

Gemeinde Mamming  
Landkreis Dingolfing – Landau

## Einbeziehungssatzung

### „Kellerberg I“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



## INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 09.03.2022

FASSUNG: 29.10.2024

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](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

Gemeinde Mamming  
Landkreis Dingolfing – Landau

## Einbeziehungssatzung

### „Kellerberg I“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 09.03.2022

FASSUNG: 29.10.2024

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](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://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 Mammig folgende

### **Einbeziehungssatzung**

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Kellerberg I“ der Gemeinde Mammig umfasst die (Teil-)Grundstücke mit den Flurnummern 290/2, 298 und 948/103 der Gemarkung Mammig. 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 29.10.2024 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

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohnungsgebiet (WA) festgelegt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 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.

#### **Höhe baulicher Anlagen Hauptgebäude:**

Wandhöhe: max. 6,50 m

Firsthöhe: max. 9,50 m; bei Pultdächern max. 8,00 m

#### **Höhe baulicher Anlagen Nebengebäude:**

Wandhöhe Nebengebäude bei Flachdächern: max. 3,00 m

Firsthöhe Nebengebäude bei geneigten Dächern: max. 3,50 m

---

**Definition Wandhöhe:**

Unterer Bezugspunkt:

Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK).

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK) darf max. 1,20 m über dem Niveau des Höhenbezugspunktes liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

#### § 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 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 zwei Wohneinheiten.

#### § 6 Weitere textliche Festsetzungen

**a) Einfriedungen, Stützmauern**

Einfriedungen und Stützmauern sind entsprechend Art. 57 der BayBO mit einer Höhe bis zu 2,0 m zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Zudem ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Stütz- und Böschungsmauern sind an der Ost- sowie Westseite als Böschungssicherung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Stütz- und Böschungsmauern ist kein Abstand zur Geländeoberkante einzuhalten. An den übrigen Außenseiten des Grundstücks sowie im Bereich der Pflanzonen sind Stütz- und Böschungsmauern nicht zulässig.

Abgrabungen/Auffüllungen sind auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren, jedoch max. 1,50m ab OK Urgelände.

**b) Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

**c) Regenwasserwirtschaft**

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

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

Es ist zwingend ein Baugrundgutachten durchzuführen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist grundsätzlich über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Erst wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, sind andere Entwässerungskonzepte mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

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

Unverschmutztes 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. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

**d) Schmutzwasser**

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Mischwasserkanal der Verwaltungsgemeinschaft Mamming 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.

Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

An den zur freien Landschaft angrenzenden Grundstücksseiten des Baugebietes ist eine 4,0 m breite Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu

---

pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung) zu beachten.

Eine Überbauung jeglicher Art (z.B. Gebäude, Stellplätze u.ä.) des Trenngrüns ist unzulässig.

private Grünflächen:

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. 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

*Obstbäume heimischer Arten & Sorten*

**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.

Mamming, den **16. Dez. 2024** .....

  
.....  
Irmgard Eberl, Erste Bürgermeisterin



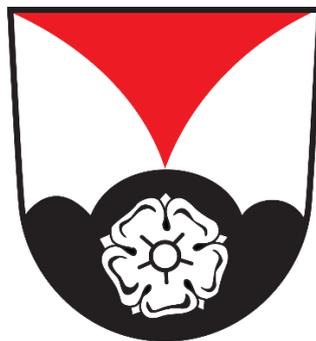
Gemeinde Mamming  
Landkreis Dingolfing – Landau

## Einbeziehungssatzung

### „Kellerberg I“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 09.03.2022

FASSUNG: 29.10.2024

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](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

## 1.1. Geltungsbereich

Die betroffene Fläche mit den (Teil-)Flurnummern 290/2, 298 und 948/103 der Gemarkung Mamming befindet sich im südwestlichen Teil der Ortschaft Mamming. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit Durchgrünung baulich genutzter Flächen dargestellt (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich grenzt zudem an das östliche „Allgemeine Wohngebiet“ an.

