

DECKBLATT NR. 28 ZUM BEBAUUNGSPLAN „EBENFELD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

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



PLANVERFASSER:



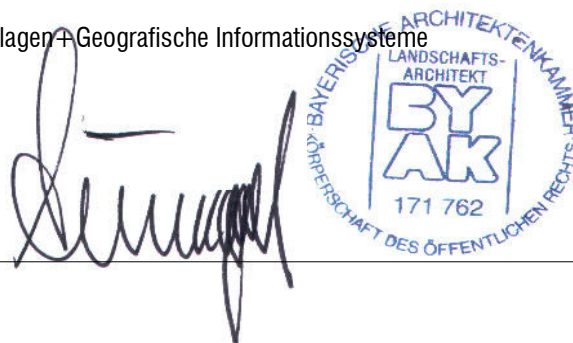
LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de



DATUM: 20.06.2017

Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Nutzung als Küchenstudio ist in diesem Bereich des Bebauungsplanes nicht mehr gewollt, daher ist eine Nutzung als Mischgebiet anstelle des Gewerbegebietes geplant. Der FNP wird im Parallelverfahren angepasst.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der überregionalen Entwicklungsachse München-Landshut–Deggendorf. Räumliche Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung sollen im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen liegen. Die Gemeinde Mamming liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als so genannter Allgemeiner ländlicher Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

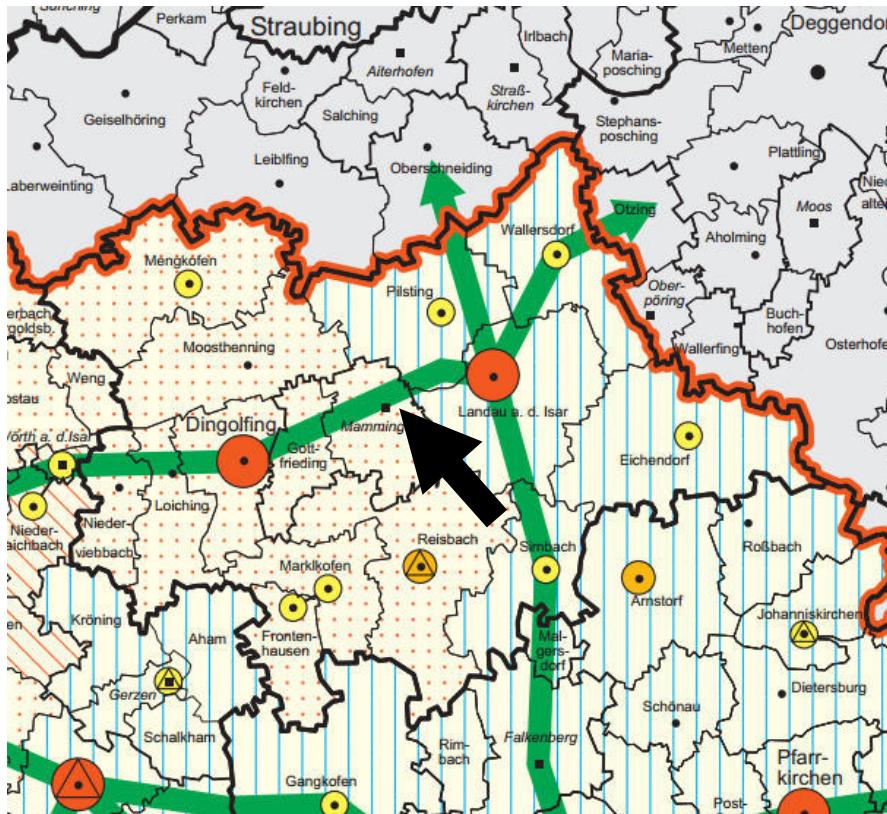


Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Mammig liegt am Südrand des Isartales an der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut – Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen. Über die Landshuter bzw. Deggendorfer Straße besteht Anschluss an die St2114 sowie weiterführend an die Autobahn.

