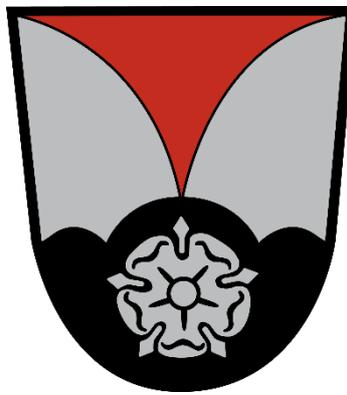


Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Einbeziehungssatzung
Mamming „Bachhausen – Nord“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 01.02.2023

FASSUNG: 21.02.2023

Planverfasser



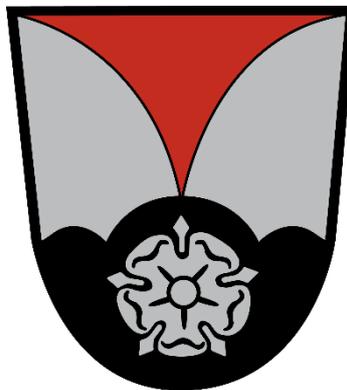
Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Einbeziehungssatzung
Mamming „Bachhausen – Nord“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 01.02.2023

FASSUNG: 21.02.2023

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Gemeinde Mamming folgende

Einbeziehungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung Mamming „Bachhausen – Nord“ der Gemeinde Mamming umfasst die Teilgrundstücke mit den Flurnummern 2956 und 2865/1 der Gemarkung Mamming. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1: 1000.

Der Lageplan M 1: 1000 in der Fassung vom 21.02.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Es wird keine Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,80 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude.

§ 6 Weitere textliche Festsetzungen

a) Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entsprechend Art. 57 der BayBO mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Zudem ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

b) Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig, allerdings nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung.

c) Regenwasserwirtschaft

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Private Parzellen:

Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen.

d) Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal der Verwaltungsgemeinschaft Mammig einzuleiten.

e) Festsetzung zur Grünordnung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.

Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

private Grünflächen:

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Maming, den

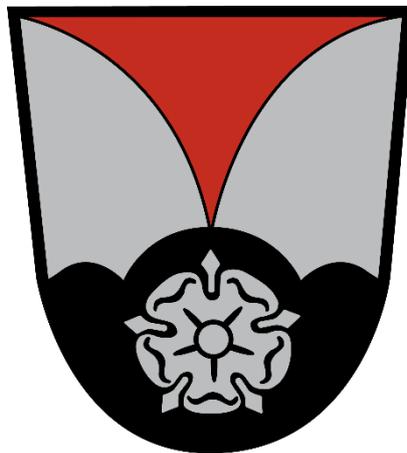
.....
Erster Bürgermeister

Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Einbeziehungssatzung
Mamming „Bachhausen – Nord“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 01.02.2023

FASSUNG: 21.02.2023

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit den Flurnummern 2956 und 2865/1 der Gemarkung Mammig befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortschaft Bachhausen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsgebiet als „Dorfgebiet“ §5 BauNVO dargestellt.

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung charakterisiert (siehe Abbildung 2).



Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag des Grundstückseigentümers.

Das überplante Flurstück befindet sich zum Teil im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Dorfgebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im nordöstlichen Teil der Ortschaft Bachhausen. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.310 m².

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der DGF 3 ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich zum einen um intensiv genutztes Grünland und zum anderen um bereits bebaute Fläche.



Abbildung 2 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Mammig „Bachhausen – Nord“

1.5. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung ist als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Durch die Nähe zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird auf die öffentlich – rechtlichen Belange (TA Luft, TA Lärm) verwiesen.

1.6. ErschließungVerkehr:

Das Planungsgebiet soll über die bestehende Zufahrt auf die „DGF 3“ erschlossen werden.

Trink-/Abwasser:

Die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserversorgung, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird zudem empfohlen, auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden.

Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Dingolfing – Landau zu informieren.

Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

1.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich das eingetragene Bodendenkmal D-2-7341-0136 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung), das eingetragene Bodendenkmal D-2-7341-0238 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung bzw. verebnete vorgeschichtliche Grabhügel) und das

eingetragene Bodendenkmal D-2-7341-0105 (Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Siedlung der frühen Bronze- und der Hallstattzeit).

In Abbildung 3 sind die oben genannten Denkmäler in ihrer Lage und Ausdehnung abgebildet.

Die räumliche Umgrenzung des Denkmals ist ungewiss, weshalb eine Ausdehnung in das Planungsgebiet nicht auszuschließen ist.

Daher wird auf folgendes hingewiesen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Dingolfing – Landau frühzeitig zu beantragen ist.



Abbildung 3 Auszug aus dem Bayern Atlas – Denkmaldaten vom 21.02.2023

1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung des Gebäudes soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Die Nutzung von Flüssiggas als Energieträger zu Heizzwecken ist sinnvoll, da Flüssiggas bei der Verarbeitung von Rohöl anfällt und das immer noch praktizierte Abfackeln von Flüssiggas an Fördertürmen und in Raffinerien eine „Vernichtung“ von fossiler Energie darstellt, die beim Einsatz zu Heizzwecken andere Energieträger ersetzen kann.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

1.10. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

1.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Grünflächen, die bisher als Ackerflächen genutzt wurden.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung beschränkt (GRZ 0,35). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen wird über Grünflächen oder Mulden vor Ort breitflächig versickert.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Erstellung der Ausgleichsflächen entlang der Grenze zur freien Landschaft hin fügt sich die vorliegende Planung in das Landschaftsbild ein; eine effektive Verminderung des Eingriffes wird dadurch erreicht.

1.11.2. Bestandsbewertung

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten:

Strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten

Kategorie I: Gebiet mit niedriger Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

1.11.3. Festlegung der Eingriffsschwere

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,35: Typ B gemäß Leitfaden

1.11.4. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Folgende Flächen werden als Eingriff durch die Einbeziehungssatzung gewertet:

- die geplante Fläche mit einer GRZ von max. 0,35
- abzüglich der Eingrünung des Ortsrandes

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B I:

Betroffene Gesamtfläche der Satzung	1.306 m ²
Abzüglich der Ortsrandeingrünungsfläche	- 171 m ²
Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B I	1.135 m²

1.11.5. Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugewiesen, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird. Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m ²)	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichs- fläche (m ²)
max. Flächen mit Eingriffs- schwere Typ A I	1.135	0,2 – 0,5	0,3	340

1.11.6. Ausgleichsflächen

Die unter 1.11.5 ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche muss bereitgestellt werden.

Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: **ca. 340 m²**

Entwicklungsziel: 2 bis 3-reihige Strauchhecke mit einer Breite von ca. 3,0 bis 5,0 m .

Landau, den

Mamming, den

.....
Thomas Ebner
B. Eng.

.....
Erster Bürgermeister

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Mamming – „Bachhausen – Nord“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Bachhausen, Gemeinde Mamming, auf Flurnummern 2956 und 2865/1 der Gemarkung Mamming beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mamming, den

.....
Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Mamming, den

.....
Erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Mamming, den

.....
Erster Bürgermeister