

BEBAUUNGSPLAN

„BUBACH III“

GEMEINDE

MAMMING

LANDKREIS

DINGOLFING - LANDAU

REG.-BEZIRK

NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in d.Sitzung am 26.02.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.03.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Mamming , den 07. OKT. 1998


Georg Eberl
1. Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.91 hat in der Zeit vom 10.07.91 bis 25.07.91 stattgefunden.

Mamming , den 07. OKT. 1998


Georg Eberl
1. Bürgermeister



3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 21.06.91 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 25.07.91 aufgefordert worden.

Mamming , den 07. OKT. 1998


Georg Eberl
1. Bürgermeister



4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.96 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie § 2 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG vom 22.10.96 bis 22.11.96 ausgelegt.

Mamming , den 07. OKT. 1998

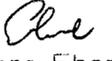

Georg Eberl
1. Bürgermeister



5. Satzung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 15.09.98 den Bebauungsplan (in der Fassung vom 14.08.98) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mamming , den 07. OKT. 1998


Georg Eberl
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „BUBACH III“

GEMEINDE
LANDKREIS
REG.- BEZIRK

MAMMING
DINGOLFING - LANDAU
NIEDERBAYERN

6. Genehmigung

Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 8. Dez. 1998, Nr. 610-1/8 genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Dingolfing, den 8. Dez. 1998



Landratsamt Dingolfing-Landau

I. A. Obermaier
WAIVER

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 16. DEZ. 1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mamming, den 16. DEZ. 1998

Georg Eberl
1. Bürgermeister



PLANUNTERLAGEN

Amtliche Flurkarten 1:1000 Stand 1985
Amtliche Flurkarten 1:5000 Stand 1985
Maßstäbe 1:1000, Übersichtsplan 1:5000

Beiliegend: Textliche und zeichnerische Festsetzungen im Geheft.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mamming erläßt gemäß § 2 des BauGB sowie Art. 91 BayBO und der BauNVO diesen Bebauungsplan als Satzung.

GEMEINDE MAMMING

DER BÜRGERMEISTER

Architekt Dipl. Ing. (FH) H.P. Weinzierl

8388 Mamming

Bahnhofstraße 17

Telefon: 09955/585

8380 Landau

Leitenberg 4

Telefon: 09951/7620

Gez.: C.L.

Datum: 13.3.1991

Maßstab: 1:1000

GEÄNDERT: 14.08.1996, 14.07.1998, 14.08.1998

LANSCHAFTSARCHITEKT BÜRO SCHOBER + PARTNER



BEB
 GEMEINDE
 LANDKARTEN
 REG.-

6. Genehmigung
 Das Land vom 18...

Dingolfing

7. Inkraft
 Der Bebauungsplan
 Abs. 3
 getreten
 Mamm...

PLANUNG

Amtliche
 Amtliche
 Maßstäbe
 Beiliegen

GEMEINDE

Archiv
 8388
 8380

Gez.: ...

LANSD...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „BUBACH III“

1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist allgemeines Wohngebiet „WA“.

2. Größe der Baugrundstücke

Nach Bebauungsplan, Mindestgröße 600 m².

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 max. II GRZ 0,25

GFZ 0,50

Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, allerdings ist dann das Genehmigungsverfahren erforderlich!

3.2 Pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.3 Bei Nutzung I (I+D) Wandhöhe max. 4,50 m über dem durch die Erschließung festgesetztem Gelände (siehe Nr. 9 und 10).

3.5  = nur Einzelhaus zulässig

4. Bauweise

offen

5. Firstichtung

frei

6. Garagenstandorte

6.1 Bei Garagen kann soweit im Plan dargestellt, zwischen zwei Standorten gewählt werden. Grenzbebauung gemäß BayBO!

6.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur planlichen Festsetzung

Dachform: Satteldach, Zeltdach, Krüppelwalmdach, Walmdach

Deckung: Dachsteine

Empfehlung der

Dachsteinfarbe: rot

Dachneigung: bei I (I+D) 28° - 40°

bei II 24° - 35°

Dachgauben: nur über 33° zulässig

Dacheinschnitte: nicht zulässig

8. Grünflächen

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen (parkartige Anlagen) ausgewiesenen Flächen sind als solche anzulegen und zu unterhalten.