Das Planungsgebiet liegt relativ mittig im Ort Mammig und ist als mehr oder wenige eben anzusprechen. Durch den Ebenfeldweg ist das Planungsgebiet gut angeschlossen. Ein Küchenstudio im Gewerbegebiet soll zum Wohnungsbau umfunktioniert und als Mischgebiet ausgewiesen werden. Insgesamt bietet das Gelände sehr gute Voraussetzungen für die Deckung des örtlichen Bedarfs und für die Innenentwicklung.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1.043 m² und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Mammig:

- Fl.Nr. 1018/1

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit als Küchenstudio und versiegelte Fläche / Zufahrt genutzt und sind als mehr oder weniger eben anzusprechen.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die bestehende Bebauung im Gewerbegebiet in Mammig soll zum Mischgebiet für den örtlichen Bedarf im Innenbereich ausgewiesen werden. Die Flächen sind aufgrund ihrer zentralen Lage prädestiniert für eine zeitgemäße bauliche Entwicklung im Innenbereich mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau. Die Erschließung erfolgt über den Ebenfeldweg.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 1.043 m²,
davon

- MI (Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen)	820 m ²
- MI (Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenzen)	223 m ²
Gesamtfläche	1.043 m²

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Dorfgebiet an und ist vom Ebenfeldweg gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Immissionsschutz

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

Nordöstlich, sowie nordwestlich der Fläche befindet sich eine Lagerhalle, südöstlich ist die Fläche an den Ebenfeldweg angeschlossen und südwestlich erstreckt sich der bestehende Wohnungsbau. Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Wassergenossenschaft Mammig und kann als gesichert betrachtet werden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll wie bisher in den Untergrund versickert werden.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation angeschlossen und wird der kommunalen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Mammig zugeführt.

Altlasten

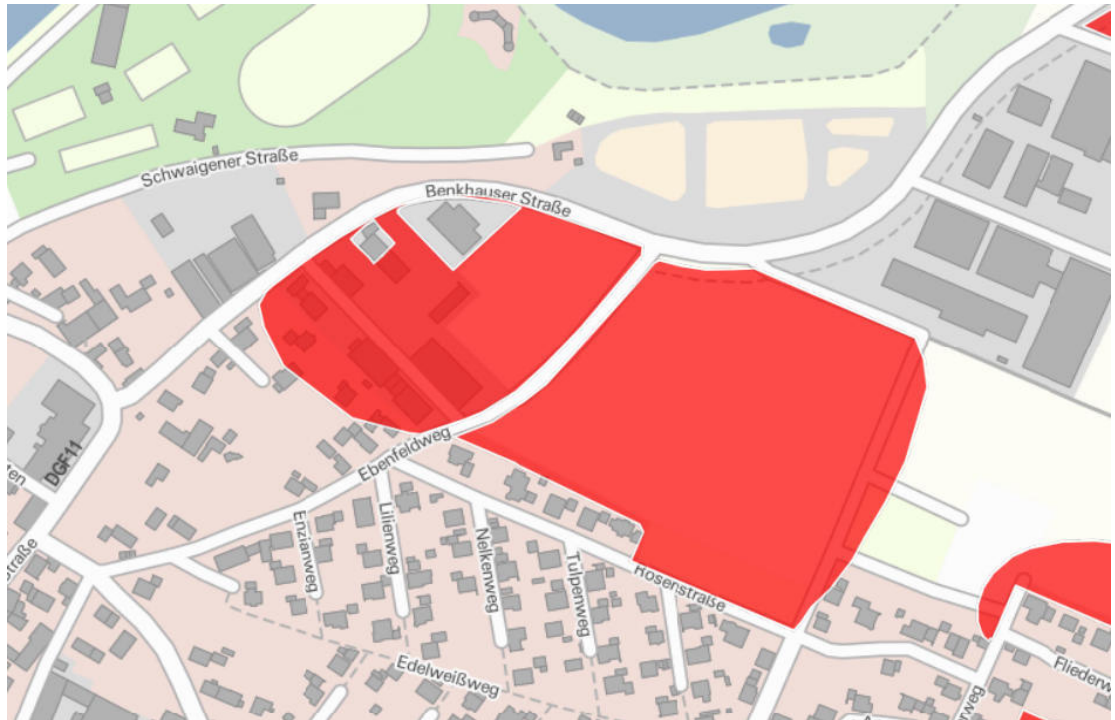
Der Gemeinde Mammig sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich den Hinweise auf das Bodendenkmal D-2-7341-0137, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Altheimer Gruppe, der frühen und späten Latènezeit sowie der frühen römischen Kaiserzeit.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die Fläche ist derzeit vollständig bebaut, es wird lediglich eine Umnutzung der Bebauung durchgeführt wobei nicht in den Boden eingegriffen wird.



Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch das E-Werk Schmid. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

F) Grünordnung

Auf grünordnerischer Ebene ergeben sich keine Veränderungen zum bisherigen Stand.

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	EINLEITUNG	8
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	8
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	8
G.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPLAN)	8
G.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
G.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	9
G.4.1	VERMEIDUNGSMABNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	9
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	9
G.5	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	10

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplan-Deckblatts Nr. 28 ist es, aus dem Gewerbegebiet ein Mischgebiet für den örtlichen Bedarf im Innenbereich zu entwickeln. Dazu werden die textlichen Festsetzungen sowie die Baugrenzen angepasst.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mamming berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen durch das geplante Deckblatt Nr. 28. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Durch die Änderungen der textlichen Festsetzungen und der Lockerung der Baugrenzen entstehen keine zusätzlichen versiegelten Flächen. Die Straßenerschließung bleibt wie bestehend. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete fehlen im Geltungsbereich.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Im Vergleich zur bestehenden Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Die Durchgrünung des Baugebietes sowie der Versiegelungsgrad werden durch das vorliegende Deckblatt Nr. 28 nicht verändert. Daher ergeben sich durch die Planung keine negativen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gehölze sollen nach Möglichkeit erhalten werden, andernfalls ist eine Ersatzpflanzung erforderlich.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Änderungen, die durch das Deckblatt Nr. 28 vorgenommen werden, entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Durch die Änderungen, die durch das Deckblatt Nr. 28 vorgenommen werden, entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Baugrundstück wäre bei Nichtdurchführung des Vorhabens wenig attraktiv, da die Nutzungsansprüche nicht erfüllt werden. Gegebenenfalls müsste der örtliche Bedarf an Baufläche an anderer Stelle gedeckt werden.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen ist nicht gegeben.

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da sich das Vorhaben im Innenbereich befindet und die Fläche über den bestehenden Bebauungsplan bereits genehmigt wurde, erübrigt sich ein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich.

G.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die geplanten Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes „Ebenfeld“ wurden durch das Deckblatt Nr. 28 an die aktuellen Verhältnisse und den örtlichen Bedarf angepasst. Durch die Anpassungen entsteht kein neuer Ausgleichsflächenbedarf. Die bestehenden grünordnerischen Maßnahmen bleiben unverändert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Landschaft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

1. WEITERE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Die Flächen des Geltungsbereiches im Bebauungsgebiet „Ebenfeld“ zwischen Pfarrer – Heinrich – Ebenfeldweg – Postweg ist reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO. Läden die zur örtlichen Versorgung der Bevölkerung dienen, können ausnahmsweise je nach Nutzungsart, zugelassen werden (BauNVO § 3 Abs. 3)

1.1.2 Die übrigen Geltungsbereiche sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Bei reinem Wohngebiet und Mischgebiet, zu 1.11 und 1.12:

bei E + DG	GRZ 0,4	GFZ 0,7
bei E + I	GRZ 0,4	GFZ 0,7
bei E + II	GRZ 0,4	GFZ 0,9
bei E + I + DG	GRZ 0,4	GFZ 0,8

1.2.2 Bei Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO):

bei E	GRZ 0,8	GFZ 0,8
bei E + I	GRZ 0,8	GFZ 0,8
bei E + II	GRZ 0,8	GFZ 1,2

1.3 Bauweise

1.3.1 Bei reinem Wohngebiet und Mischgebiet: offen

1.3.2 Bei Gewerbegebiet: geschlossen

1.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke:

1.3.4 Bei reinem Wohngebiet und Mischgebiet: nach Bebauungsplan

1.4 Firstrichtung

1.4.1 Bei reinem Wohn- und Mischgebiet:

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziffer 2.44 und 2.45

1.5 Fassadenöffnung

1.5.1 Die Fassadenöffnungen von zum ständigen Aufenthalt bestimmten Wohnräumen sollen in Richtung Südwesten bzw. Südosten orientiert werden.

