

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "BIRNBAUMÄCKER" 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. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

1	2	1	2
3	4	3	4
5	6	5	6

Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse
3 GRZ Grundflächenzahl
4 GFZ Geschossflächenzahl
5 Bauweise
6 Wandhöhe (WH): max. 7,50 m
7 Firsthöhe (FH): max. 9,50 m bei SD/WD/ZZ
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. WA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3. 0 offene Bauweise

4.4. Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Erschließungsstraße

5.2. Feldweg

5.3. Fußweg

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

6.1. Grünfläche

7. 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)

7.1. Planung

7.1.1. Einzelbaum zu pflanzen

7.1.2. Obstbaum zu pflanzen

PLANLICHE HINWEISE

8. Verschiedenes

8.1. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

8.2. Nummerierung der Grundstücke

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.1. Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)

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

10.1. Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung

10.2. Stellplatz

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

11.1. Flurstücksnummer

11.2. Grenzstein

11.3. Flurstücksgrenze

11.4. Wohngebäude mit Hausnummer

11.5. Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-
neu gefasst am 23.09.2004
zuletzt geändert am 24.10.2015
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 23.01.1990
zuletzt geändert am 11.06.2013
Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007
zuletzt geändert am 14.07.2015
Platzzeichenverordnung -PlatzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011
Niederschlagswassererstellungsverordnung -NWFreiV-
in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswassererstellungsverordnung 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)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ	Geschossflächenzahl-GFZ
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	§ 17 I V.m. § 19 BauNVO	§ 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
Pultdach	PD
Flachdach	FD

Dachdeckmaterial:

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

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 7,50 m, bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

Firsthöhe: max. 9,50 m

Wandhöhe / Firsthöhe (Definition):

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die natürliche Geländeoberkante.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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 2,0 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, zulässig. Sie sind in den einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

7. EINFRIEDRUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 2,0 m Höhe über Straßenoberkante bzw. natürliche Geländeoberkante. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

8. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Planbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Darstellungen. 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 Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

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

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

Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

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

Artenliste (Gehölze)

Bäume:
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Pyrus pyrastr
Quercus robur
Robinia pseudacacia
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

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

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gemeine Hasel
Rote Heckenkirsche
Faulbaum
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Trauben-Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

11. HINWEISE

Bodenversiegelung

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

Hangwasser

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) bzw. Schichtwasser anfallt. 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 Baupapieren 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 Baupapieren empfohlen.
Das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Regenwasser wird, soweit nicht schon auf zukünftigen Privatgrundstücken zurückgehalten, in Rohrleitungen in den Erschließungsstraßen gespeichert und versickert. Die Versickerungsanlage ist an den Boden angepasst entsprechend groß zu dimensionieren.

Abstandsflächen

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

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.

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-Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Urnenfelderzeit.
Im Planungsgebiet sind daher wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaleidichte 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 freitragt 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.

Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, wenn mindestens 2 Wochen vor Erschließungsbeginn im betreffenden Gelände per Bagger mit Humusschaukel 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.

Verwendung von Pestiziden

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

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.

Brandschutz

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

Telekommunikation

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

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es soll daher sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, uneingeschränkte und kostenfreie Nutzung der künftig vorgesehenen Verkehrswege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein leitungssrecht 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 Tiefbauarbeiten für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben. Ebenso ist sicherzustellen, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Dem Erschließungsträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan 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, Bauwarenstraße 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 (planaukunft.sued@telekom.de) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung:

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis 21.01.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Satzung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22.03.2022 das Deckblattes Nr. 3 des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

4. Genehmigung

Eine Genehmigung des Deckblattes Nr. 3 des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

5. Ausgeteilt:

Gemeinde Mamming, 22.03.2022

.....