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

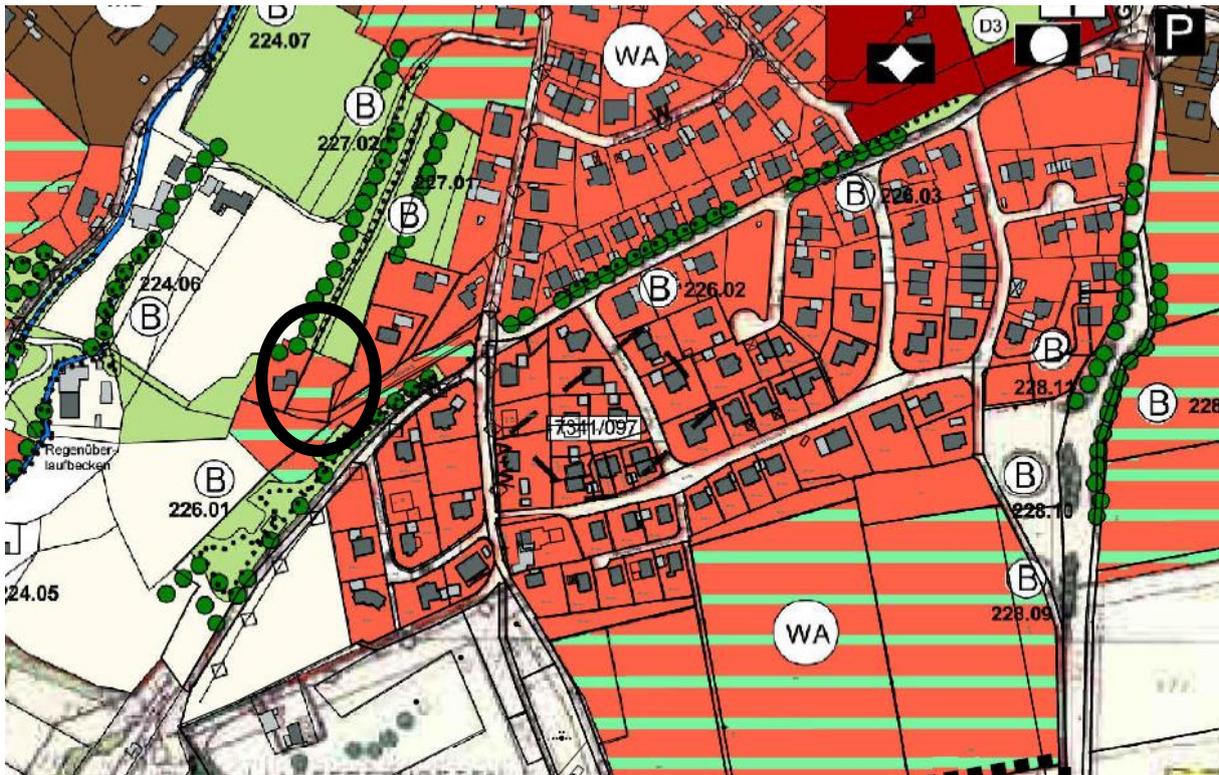


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag des Grundstückseigentümers.

Die überplanten Flächen befinden sich im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Wohngebiet 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 südwestlichen Teil der Ortschaft Mamming. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 970 m<sup>2</sup>.

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

### 1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang des Kellerbergs ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Das Grundstück ist noch komplett unbebaut.



Abbildung 2 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Mamming „Kellerberg I“

### 1.5. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## **1.6. Erschließung**

### Verkehr:

Das Planungsgebiet wird über die Straße „Kellerberg“ erschlossen.

### Trink-/Abwasser:

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger „Wasserversorgung Mamming“ und kann als gesichert betrachtet 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 jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

### Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayrischen 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:

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

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter untersuchen zu lassen.

## 1.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befindet sich in Nähe zum Geltungsbereich das eingetragene Bodendenkmal D-2-7341-0076 (Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren Bronzezeit. Siedlung der Linearbandkeramik und der mittleren Bronzezeit).

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 des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.**



Abbildung 3 Auszug aus dem Bayern Atlas – Denkmaldaten vom 22.04.2024

---

## **1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung der Gebäude 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.

Es 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**

### Bewertung:

Das künftige Baugebiet liegt auf Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Dabei handelt es sich konkret um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenfläche ohne eingewachsene Gehölz-/Ortsrandstrukturen.