1.6 Gestalten der baulichen Anlagen

1.6.1 Bei reinem Wohn- und Mischgebiet

1.6.1.1 zur planlichen Festsetzung zur Ziffer 2.44

Dachform:	Satteldach 18°, Pultdach 8-16°, Zeltdach bis max. 28°, Walmdach 8-38°, Krüppelwalmdach 18-38° Ortgang höchstens 0,30 m Überstand Traufe höchstens 0,50 m Überstand
Dachsteine:	Flachdachpfannen rostbraun oder Frankfurter Pfanne schiefergrau
Kniestockschwelle:	nicht über 0,40 m = Oberkante Kniestockschwelle
Traufhöhe:	nicht über 3,50 m am tiefsten Punkt der Erdoberfläche gemessen

1.6.1.2 zur planlichen Festsetzung zur Ziffer 2.45

Dachform:	Satteldach 21°, Pultdach 8-16°, Zeltdach bis max. 28°, Walmdach 8-38°, Krüppelwalmdach 18-38° Ortgang höchstens 0,30 m Überstand Traufe höchstens 0,50 m Überstand
Dachsteine:	Flachdachpfannen rostbraun oder Frankfurter Pfanne schiefergrau
Kniestockschw:	nicht über 0,40 m = Oberkante Kniestockschwelle
Traufhöhe:	nicht über 6,50 m am tiefsten Punkt der Erdoberfläche gemessen

1.6.1.3 zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.46

Wandhöhe:	nicht über 3,00 m über Terrain
-----------	--------------------------------

1.6.2 Fassadengestaltung: im Wohn- und Mischgebiet:

Außenwände:	handwerklicher Verputz ohne Verzierungen
Farbgebung:	unzulässig blaue und grüne Farbtöne, sowie alle grell wirkenden Farben (Ausnahme weiß, gebr. weiß)

1.6.3 Einfriedungen an Straßen und Wegen im Wohn- und Mischgebiet:

Bei Einzelhäusern:

Art:	Holzlatenzaun
Höhe:	über Straßenoberkante 1,0 m
Ausführung:	Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante
Sockelhöhe:	höchstens 20 cm über Straßenoberkante

1.6.4 Zufahrten

Die Zufahrten sollen mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden.

1.7 Grünordnung

- 1.7.1 Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Pro 500 m² Grundstücksfläche soll mindestens ein Baum gepflanzt werden.
- 1.7.2 Bestehende Gehölze mit einem Stammumfang größer 60 cm auf 1 m Höhe sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Falls das nicht möglich ist, müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.
- 1.7.3 Zum Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan, der den zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Baumbestand darstellt, einzureichen.

2 TEXTLICHE HINWEISE

2.1 Telekommunikation

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen der Telekom Deutschland GmbH eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort (PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel: 0800-3309747) so früh wie möglich, mindestens aber drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.2 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 dabei einzuhalten.

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Menge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, S. 7 Tabelle 1). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck von 1,5 bar zur Verfügung stehen.