9. Gelände

Als Gelände gilt der tiefste Punkt des Hauptgebäudes zur Oberkante Straße. Gilt auch für Grenzgaragen.

10. Parzellen 1-9 und Parzellen 30-34

Die maximale Wandhöhe talseitig - gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt mit Unterkante Sparren - darf bei

I (I+D) 4,50 m und bei

II 6,50 m nicht überschreiten.

11. Festlegungen und Empfehlungen für die Einzelgrundstücke

11.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m mit Sockel ab Oberkante Straße zulässig. Die Sockelhöhe beträgt max. 20 cm. Maschendraht ist an der Straßenseite nicht zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

11.2 Befestigte Flächen (Hinweis)

Bei Garageneinfahrten und Stellplätzen soll darauf geachtet werden, dass die Fläche nicht vollständig versiegelt wird. Schotterrassen oder Rasenfugenpflaster sind zu empfehlen.

1.3 Pflanzungen (Hinweis)

Der Lage und dem Charakter des Baugebietes entsprechend heimische Gehölze und Nutzgehölze (Obst). Vor fremdländischen Bäumen und Sträuchern, vor allem Koniferen, ist zur Wahrung eines ländlichen Ortsbildes abzuraten. Gemüsegärten und bunte Blumenbeete nach dem Vorbild alter Bauerngärten sind aus gestalterischen und ökologischen Erwägungen zu empfehlen. Wiesen oder ungedüngte und selten gemähte Blumenrasen sind Intensivrasen vorzuziehen.

11.4 Einbeziehung der Landschaft

Den Grundstückseigentümern am Südrand des Baugebietes wird empfohlen, hochwachsende Laubbäume oder Hochstammobstbäume an die Grundstücksgrenzen zu setzen. Es stehen ihnen folgende heimische Baumarten zur Auswahl:

Laubbäume der Wuchsklasse I:

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia in Arten	Linde
Acer in Arten	Ahorn (Berg-, Spitzahorn)

Laubbäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe
alle Arten von Hochstammobstgehölzen	

Negativliste:

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

Fagus sylvatica „Pendula“	Trauerbuche
Salix alba „Tristis“	Trauerweide
Fagus sylvatica „Atropurpurea“	Trauerblutbuche
Chamae-cyparis-Arten	Scheinzypresse
Picea pungens „Glauca“	Blaufichte
Thuja sp.	Thujen in Sorten

Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 300 m² mindestens ein Baum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art gepflanzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN „BUBACH III“

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WOHNBAUFLÄCHEN

1.1.1

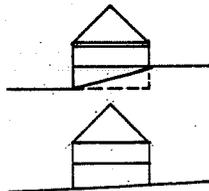
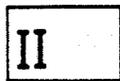


allgemeines Wohngebiet

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ZAHL DER GESCHOBE

2.1



Maximal zulässig:
Sockelgesch., Erdgesch., und
ausgebautes Dachgeschoß U+E+D.
Im Einzelfall Ausnahme E+I+D bei flachen
Geländeteilen

2.1.2



nur Einzelhaus zulässig

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1



Baugrenze

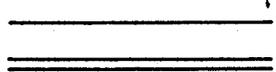
3.2



Grundstücksgrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1

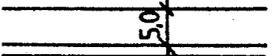


Straßenverkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN „BUBACH III“

5. Kennzeichnungen

5.1  Grenze des Geltungsbereiches

5.2  Maßzahlen

5.3  Grundstücksnummern für neue Bebauung

6. Kartenzeichen der Flurkarten

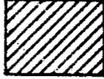
6.1 Festpunkte Festpunkte
6.1.2  Polygonpunkte

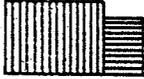
6.2 Grenzpunkte und Grenzen

6.2.1  Grenzstein

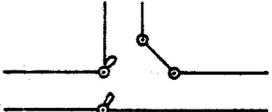
6.2.2  Flurstücksgrenzen

6.3 Bauwerke

6.3.1  Wohngebäude

6.3.2  Nebengebäude

7. Straßen und Wege

7.1  abgemarkter Weg (Straße)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANZEICHEN FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „BUBACH III“

