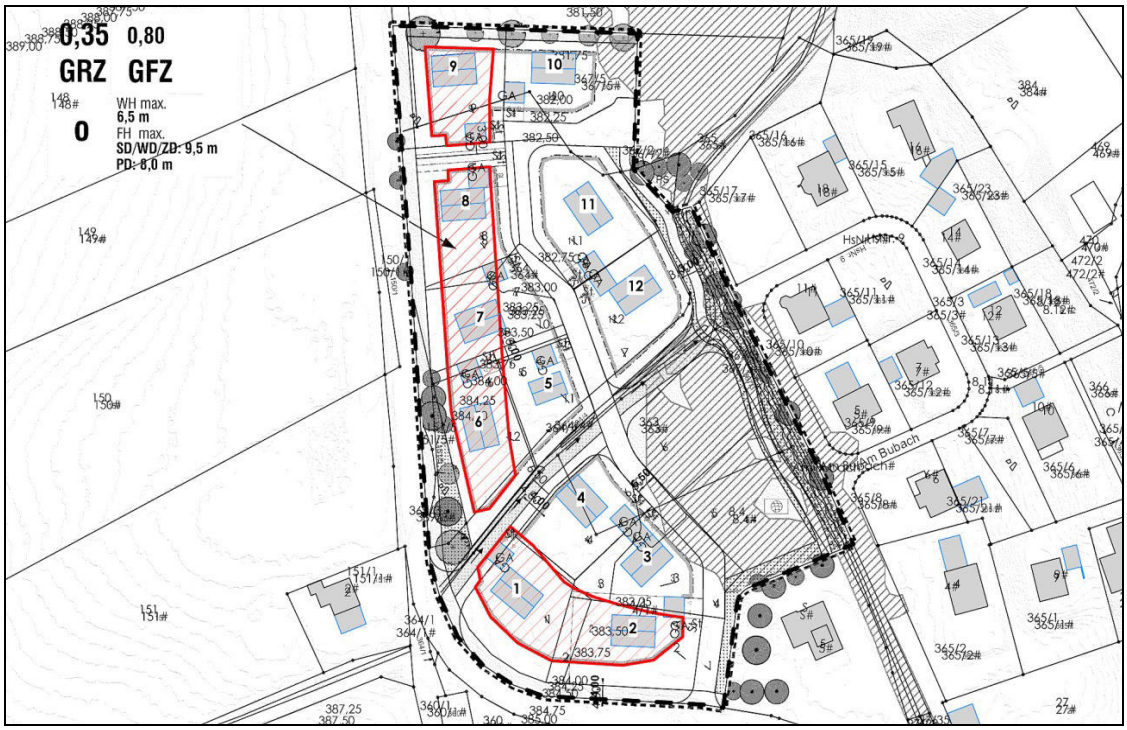


Abbildung 1: Kennzeichnung der Bereiche, in denen passiver Schallschutz notwendig ist

11. HINWEISE

Hangwasser
Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen. Für gegebenenfalls erforderliche Rückhalteeinrichtungen sind die entsprechenden Flächen vorzuhalten. Der Einbau von Regenwasserzisternen auf den einzelnen Grundstücken in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen.

Oberflächenwasser
Es wird eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken angestrebt. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Einbau von Regenwasserzisternen in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen.
Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser wird, soweit nicht schon auf zukünftigen Privatgrundstücken zurückgehalten, in Rohrrigolen in den Erschließungsstraßen gespeichert und versickert. Die Versickerungsanlage ist an den Boden angepasst entsprechend groß zu dimensionieren.
Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwasser dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.

Wasserwirtschaft
Wegen der Nähe des Bebauungsplanes zum Überschwemmungsgebiet können bei Hochwasser Ausuferungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein nicht ausgeschlossen werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist entlang des Bubachs vorgesehen. Die Fläche liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Bubachs. Die dort geltenden Verbote sind einzuhalten, etwaig notwendige Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig einzuholen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen darf es zu keiner nachteiligen Veränderung der Hochwassersituation kommen.

