

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

" Schwaiger Mühlbach "

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



PLANUNTERLAGEN
Amtliche Flurkarten
i. M. 1:1000

Stand der Vermessung: 2003
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien zeichnerisch vergrößert und z. T. interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheit sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am

(keine Vermessungsgenauigkeit). Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

VORENTWURF:

25.07.2006

AUSLEGUNGSPLAN

13.03.2007

AUFHEBUNGSPLAN
DATUM: 11.02.2020



MAßSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1.000
ÜBERSICHTSPLAN

Dingolfing, 13. 03. 2007

Planung-Entwurf
A. Kerscher

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) **SIEGFRIED HORN**
LEDERERGASSE 29 84130 DINGOLFING
TEL. 08731/40587 FAX 08731/6711



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Stefan Längst
Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt

Am Kellenbach 21 D 84036 Landshut-Kumhausen Tel +49 871 55751
Fax +49 871 55753 email info@laengst.de www.laengst.de

Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 25.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mamming, den 22. Mai 2007



[Signature]
Bürgermeister
Gemeinde Mamming

2. Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1, BauGB u. die Fachstellenanhörung §4 Abs. 1, BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in Fassung vom 25.07.2006 hat in der Zeit vom 14.08.2006 bis 15.09.2006 stattgefunden.

Mamming, den 22. Mai 2007



[Signature]
Bürgermeister
Gemeinde Mamming

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2007 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2, BauGB, in der Zeit vom 15.03.2007 bis 16.04.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Mamming, den 22. Mai 2007



[Signature]
Bürgermeister
Gemeinde Mamming

4. Satzung

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.2007 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB und Artikel 91 der Bayer. Bauordnung (Bay. RS 2132-1-I) und Artikel 23 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Mamming, den 22. Mai 2007



[Signature]
Bürgermeister
Gemeinde Mamming

5. Inkrafttreten:

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 22.05.2007 gemäß §10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Mamming zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4 der §§214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Mamming, den 22. Mai 2007



[Signature]
Bürgermeister
Gemeinde Mamming

Planliche Festsetzungen

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 4 BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

2.1. Zahl der Geschosse bei Bauweise:

2.1.1. **I+D** zulässig Erdgeschoss und Dachgeschoss
GRZ = 0,27 GFZ = 0,54

2.1.2. **II** zulässig Erdgeschoss und Obergeschoss
GRZ = 0,27 GFZ = 0,54

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. **0** offene Bauweise

3.2.  Einzelhäuser

3.3.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1.  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2.  Geh- und Fußweg

6.3.  Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1.  öffentliches Grün bzw. Lärmschutzdamm

9.2.  Ausgleichsfläche (5-6 m breiter Grünstreifen entlang des Mühlbaches)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1.  Baumpflanzung – Einzelbaum

13.2.  Gehölzgruppe

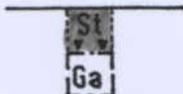
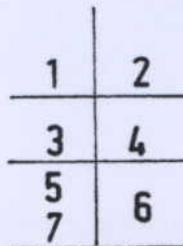
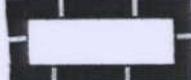
13.3.  Gebüsch, Hecke Bestand

13.4.  Einzelbaum Bestand

Planliche Festsetzungen

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1.  vorgeschlagene Garagenvorplätze (priv. Stellplätze) sowie vorgeschlagener Garagenplatz dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden
- 15.2.  Ausweich-Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 15.3.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 15.4.  Grundstücksnummerierung
- 15.5.  Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet Art der baulichen Nutzung
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschossflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung
Feld 7 = Einzelhaus
- 15.6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planliche Hinweise

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

- 16.1.  1988 Flurstücksnummer
- 16.2.  Grenzstein
- 16.3.  Flurstücksgrenze
- 16.4.  Gebäude mit Hausnummer

