

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MÜHLBACH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 14.07.2020

GEMEINDE MAMMING:

vertreten durch:

1. Bgm. Irmgard Eberl
Hauptstraße 15
94437 Mamming



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



Inhalt:

- A) Geplante Änderungen**
- B) Flächenverteilung**
- C) Sonstiges**
- D) Grünordnung**
- E) Umweltbericht**

A) Geplante Änderungen

Der bestehende Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet „Mühlbach“ soll geändert werden. Da das Baugebiet nach Westen hin erweitert wird (Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet „Mühlbach II“) ergeben sich folgende Änderungen.

Der Geltungsbereich wird im Westen geringfügig verkleinert, da die temporäre Grünfläche entfällt. Der Wendehammer im Westen wurde ebenfalls herausgenommen, da die Straße verlängert wird.

B) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 10.913 m²,
davon

- WA (Grundstücksfläche)	6.934 m ²
- Straße	1.433 m ²
Brutto-Baufläche	8.367 m ²

- interne Ausgleichsfläche	2.545 m ²
Grünflächen	2.545 m ²

Gesamtfläche **10.913 m²**

C) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Immissionsschutz

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Wasserwirtschaft

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Altlasten

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Bodendenkmalpflege

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Müllbeseitigung

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Energieversorgung

Es ergeben sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

D) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele werden durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Mühlbach“ nicht geändert und bleiben wie bisher festgesetzt.

E) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	EINLEITUNG	6
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	6
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	6
G.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	
	EINSCHLIEBLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPPLAN)	6
G.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
G.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	
	EINSCHLIEBLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	7
G.4.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	7
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	8
G.4.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	8
G.4.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	8
G.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
G.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	10
G.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	10
G.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11

E.1 Einleitung

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

Der bestehende Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet „Mühlbach“ soll geändert werden. Da das Baugebiet nach Westen hin erweitert wird (Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet „Mühlbach II“) ergeben sich folgende Änderungen.

Der Geltungsbereich wird im Westen geringfügig verkleinert, da die temporäre Grünfläche entfällt. Der Wendehammer im Westen wurde ebenfalls herausgenommen, da die Straße verlängert wird.

E.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.

E.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 der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Unteres Isartal (061).

SCHUTZGUT BODEN

Der Geltungsbereich verkleinert sich, da die temporäre Grünfläche entfällt. Auch die Ausgleichsfläche wird geringfügig größer. Der Wendehammer entfällt, dafür wird die Straße nach Westen verlängert. Trotzdem bleibt der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen unverändert. Dadurch sind sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch durch den angrenzenden Längenmühlbach im wassersensiblen Bereich. 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 die 1. Änderung 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.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

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

E.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten. Die Ufergehölze im Norden des Planungsgebietes bleiben bestehen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wiederverwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Durchgrünung gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

E.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

E.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

E.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 10.913 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 10.913 m² setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)
Acker	10.913 m ²
Gesamtfläche, ca.	10.913 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA Flächen mit niedrigem bis mittleren Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.
 Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **8.368 m² als Gebietstyp B.**

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/-fläche</i>
Grundstücksfläche	6.934 m ²	0,30	2.080 m ²
Straße	1.434 m ²	0,30	430 m ²
Gesamt Eingriffsfläche	8.368 m²		2.510 m²
interne Ausgleichsfläche	2.545 m ²		
Gesamt sonstige Flächen	2.991 m²		
Gesamtfläche Geltungsbereich	10.913 m²		

Ausgleichsfläche intern	2.545 m ²	1,0	2.545 m ²
Gesamt Ausgleichsfläche	2.545 m²		2.545 m²

Ausgleichsflächenbilanz (rechnerischer Überschuss) + **35 m²**

Festlegung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2-0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 2.510 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Interne Ausgleichsfläche

Auf der internen Ausgleichsfläche wird mithilfe von Mähgutübertragung und einem fachlich fundierten Pflege- und Entwicklungskonzept eine artenreiche Wiese angelegt.

Auf eine maschinelle Mähbarkeit des Uferstreifens ist zu achten.

Zusammenfassung

Mit der festgesetzten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 2.545 m² zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von 2.510 m² kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

E.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „WA Mammingerschwaigen“ am östlichen Ortsrand von Mammingerschwaigen gibt es in diesem Ortsteil keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Die Gemeinde Mammring verfügt in Mammingerschwaigen über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Mammingerschwaigen ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt in der gesamten Gemeinde Mammring zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Mammring muss - und will seinem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

E.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mammring sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

E.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

E.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan „Mühlbach“ wird durch die 1. Änderung im Norden 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	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung
 vom 14.07.2020

Mammig,

.....
 (Bürgermeisterin)

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "MÜHLBACH" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet „Mühlbach“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