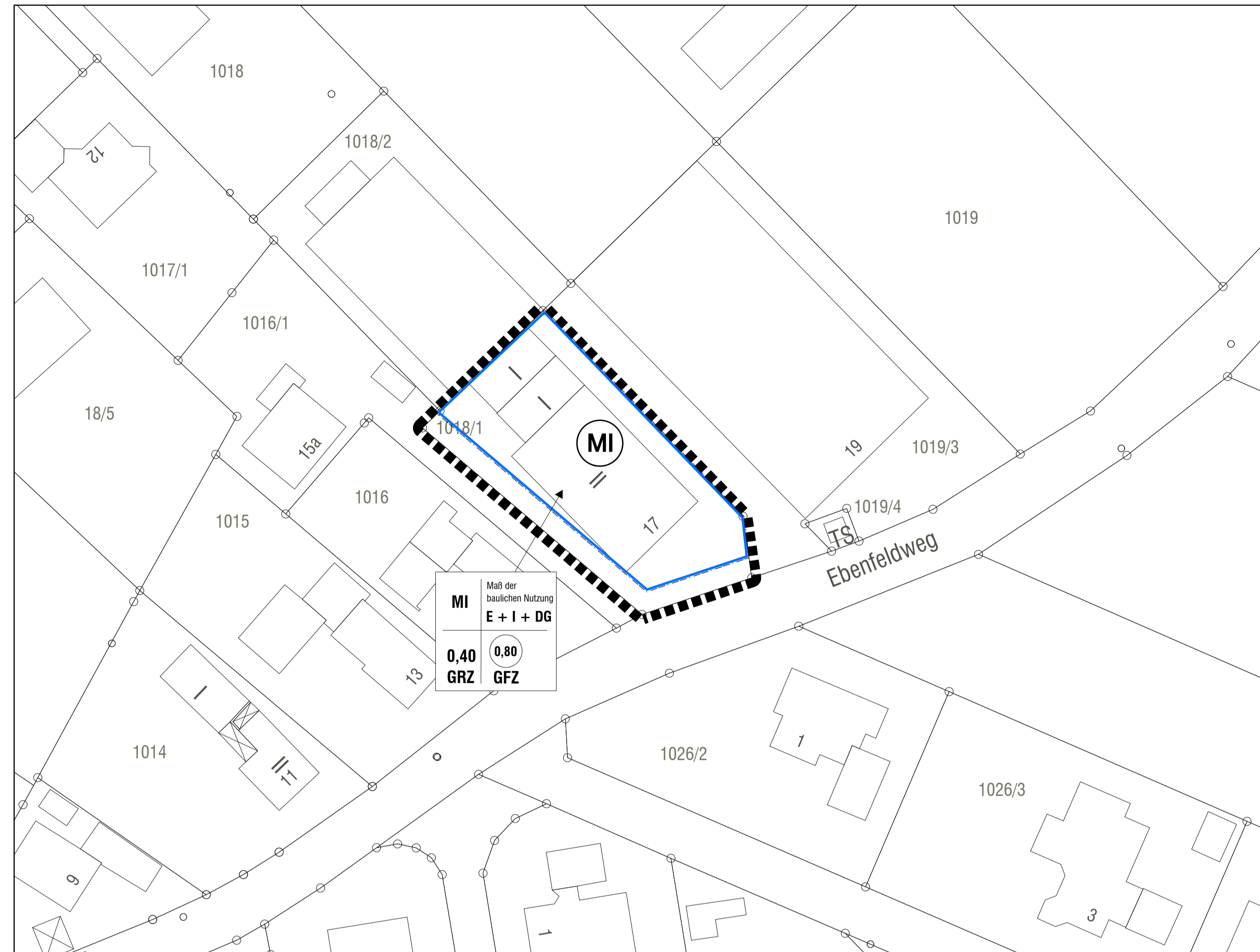
Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwasserversorgung zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100 m erreichbar sein.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Wo die notwendige Löschwassermenge über die Wasserversorgungsleitung nicht verfügbar ist, können unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche errichtet werden. Diese müssen aber den geltenden DIN-Normen entsprechen.

Stand 20.06.2017

DECKBLATT NR. 28 ZUM BEBAUUNGSPLAN "EBENFELD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:500

1. WEITERE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Die Flächen des Geltungsbereiches im Bebauungsgebiet „Ebenfeld“ zwischen Pfarrer – Heinrich – Ebenfeldweg – Postweg ist reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO. Läden die zur örtlichen Versorgung der Bevölkerung dienen, können ausnahmsweise je nach Nutzungsart, zugelassen werden (BauNVO § 3 Abs. 3)

1.1.2 Die übrigen Geltungsbereiche sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Bei reinem Wohngebiet und Mischgebiet, zu 1.11 und 1.12:

bei E + DG	GRZ 0,4	GFZ 0,7
bei E + I	GRZ 0,4	GFZ 0,7
bei E + II	GRZ 0,4	GFZ 0,9
bei E + I + DG	GRZ 0,4	GFZ 0,8

1.2.2 Bei Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO):

bei E	GRZ 0,8	GFZ 0,8
bei E + I	GRZ 0,8	GFZ 0,8
bei E + II	GRZ 0,8	GFZ 1,2

1.3 Bauweise

1.3.1 Bei reinem Wohngebiet und Mischgebiet: offen

1.3.2 Bei Gewerbegebiet: geschlossen

1.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke:

1.3.4 Bei reinem Wohngebiet und Mischgebiet: nach Bebauungsplan

1.4 Firstrichtung

1.4.1 Bei reinem Wohn- und Mischgebiet:
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziffer 2.44 und 2.45

1.5 Fassadenöffnung

1.5.1 Die Fassadenöffnungen von zum ständigen Aufenthalt bestimmten Wohnräumen sollen in Richtung Südwesten bzw. Südosten orientiert werden.