Textliche Festsetzungen

- 0.1. Abstandsflächen**
0.1.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.
- 0.2. Grundwasser**
0.2.1. Wegen des zeitweise hohen Grundwasserstandes wird festgesetzt, bei Unterkellerung wasserdichte, auftriebssichere Wannen anzulegen.
- 0.3. Mindestgröße der Baugrundstücke:**
0.3.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist ca. 800 qm.
- 0.4. Einfriedungen:**
0.4.1. Einfriedungen gem. BayBO. Straßenseitig sind Mauern und Maschendrahtzäune nicht zulässig.
- 0.5. Gebäude:**
0.5.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1
Im gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- | | | |
|-------------------------|---|----------|
| <u>Dachform:</u> | Satteldach | 25 - 40° |
| | Walm- bzw. Krüppelwalmdach | 25 - 35° |
| | Zeltdach | max. 28° |
| | Pultdach | 8 - 22° |
| | Dachsteine | |
| <u>Deckung:</u> | nur über 33° zulässig | |
| <u>Dachgauben:</u> | sind unzulässig | |
| <u>Dacheinschnitte:</u> | bei I + D max. 4,20 m, | |
| <u>Wandhöhe:</u> | bei II max. 6,20 m über dem durch die Erschließung festgesetzten Gelände - Straßenoberkante | |
- 0.6. Anzahl der Wohneinheiten:**
0.6.1. Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen inkl. Einliegerwohnung zulässig.
- 0.7. Zahl der Stellplätze**
0.7.1. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.

Textliche Hinweise

- 0.8. Hinweis zu Garagen und Nebengebäude**
0.8.1. Garagenstandorte sind vorgeschlagen, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Sie können darüber hinaus auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Grenzgaragen ist im Bebauungsplan ein alternativer Standort mit gesondert gekennzeichneten Flächen ausgewiesen. Die Errichtung kann nur an einem Standort erfolgen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5,50 m anzulegen.
- 0.9. Hinweis für befestigte Flächen:**
0.9.1. Bei Garageneinfahrten und Stellplätzen soll darauf geachtet werden, dass die Fläche nicht vollständig versiegelt wird. Schotterrasen und Rasenfugenpflaster sind zu empfehlen.
- 0.10. Hinweis für das Oberflächenwasser und Entwässerung der Grundstücke**
0.10.1. Das Oberflächenwasser und das Regenwasser kann auf dem Grundstück durch Sickerschächte dem Grundwasser zugeführt werden. Das Baugebiet wird im Mischwassersystem entwässert. Das Niederschlags- und Dachwasser kann als Brauchwasser für Haus und Garten genutzt werden.
Eine Kellerentwässerung im freien Gefälle ist im gesamten Baugebiet nicht möglich.

Textliche Hinweise

0.11. Immissionsschutz

- 0.11.1. Der Abstand zu den geplanten Wohngebäuden, zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2074 beträgt bei Parzelle 1 ca. 30 m, bei Parzelle 2 ca. 70 m.
Durch die Erweiterung des bestehenden Baugebietes Mammingerschwaige wird gleichzeitig der bestehende Lärmschutzdamm um ca. 100 m in östliche Richtung (entlang des Schwaiger Mühlbaches) ergänzt.
Durch die Dammhöhe von 3,0 m kann der Verkehrslärm von der Staatsstraße 2074 eingeschränkt werden.
- 0.11.2. Es wird empfohlen, die schallempfindlichen Räume, z. B. Schlaf-, Wohnräume, innerhalb der Wohngebäude zur schallabgewandten Seite zu planen (nach Süden).

Textliche Festsetzungen

0.12. Gründordnung:

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.

0.12.1. 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. Min. 3 x v. STU 14 – 16 m. B.

Gehölzgruppen

Pflanzgröße:

Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3 x v. o. B. STU min. 10 – 12 (Quercus spec. m. B.)

Straucharten: Sträucher 2 x v. o. B. 60 – 100

Je 500 m² ist auf den nach den baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich zu der im Plan gekennzeichneten Bepflanzung ein Einzelbaum bzw.

Obstbaum zu pflanzen.

Uferschutzstreifen/Lärmschutzwall

Pflanzgröße:

Baumarten: Heister 2 x v. o. B. 100-150, Anteil 5-10% (keine Obstbäume)

Straucharten: Sträucher 2 x v. o. B. 60 – 100, Anteil 90-95%

0.12.2 Mögliche Pflanzenarten:

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Obstbäume aller Arten,
vorzugsweise Hochstämme

Feldahorn
Spitzahorn
Birke
Hainbuche
Gemeine Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Mehlbeere
Gem. Eberesche
Winterlinde

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kornelkirsche
Hartriegel
Waldhaselnuss
Heckenkirsche
Bibernellrose
Weinrose
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Echter Schneeball