Sämtliche angrenzende Gehölzstrukturen werden durch die Satzung nicht berührt.

Es wird daher im Folgenden anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise geprüft, ob eine differenzierte Vorgehensweise notwendig ist (siehe Abbildung 5).

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2-4 BayNatschG).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>1. Vorhabentyp</b>		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <small>- Allgemeines Wohngebiet</small>
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höhere Bedeutung, wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatschSchG, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <small>- Verwendung heimischer Baum- und Straucharten - Verbot von Sockeln</small>
<b>3. Schutzgut Boden</b>		
3.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <small>- Vermeidung übermäßiger Erdmassenbewegungen - Verwendung wasser-durchlässiger Beläge</small>
<b>4. Schutzgut Wasser</b>		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <b>Erläuterung:</b> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtenwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen. <b>Erläuterung:</b> Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsanlagen, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <small>- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit</small>
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>		
5.1	Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <b>Erläuterung:</b> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>6. Schutzgebiet Landschaftsbild</b>		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <b>Erläuterung:</b> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/-Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <small>- Naturnaher Ortsrandeingrünung</small>

Abbildung 4 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Die Fragen der Checkliste können alle durchgehend mit „Ja“ beantwortet werden. Somit kann auf eine gesonderte differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden.

Landau, den 12.11.2024

  
Moritz Obergrußberger  
B. Eng.

Mamming, den 16. Dez. 2024

  
Irmgard Eberl, Erste Bürgermeisterin



**2. Verfahrensvermerke**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.06.2024 . . . . die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Kellerberg I“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Mamming, auf der Flurnummer 290/2, 298 (Teilgrundstück) und 948/103 der Gemarkung Mamming beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2024 . . 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 09.08.2024 bis 13.09.2024 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 09.08.2024 bis 13.09.2024 am Verfahren beteiligt.

**4. SATZUNG**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 29.10.2024 . . die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 29.10.2024 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mamming, den 16. Dez. 2024

  
.....  
Irmgard Eberl, Erste Bürgermeisterin



**5. AUSFERTIGUNG**

Das Original dieser Satzung wurde am 1.6. Dez. 2024 . . . . ausgefertigt.

Mamming, den 16. Dez. 2024

  
.....  
Irmgard Eberl, Erste Bürgermeisterin



**6. BEKANNTMACHUNG**

Die Satzung wurde am 1.6. Dez. 2024 . . . . gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Mamming, den 16. Dez. 2024

  
.....  
Irmgard Eberl, Erste Bürgermeisterin

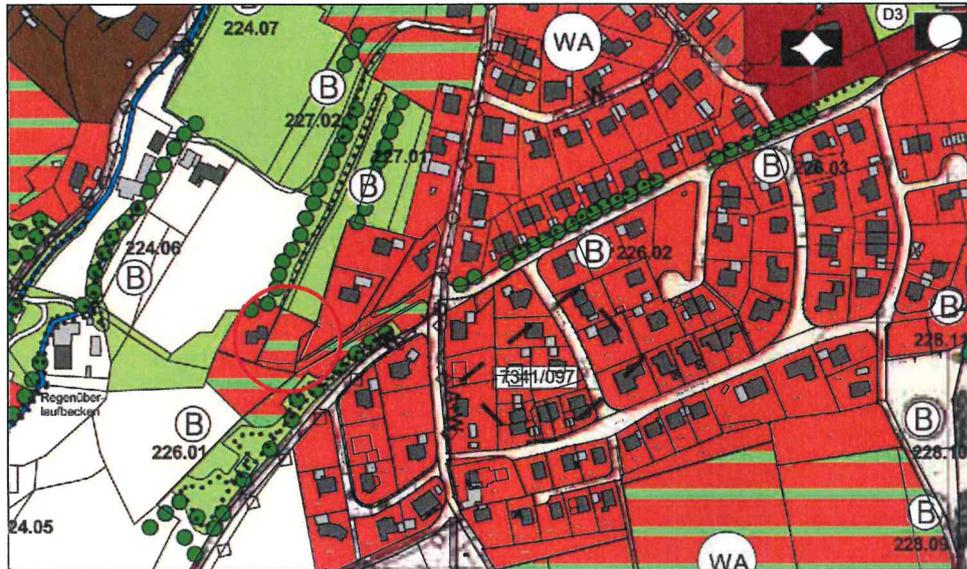


# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## „Kellerberg I“

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK  
FLUR NR.  
GEMARKUNG

MAMMING  
DINGOLFING-LANDAU  
NIEDERBAYERN  
298, 290/2, 948/103  
MAMMING



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)