8.
FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG



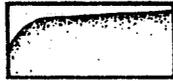
zu erhaltende Gehölzbestände



Baumpflanzung auf öffentlicher Grünfläche nicht festgesetzt



Baumpflanzung auf privaten Flächen nicht festgesetzt



Blumenwiese als öffentliche Grünfläche



Bestehende Hecke außerhalb des Bebauungsplanes

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BUBACH III

Gemeinde: Mamming
Landkreis: Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk: Niederbayern

1. NOTWENDIGKEIT

Da die Nachfrage für Baugrundstücke für alle Gemeindeteile überaus groß ist, wird es notwendig, Baugebiete auszuweisen. Hier im Ortsteil Bubach

2. FLÄCHENNUTZUNG

Für das Gemeindegebiet Mamming ist ein Flächennutzungsplan im Entwurf vorhanden.

3. DAS BAUGEBIET

Die Lage des Baugebietes ist an dieser Stelle gewählt worden, da es eine logische Fortsetzung und Abrundung der Wohnhaussiedlung im Südosten Bubachs darstellen wird.

Die Grundstückseigentümer sind zum Grundstücksverkauf bereit.

Das Baugebiet steigt in den Parzellen 5, 6, 7, 8, 9 von Osten (Attenbergerstraße) nach Westen an und geht über in ein gleichmäßig flach nach Nordosten geneigtes Gelände.

Das Gelände ist landwirtschaftlich genutzt.

4. BAULICHE NUTZUNG

Die gewählte Planung des Gebietes und der Parzellierung, sowie

Gebäudeerstellung, ist aus den Zubringerstraßen, sowie der Geländebeschaffenheit abgeleitet.

Es ist mit Bedacht eine nicht zu kleine Grundstücksgröße gewählt worden, damit die festgesetzte niedrige Bebauung, sich bei größerem Raumbedarf als die dargestellten Gebäude, flächiger gestalten kann. Dies setzt die vorhandene ländliche, landwirtschaftliche Siedlungsstruktur des Dorfes Bubach am besten fort.

Bei der Gebäudesituation und Baugrenzenfestsetzung wurde darauf geachtet, daß die Beschattung der Gebäude untereinander soweit wie möglich vermieden wird.

Die Begründung für die Festlegung von zwei Wohneinheiten liegt in der besonderen städtebaulichen Situation. In der gesamten Ortschaft ist eine aufgelockerte Einzelhausbebauung vorgesehen, die durch ihre Gliederung und intensive Durchgrünung des Baugebietes den Eindruck von überschaubaren Wohnbereichen vermittelt. Zur Vermeidung einer stärkeren Verdichtung, erscheint die Festsetzung als erforderlich.

5. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Ausbau eines Feldweges von der Attenbergerstraße her, mit einer Steigungskurve in das Baugebiet, mit Anschluß an den im Norden liegenden Siedlungsteil.

5.1 Straßen

Der Ausbau der Straßen ist wie folgt vorgesehen:

30 cm Frostschutzkies auf 50 cm Schüttmaterial,

185 / kp / m² Bitukies und 75 kp / m² A+B

Die Straßen sind wie folgt festgelegt:

Fahrbahnbreite: 5,00 m

Bürgersteig oder Grünstreifen - Gesamtbreite ca. 6,50 m

Für die überschlägige Berechnung der Erschließungskosten wurden angesetzt:

Straßenherstellung	à lfdm	650,00 DM
Grunderwerb	à lfdm	150,00 DM.

5.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1. Grunderwerb Straßen	117.000,00 DM
2. Kosten für Straßenherstellung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Kanalisation und sonstiges	507.000,00 DM
3. Kosten für die Erweiterung der Wasserversorgung	70.000,00 DM
4. Kosten für die Erweiterung des Stromnetzes	<u>40.000,00 DM</u>
Erschließungskosten einschl. Mehrwertsteuer:	734.000,00 DM

6. TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß von Bubach an die Wasserversorgung Mittlere Vils.

7. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde zugeführt. Das Oberflächenwasser soll in einen Vorfluter eingeleitet werden.

8. ELEKTRISCHE VERSORGUNG

Das Stromnetz wird durch die OBAG entsprechend erweitert.

Mamming, den 07. OKT. 1998

Mamming, den 07. OKT. 1998


.....
Georg Eberl
1. Bürgermeister


.....
H.P. Weinzierl
Architekt