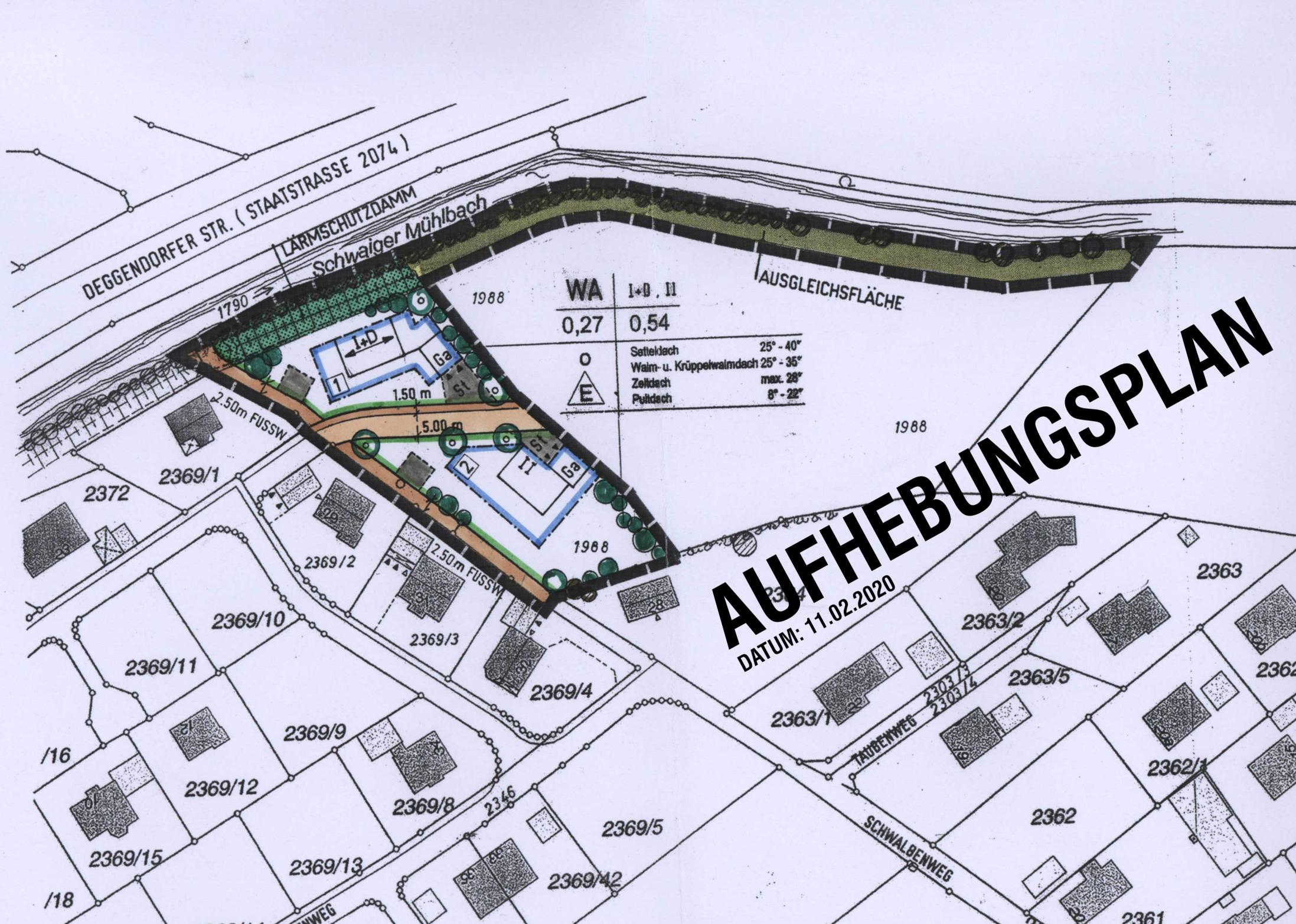
0.12.3 Hinweise:

Erwünscht ist eine Gestaltung der Gärten und Freiflächen, die das ländliche Ortsbild bewahrt. Gemüseärten und Blumenbeete nach dem Vorbild alter Bauerngärten sind aus gestalterischen und ökologischen Erwägungen zu empfehlen.

Wiesen oder ungedüngte und selten gemähte Blumenrasen sind Intensivrasen vorzuziehen.

0.12.4 Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung ohne Klee und Weidelgras anzusäen und mindestens einmal im Jahr ab Mitte Juni abzumähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.



AUFHEBUNGSPLAN

DATUM: 11.02.2020