Mamming, den 16. Dez. 2024

  
Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin

Planung:	Entwurfsverfasser:  Telefon: 09951 / 6901-0, Fax: 09951 / 6901 -25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Moritz Obergrußberger B. Eng. 
Vorhabensträger:	Gemeinde Mamming Hauptstraße 15 94437 Mamming 
Maßstab:	M 1 : 1000
Stand:	29.10.2024
Projekt:	MAM_202-526, EBS Mamming, FINr 298

# A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

## 1. GELTUNGSBEREICH

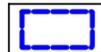
1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSKREUZ SCHEMA

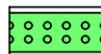
1	2	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
5	6	Bauweise	Gebäudeformen

## 3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

3.1  Baufenster

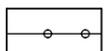
## 4. GRÜNFLÄCHEN

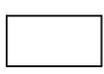
4.1  Zu pflanzender Baum

4.2  Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

4.3  Vorhande Gehölzstrukturen oder Bäume

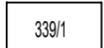
## 5. HINWEISE

5.1  Flurstücksgrenzen

5.2  Gebäude, unverb. Lageskizze mit vorgeschl. Firstrichtung

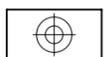
5.3  Höhenlinien (1m Differenz)

5.4  Baugrundstück mit ungefähre Fläche

5.5  Flurstücksnummern

5.6  bestehende Bebauung - Hauptgebäude -

5.7  bestehende Bebauung - Nebengebäude -

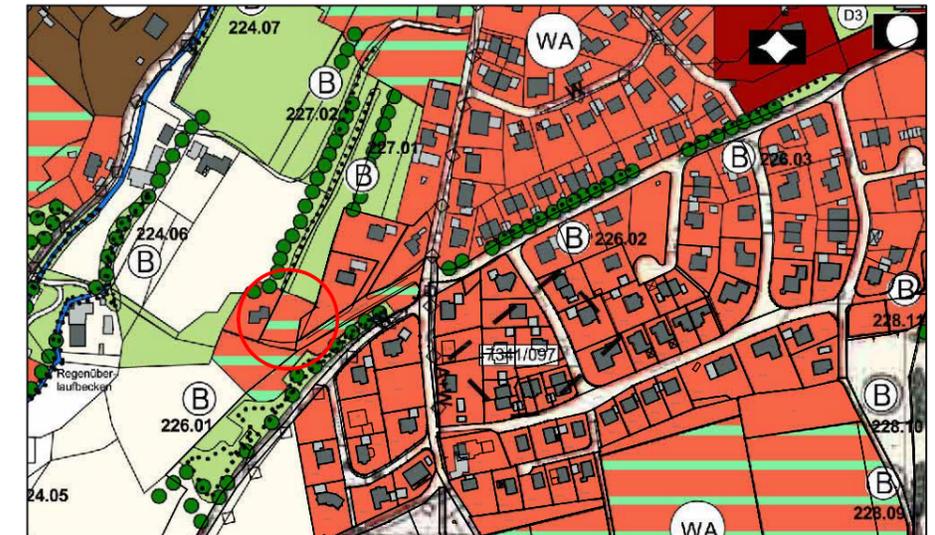
5.8  Höhenfestpunkt

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Kellerberg I“

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK  
FLUR NR.  
GEMARKUNG

MAMMING  
DINGOLFING-LANDAU  
NIEDERBAYERN  
298, 290/2, 948/103  
MAMMING



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)

Mamming, den .....

.....  
Irmgard Eberl, 1. Bürgermeisterin

Planung:	Entwurfsverfasser:  Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901-0, Fax: 09951 / 6901 -25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Moritz Obergrußberger B. Eng.
Vorhabensträger:	Gemeinde Mamming Hauptstraße 15 94437 Mamming 
Maßstab:	M 1 : 1000
Stand:	29.10.2024
Projekt:	MAM_202-526, EBS Mamming, FINr 298