Die Anlagen die zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) vorgesehen sind, sind auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu ertüchtigen. Vorhandene wasserrechtliche Gestattungen (z.B. für die Einleitung von Niederschlagswasser) müssen für das hinzukommende Wasser ausreichend sein, ggf. zusätzlich notwendige wasserrechtliche Gestattungen sind rechtzeitig einzuholen.

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.

Lagerung von Baustoffen
Baustoffe dürfen auf der Kreisstraße während der Bauausführung – auch vorübergehend – nicht gelagert werden.

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

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

Emissionen
Von der Kreisstraße ausgehend ist mit Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Wasser, Schnee, Verschmutzung und usw.) Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

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 zum Planungsgebiet liegen mehrere Bodendenkmäler, unter anderem
D-2-7341-0223 Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Urnenfelderzeit.
Im Planungsgebiet sind daher wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

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.

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.

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.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt (Herr Höbler) zu beantragen.

Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 2 Wochen vor Erschließungsbeginn im betreffenden Gelände per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen wird. Bei Feststellung von archäologischen Befunden müssen die tachimetrisch durch eine Fachfirma vermessen werden und anschließend untersucht werden. Die Maßnahmen gehen zulasten der Gemeinde Mamming.

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 Telekommunikationsgesetzt § 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 Deutschlang 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 müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien angepasst werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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

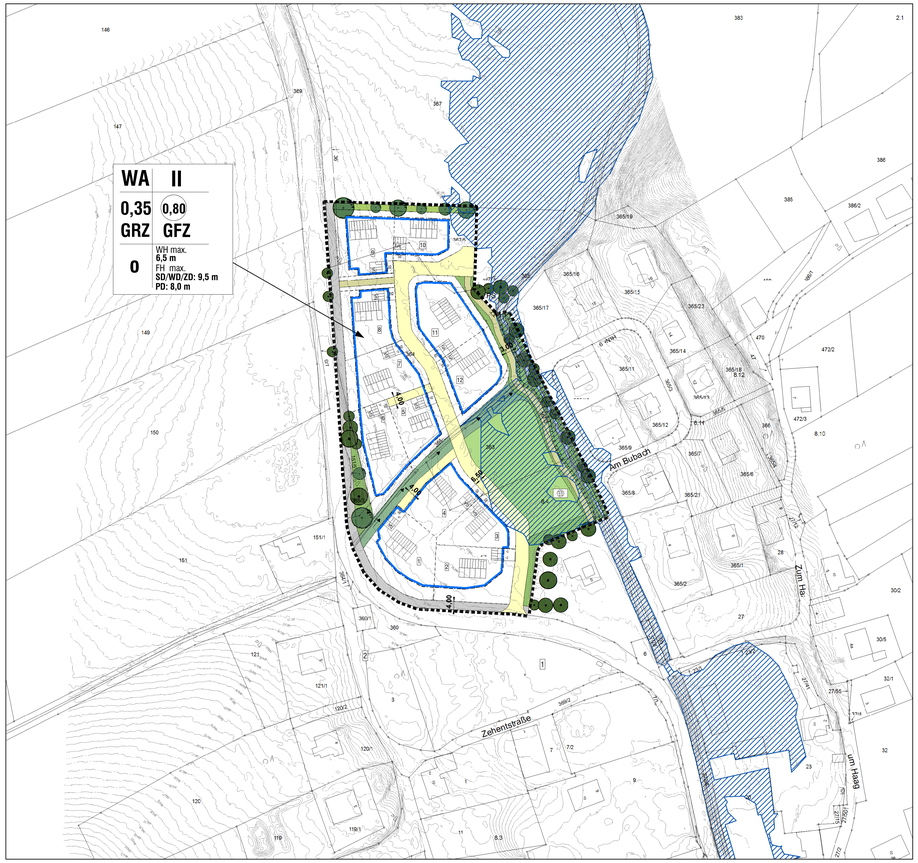
Abstandsflächen
Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