1. Bürgermeisterin

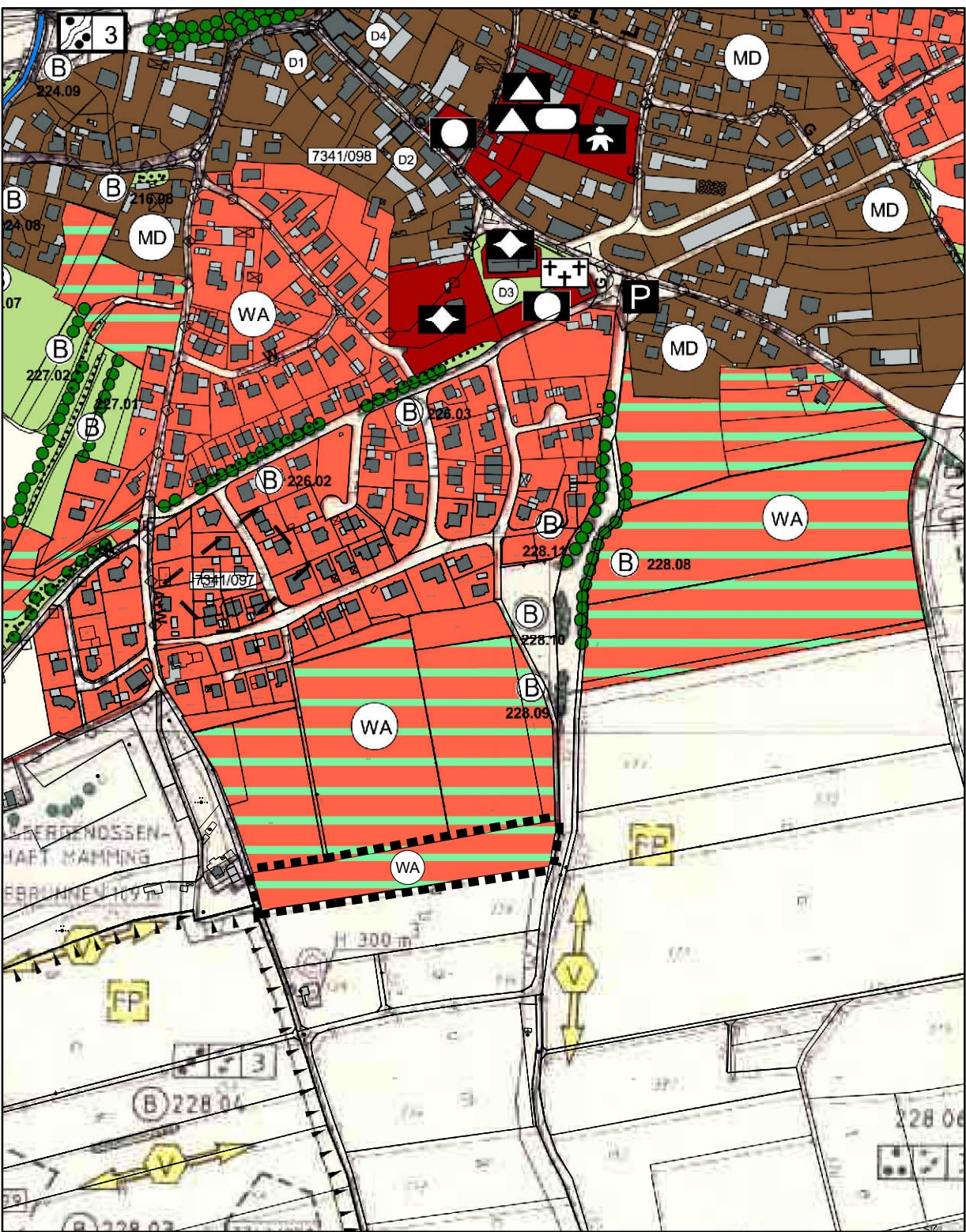
6. Inkrafttreten:

Das Deckblattes Nr. 3 des 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. Bürgermeisterin

Satzung.

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 9. ÄNDERUNG



M 1:5.000

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „BIRNBAUMÄCKER“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

PLANVERFASSER:



LANGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D-84036 LANDSHUT-KUHHAUSEN

Telefon +49 871 55731 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

Datum: 22.03.2022

P1231