1.6 Gestalten der baulichen Anlagen

1.6.1 Bei reinem Wohn- und Mischgebiet

1.6.1.1 zur planlichen Festsetzung zur Ziffer 2.44

Dachform: Satteldach 18°, Pultdach 8-16°, Zelt Dach bis max. 28°, Walmdach 8-38°, Krüppelwalmdach 18-38°
Ortgang höchstens 0,30 m Überstand
Traufe höchstens 0,50 m Überstand

Dachsteine: Flachdachpfannen rostbraun oder Frankfurter Planne schiefergrau
Kniestockschwelle: nicht über 0,40 m = Oberkante Kniestockschwelle
Traufhöhe: nicht über 3,50 m am tiefsten Punkt der Erdoberfläche gemessen

1.6.1.2 zur planlichen Festsetzung zur Ziffer 2.45

Dachform: Satteldach 21°, Pultdach 8-16°, Zelt Dach bis max. 28°, Walmdach 8-38°, Krüppelwalmdach 18-38°
Ortgang höchstens 0,30 m Überstand
Traufe höchstens 0,50 m Überstand

Dachsteine: Flachdachpfannen rostbraun oder Frankfurter Planne schiefergrau
Kniestockschwelle: nicht über 0,40 m = Oberkante Kniestockschwelle
Traufhöhe: nicht über 6,50 m am tiefsten Punkt der Erdoberfläche gemessen

1.6.1.3 zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.46

Wandhöhe: nicht über 3,00 m über Terrain

1.6.2 Fassadengestaltung: im Wohn- und Mischgebiet:

Außenwände: handwerklicher Verputz ohne Verzierungen
Farbgebung: unzulässig blaue und grüne Farbtöne, sowie alle grell wirkenden Farben (Ausnahme weiß, gebr. weiß)

1.6.3 Einfriedungen an Straßen und Wegen im Wohn- und Mischgebiet:

Bei Einzelhäusern:
Art: Holzlattenzaun
Höhe: über Straßenoberkante 1,0 m
Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante
Sockelhöhe: höchstens 20 cm über Straßenoberkante

1.6.4 Zufahrten

Die Zufahrten sollen mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden.

1.7 Grünordnung

1.7.1 Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Pro 500 m² Grundstücksfläche soll mindestens ein Baum gepflanzt werden.

1.7.2 Bestehende Gehölze mit einem Stammumfang größer 60 cm auf 1 m Höhe sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Falls das nicht möglich ist, müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

1.7.3 Zum Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan, der den zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Baumbestand darstellt, einzureichen.

2 TEXTLICHE HINWEISE

2.1 Telekommunikation

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Anlagen der Telekom Deutschland GmbH eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufbrechen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort (PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel: 0800-3309747) so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.2 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 dabei einzuhalten.

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Menge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, S. 7 Tabelle 1). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck von 1,5 bar zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamte benötigte Löschwasserversorgung zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100 m erreichbar sein. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Wo die notwendige Löschwassermenge über die Wasserversorgungsleitung nicht verfügbar ist, können unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche errichtet werden. Diese müssen aber den geltenden DIN-Normen entsprechen.

2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.12. Mischgebiet nach § 6 BauNVO

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

2.42 vordere Baugrenze (blau)

2.48 Nutzungsschablone

1	2	1 Art der baulichen Nutzung	2 Maß der baulichen Nutzung
3	4	3 GRZ Grundflächenzahl	4 GFZ Geschossflächenzahl

3. PLANLICHE HINWEISE

3.1 bestehende Flurstücksgrenze

3.2 Flurstücknummern

3.3 vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer

3.4 vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

3.9 Grenzstein

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.11.2016 die Aufstellung des Deckblatts Nr. 28 zum Bebauungsplan „Ebenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.02.2017 bis 24.03.2017 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.02.2017 bis 24.03.2017 durchgeführt.

4. Auslegung:

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 28 zum Bebauungsplan „Ebenfeld“ in der Fassung vom 27.04.2017 wurde gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2017 bis 19.06.2017 öffentlich ausgelegt.

5. Satzung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.06.2017 das Deckblatt Nr. 28 zum Bebauungsplan „Ebenfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung

Eine Genehmigung des Deckblatts Nr. 28 zum Bebauungsplan „Ebenfeld“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

7. Ausgefertigt:

Gemeinde Mamming.....

