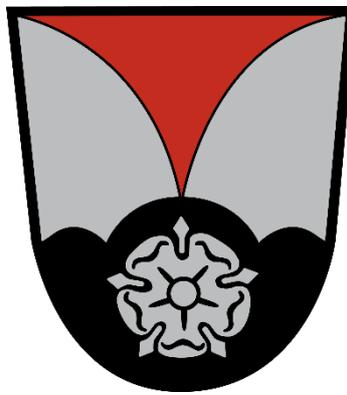


Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Einbeziehungssatzung
„Bachhausen – Nord“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 01.02.2023

FASSUNG: 25.06.2024

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; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Einbeziehungssatzung
„Bachhausen – Nord“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 01.02.2023

FASSUNG: 25.06.2024

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; 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
Gemeindevorordnung 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 Mammig „Bachhausen – Nord“ der Gemeinde Mammig umfasst die Teilgrundstücke mit den Flurnummern 3001, 2956 und 2865/1 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 25.06.2024 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 ist in diesem Bereich als MD 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 2,0 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.

Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung für etwaige Hochwasserschäden.

d) Schmutzwasser

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

e) Festsetzung zur Grünordnung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist zur Satzung 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

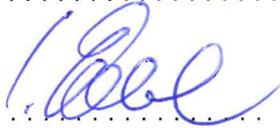
f) Festsetzungen zur Zufahrt

Die Zufahrt zum Neubau ist privatrechtlich zu regeln und zu sichern. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde keine Kosten für die Herstellung einer Zufahrt, künftige Unterhaltskosten und Verkehrssicherungspflichten übernimmt..Die Zufahrtsmöglichkeit ist mit dem zuständigen Straßenlastbauträger abzuklären

§ 7 Inkrafttreten

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

Mamming, den **21. Mai 2025**



.....
Eberl, Erste Bürgermeisterin

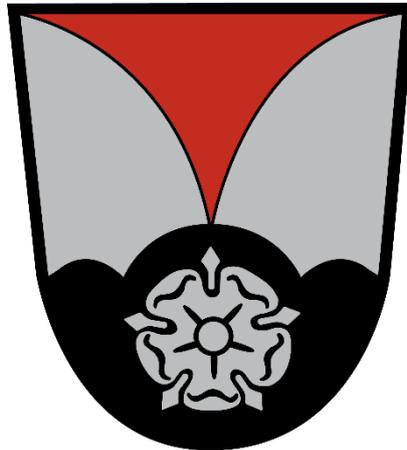
Gemeinde Mamming
Landkreis Dingolfing – Landau

Einbeziehungssatzung

„Bachhausen – Nord“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 01.02.2023

FASSUNG: 25.06.2024

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; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit den Flurnummern 3001, 2956 und 2865/1 der Gemarkung Mamming 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 Mamming „Bachhausen – Nord“



Abbildung 3 Geplanter Geltungsbereich mit Landschaftsschutzgebiet „Isartal“

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ mit der Kennnummer LSG-00172.01.

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. Erschließung

Verkehr:

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.

Aus Gründen der Vorsorge gegen wild abfließendes Wasser sind Gebäudeöffnungen auf mindestens 0,25 m über Geländeoberkante zu setzen.

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 4 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 ARTEN UND LEBENSÄUEN:**

Für den Erhalt und die Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräumen werden die vorhandenen Gegebenheiten im Bereich

des Landschaftsschutzgebiets nicht negativ beeinträchtigt. Zudem werden tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen verboten.

SCHUTZGUT WASSER:

Durch geeignete Positionierung des neu zu errichtenden Baukörpers wird das Schutzgut Wasser vor Ort in Form des Bachhausener Grabens nicht beeinflusst.

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 BODEN UND FLÄCHE:

Durch Umbau der bereits bestehenden Hoffläche werden größere Erdmassenbewegungen, sowie Veränderungen der Oberflächenformen vermieden. Durch den Abriss und Neubau in der bestehenden Hoffläche wird die Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades reduziert.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT:

Durch den Abriss und Neubau der Bebauung der Hofstelle, bleiben mögliche Luftaustauschbahnen erhalten und eine Barrierewirkung wird vermieden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

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

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.

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	- 226 m ²
Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B I	1.080 m²

1.11.5. Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfangs 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 Ausgleichsfläche (m ²)
max. Flächen mit Eingriffsschwere Typ A I	1.080	0,2 – 0,5	0,3	324

1.11.6. Ausgleichsflächen

Die unter 1.11.5 ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche muss auf der Fl.Nr. 3001 bereitgestellt werden.