Firstrichtung
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Energieversorgung
Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.
Durch die geplanten Erdarbeiten darf die Sicherheit der Maste nicht gefährdet werden.
Im Bereich des Schutzstreifens bestehen nach DIN VDE 0210 wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung. Von Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, werden Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten benötigt.
Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht überschreiten. Dieser Mindestabstand soll auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

30.01.2018

BEBAUUNGSPLAN "AM BUBACH II" - GEMEINDE MAMMING MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



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. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung	2 Zahl der Vollgeschosse
3 GRZ Grundflächenzahl	4 GFZ Geschossflächenzahl
5 Bauweise	6 Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
	Firsthöhe (FH): max. 9,50 m bei SD/WD/ZD
	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 O offene Bauweise

4.3 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 Fußweg

5.3 Radweg

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz

6.3 private Grünfläche

6.4 flache Wiesenmulde (zeitweise Wasserführender Graben)

7. Sonstige

7.1 Bach

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 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.2 Planung

8.2.1 Bestand Baum

8.2.2 Planung Baum

PLANLICHE HINWEISE

9. Sonstige Planzeichen

9.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9.2 14 Nummerierung der Grundstücke

10. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

10.1 GA Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung

10.2 St Stellplatz

11. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

11.1 343 Flurstücksnummer

11.2 Grenzstein

11.3 Flurstücksgrenze

11.4 11 Wohngebäude mit Hausnummer

11.5 Nebengebäude

12. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

12.1 Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)

12.2 Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Am Bubach II" mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Mamming, Gemarkung Bubach

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 –NWFreV-
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 UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 I.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA		max. 0,80

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

WA: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten (4 WE). Im Einzelfall ist eine Überschreitung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) möglich.

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung:
Zulässig sind:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Zeltdach	ZD
Pultdach	PD

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

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.

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

Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Geländeoberkante talseits. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Garagen
Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebengebäude
Nebengebäude bis 75 m³ im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

6. GELÄNDEGESTALTUNG
Die geplante Bebauung ist der bestehenden Geländeform anzupassen.
Zulässig ist die Aufschüttung bzw. Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.
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.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m Meter, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN
Gem. BayBO

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
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.
Es sind standortheimische Pflanzen bzw. standortheimisches Saatgut zu verwenden.

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

Obstbäume
Gehölzgröße:
Sol. mind. 3 x. v. STU 8-10 o.B.

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Je 500 m² privatem Grundstück ist ein Einzelbaum als „Hausbaum" (siehe Artenliste) zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus aviurn	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robina pseudoaccia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Passiver Schallschutz
Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** rot gekennzeichneten Bereichen der Parzellen 1 – 2 und 6 – 9 belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten.

Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq = 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Diese Festsetzung gilt jeweils nicht für diejenige Gebäudefassade, die von der Kreisstraße DGF 20 abgewandt ist (bei den Parzellen 1 - 2 die Nordfassade, bei den Parzellen 6 – 9 die Ostfassade).

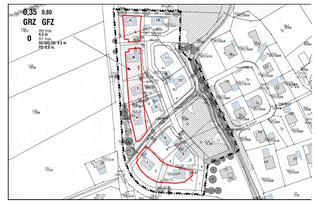


Abbildung 1: Kennzeichnung der Bereiche, in denen passiver Schallschutz notwendig ist

11. HINWEISE

Hangwasser
Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfällt. Bei den einzelnen Bauwerken sind ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, bzw. die Geländegestaltung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend anzupassen. Für gegebenenfalls erforderliche Rückhalteeinrichtungen sind die entsprechenden Flächen vorzuhalten. Der Einbau von Regenwasserzisternen auf den einzelnen Grundstücken in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen.

Oberflächenwasser
Es wird eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken angestrebt. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Einbau von Regenwasserzisternen in Eigenverantwortung wird auf den Bauparzellen empfohlen.
Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser wird, soweit nicht schon auf zukünftigen Privatgrundstücken zurückgehalten, in Rohrgräben in den Erschließungsstraßen gespeichert und versickert. Die Versickerungsanlage ist an den Boden angepasst entsprechend groß zu dimensionieren.
Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwasser dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.