1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten:

Das Deckblatt Nr. 28 zum Bebauungsplan „Ebenfeld“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 28 zum Bebauungsplan „Ebenfeld“ ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

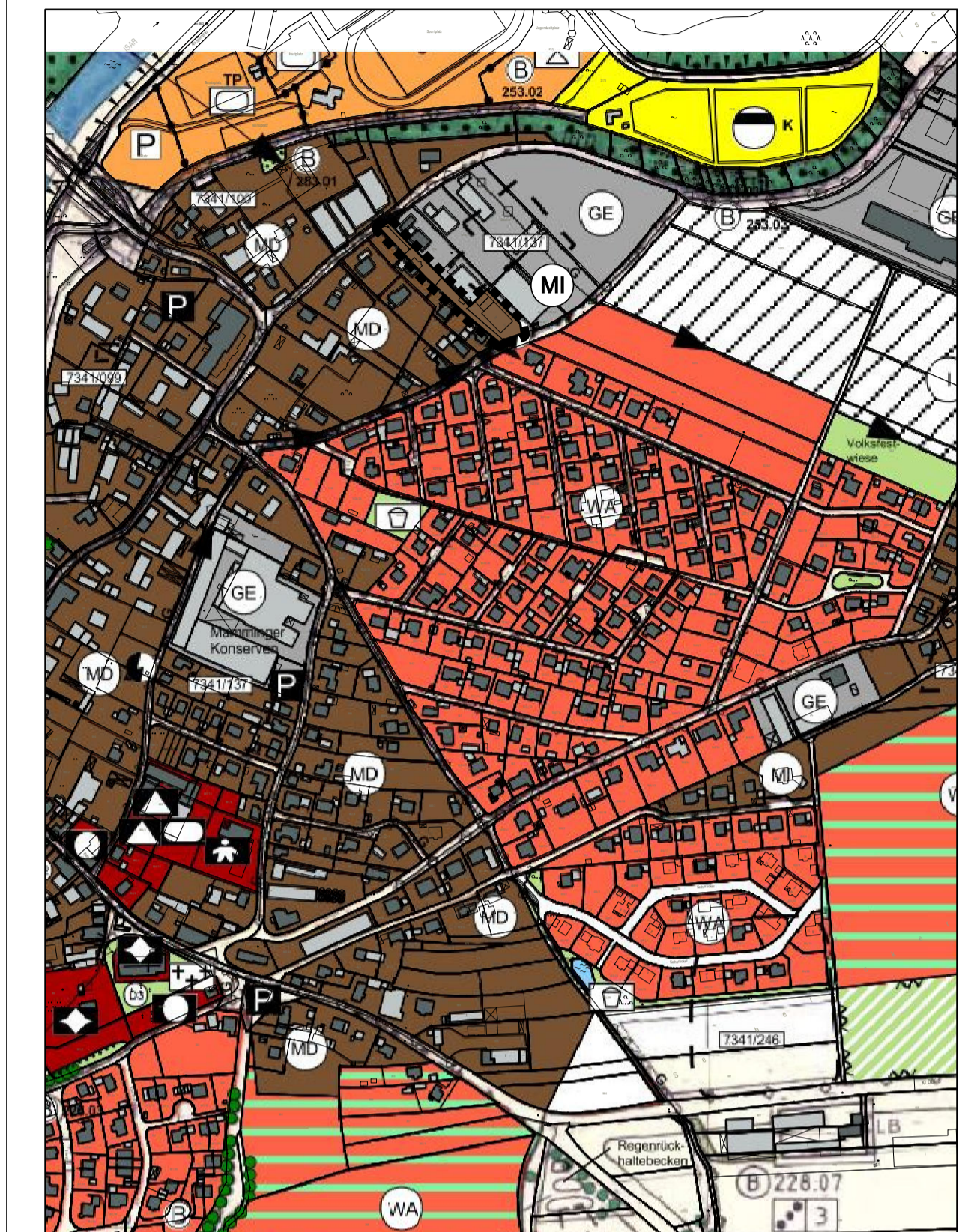
Gemeinde Mamming.....

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Mamming erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG– i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG– dieses Deckblatt Nr. 28 zum Bebauungsplan als

Satzung.

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



M 1:5.000

DECKBLATT NR. 28 ZUM BEBAUUNGSPLAN „EBENFELD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



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



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VÖERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITECTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de



M 1:500

DATUM: 20.06.2017

P1019