Begründung

25.06.2024

Einbeziehungssatzung „Bachhausen – Nord“
Gemeinde Mamming

8

Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: **ca. 324 m²**

Entwicklungsziel:

Streuobstwiese mit 4 Obstbäumen:

Sorten: 1 St Prunus 'Hauszwetschge', 1 St Pyrus 'Bunte Julibirne', 2 St Malus

Danzinger Kantapfel'

Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 10-12

Pflanzung in Dreiecksverband,

d. h. Pflanzung auf Lücke

Dienstbarkeit:

Die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern ist erforderlich. Diese Sicherung ist zu veranlassen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bewirtschaftung / Pflege:

Ausmagern 4 - 5 Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr für 2 - 3 Jahre

Impfen mit Mähgutübertragung in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband

Extensive Nutzung als Grünland

2-schürige jährliche Mahd mit Messerbalken und Mähgutabfuhr

Mähzeitpunkt: ab 15. Juni und ab Mitte September

Keinerlei Düngung oder Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

Landau, den 29.07.24.

I.A. Mirko Parasikovic

Thomas Ebner
B. Eng.

Mamming, den 21. Mai 2025

Eberl, Erste Bürgermeisterin



2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „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 13.04.2023 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 21.04.2023 bis 26.05.2023 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 21.04.2023 bis 26.05.2023 am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.06.2023 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.06.2024 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

21. Mai 2025

Mamming, den

.....
Eberl, Erste Bürgermeisterin



5. AUSFERTIGUNG

21. Mai 2025

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Mamming, den **21. Mai 2025**

.....
Eberl, Erste Bürgermeisterin



6. BEKANNTMACHUNG

21. Mai 2025

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

Mamming, den **21. Mai 2025**

.....
Eberl, Erste Bürgermeisterin



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

NUTZUNGSKREUZ

MD	II	Gebietscharakter Dorfgebiet	Zahl der Vollgeschosse Dachformen
GRZ 0,35	GFZ 0,80	Grundflächenzahl 0,35	Geschossflächenzahl 0,80
o		Bauweise o / offen	Gebäudeformen Einzel- und Doppelhäuser

- Grenze Geltungsbereich
- Baugrenze
- Biotop
- Grünordnung**
- Landschaftsschutzgebiet

- Ausgleichsfläche
- Eingrünung auf privaten Flächen
- Baum, zu pflanzen
- Strauch, zu pflanzen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenzen
- Baugrundstück mit ungefährender Fläche
- Flurstücksnummern
- Gebäude, unverb. Lageskizze mit vorgeschl. Firstrichtung
- Abbruch

Bepflanzung der Baugrundstücke:

Je 200 m² ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf Sträucher zu pflanzen; Lage und Baum-/Strauchanteil sind variabel Die Planzeichnung veranschaulicht lediglich das erforderliche Maß der Begrünung!.



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"BACHHAUSEN - NORD"

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAMMING
DINGOLFING - LANDAU
NIEDERBAYERN



Auszug aus Flächennutzungsplan



Übersichtskarte Satzungsbereich

Mamming, den

Eberl, 1. Bürgermeisterin

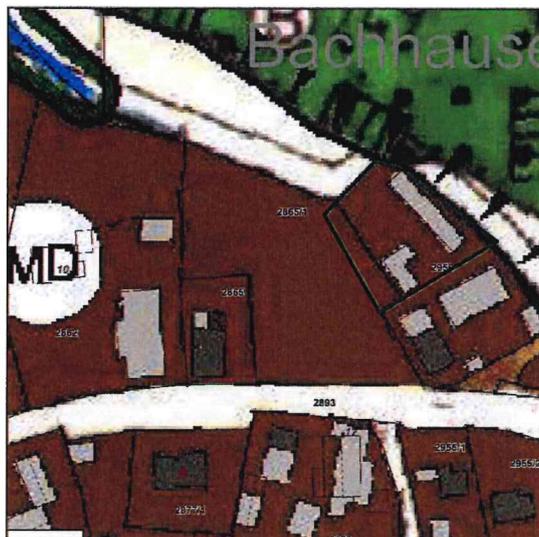
Planung	 Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de
Vorhabensträger	Gemeinde Mamming Hauptstraße 15 94437 Mamming
Maßstab	M 1 : 1000
Stand	25.06.2024
Projekt	P_SCHÖPF-2022-636, EBS Bachhausen

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"BACHHAUSEN - NORD"

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAMMING
DINGOLFING - LANDAU
NIEDERBAYERN



Auszug aus Flächennutzungsplan



Übersichtskarte Satzungsbereich

Mamming, den

21. Mai 2025


Eberl, 1. Bürgermeisterin



Planung	 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 Thomas Ebner B. Eng. <i>L.A. Milta Parasikova</i>
Vorhabensträger	Gemeinde Mamming Hauptstraße 15 94437 Mamming 
Maßstab	M 1 : 1000
Stand	25.06.2024
Projekt	P_SCHÖPF-2022-636, EBS Bachhausen