Wasserwirtschaft
Wegen der Nähe des Bebauungsplanes zum Überschwemmungsgebiet können bei Hochwasser Ausufernungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein nicht ausgeschlossen werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist entlang des Bubachs vorgesehen. Die Fläche liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Bubachs. Die dort geltenden Verbote sind einzuhalten, etwaig notwendige Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig einzuholen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen darf es zu keiner nachteiligen Veränderung der Hochwassersituation kommen.

Die Anlagen die zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) vorgesehen sind, sind auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu ertüchtigen. Vorhandene wasserrechtliche Gestattungen (z.B. für die Einleitung von Niederschlagswasser) müssen für das hinzukommende Wasser ausreichend sein, ggf. zusätzlich notwendige wasserrechtliche Gestattungen sind rechtzeitig einzuholen.

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.

Lagerung von Baustoffen
Baustoffe dürfen auf der Kreisstraße während der Bauausführung – auch vorübergehend – nicht gelagert werden.

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

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

Emissionen
Von der Kreisstraße ausgehend ist mit Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Wasser, Schnee, Verschmutzung und usw.) Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

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 zum Planungsgebiet liegen mehrere Bodendenkmäler, unter anderem
D-2-7341-0223 Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Urnenfelderzeit.
Im Planungsgebiet sind daher wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

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.

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.

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 Bebauungsplanen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt (Herr Höbler) zu beantragen.

Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 2 Wochen vor Erschließungsbeginn im betreffenden Gelände per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen wird. Bei Feststellung von archäologischen Befunden müssen die tachimetrisch durch eine Fachfirma vermessen werden und anschließend untersucht werden. Die Maßnahmen gehen zulasten der Gemeinde Mamming.

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 eingetragen wird und dass eine rechtzeitige und entsprechende 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 außerdem aufgelegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Baubeschränkungsplan 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 müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien angepasst werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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

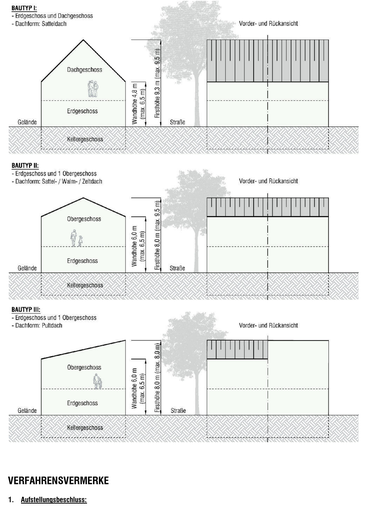
Abstandsflächen
Es gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung.

Firstrichtung
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Energieversorgung
Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.
Durch die geplanten Erdarbeiten darf die Sicherheit der Maste nicht gefährdet werden.
Im Bereich des Schutzstreifens bestehen nach DIN VDE 0210 wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung. Von Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, werden Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten benötigt.
Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht überschreiten. Dieser Mindestabstand soll auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windast gegeben sein.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

SCHEMASCHNITTE - BEISPIELE Bauweise alternativ wählbar



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2017 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 21.02.2017 bis 21.03.2017 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2017 bis 21.03.2017 durchgeführt.

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2017 wurde gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2017 bis 28.07.2017 öffentlich ausgelegt.

5. Satzung:

Die Gemeinderat hat mit Beschluss vom 30.01.2018 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.....

.....
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten:

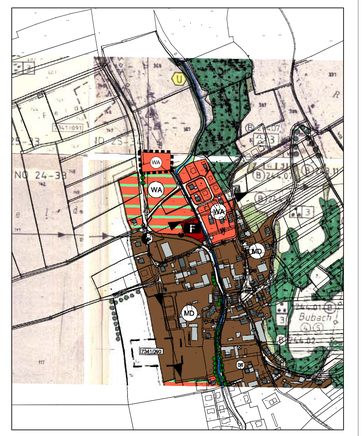
Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Mamming..... .....
1. Bürgermeister

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.

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN „AM BUBACH II" – GEMEINDE MAMMING MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

N

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

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

30.01.2018 M 1:1.000 P877