- RECHTSGRUNDLAGEN**
 - Baugesetzbuch -BauGB- neu gefasst am 23.09.2004 zuletzt geändert am 24.10.2015
 - Baumitzungsverordnung -BaumVO- neu gefasst am 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013
 - Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.06.2007 zuletzt geändert am 14.07.2015
 - Planzeichenverordnung -PlanZVO- in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 22.07.2011
 - Niederschlagswasserfreisettingsverordnung -NWFreiV- in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreisettingsverordnung vom 01.10.2008.
 - Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 09.09.2015
 - Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.
- GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - siehe Planeintrag
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
 - 3.2 Die Ausnahmen bei Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, und 5 werden ausgeschlossen. Dies betrifft im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Betreiberbergsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen
- ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA 1: Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig, im Einzelfall sind Doppelhäuser möglich.
 - WA 2: Je Wohngebäude sind 6 Wohneinheiten zulässig, im Einzelfall sind Doppelhäuser möglich.
- GEBÄUDE**
 - Fassadengestaltung:** Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchttarben.
 - Dachformen und -neigungen:** Zulässig sind alle Dachformen und -neigungen.
 - Dachdeckmaterial:** Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech Ausführung sowie Dachbegrünungen
 - Höhe baulicher Anlagen:**
 - Wandhöhe:** Wohngebäude: max. 6,50 m (alle zulässigen Bau Typen)
 - Garagen: max. 3,00 m
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: max. 2,50 m
 - bei Pultdächern gilt die mittlere Wandhöhe.
 - unterer Bezugspunkt Wandhöhe/Firsthöhe:** Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße am jeweiligen Mittelpunkt der Grundstücksgröße Baugrundstück. Es gilt die Höhe, bei der die Zufahrt im Bebauungsplan eingezeichnet ist.
 - oberer Bezugspunkt Wandhöhe:** analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung

- Garagen und Nebengebäude**
 - Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 6,0 m vorzusehen.
 - Dachdeckmaterial:** Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.
 - Grenzbebauung:** Gem. BayBO
- LEUCHTMITTEL**
 - Auf öffentlichem wie privatem Grund sind insektenfreundliche UV-freie Leuchtmittel wie LED- oder Natriumdampf Lampen zu verwenden.
- GLÄNDEGESTALTUNG**
 - Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
 - Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Baupunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.
 - In den einzureichenden Bauunterlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländeformen darzustellen.
- EINFRIEDUNGEN**
 - Gem. BayBO
 - Auf allen Grundstücken ist eine sockelhöhe Einfriedung und ein Abstand des Zauns zum Gelände von mindestens 15 cm herzustellen.
- GRÜNORDNUNG**
 - Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzengattungen ergibt sich aus den Pflanzstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.
 - Grünflächen öffentlich und privat** Die Befestigung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.
 - Einzelbäume** Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.
 - Oberflächenwasser:** Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Es wird auf die Niederschlagswasserfreisettingsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) hingewiesen.
 - Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen darzustellen.
 - Grundwasser** Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Geplante Keller sind so dicht zu errichten, dass das Grundwasser keine Schäden an der Bebauung verursachen kann.
 - Überschwemmung des Längenmühlbaches** Bezüglich einer möglichen Überschwemmung des Längenmühlbaches werden Gebäude bis 50 cm über GOK abgedichtet auszuführen.
 - Artenliste (Gehölze)**
 - Bäume (in Arten und Sorten):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hänbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rottorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum, Fächerbaum
Prunus avium	Vogelersche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
 - Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämmen

- VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
 - Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
 - Auf den Parzellen 5, 6, 7 und 8 wird eine Schlafraum-Orientierung in nördlicher Richtung ausgeschlossen.
- HINWEISE**
 - Niederschlagswasser** Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung (ggf. über Rückhaltebecken) in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen. Es wird auf die Niederschlagswasserfreisettingsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) hingewiesen.
 - Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).
 - Baulicher Abstand zum Längenmühlbach** Die baulichen Anlagen müssen einen ausreichenden Abstand zum Längenmühlbach, i. d. R. mindestens 5 m haben.
 - Bodenversiegelung** Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.
 - Bodendenkmäler** Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden.
 - In der Umgebung des Planungsgebietes liegt folgendes Bodendenkmal:
 D-2-7241-0020 Teilstück der Römerstraße Lanzschur-Moos
 Anhand des bekannten Straßenverlaufs ist zu vermuten, dass es östlich des neuen Baugeländes verlaufen könnte. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgestaltung der Denkmäler im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.
 Im Falle des Zutagekömmerns von archaischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archaischen Konzentrationsarealen großflächig die Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archaischen Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungsbewilligung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.
 Bezüglich des Auffindes eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtlich geplant werden müssen. Sollte die archaische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich von der Parzellierung die gesamte Planungsfäche archaisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Baubewerber zu reduzieren.
 Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
 Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 Für Bodensignale jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Vorwendung von Pestiziden** Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.
 - Silberweiden** Bei Sturm ist mit erheblichen Schäden durch herabfallende Äste, oder Baumbruch der Silberweiden zu rechnen.
 - Vermässungen** Vermässungen durch Eislau, Grabtätigkeiten durch Biber, Nutria und Bismatzen sind im umfährten Bereich des Längenmühlbaches nicht auszuscheiden.
 - Brandschutz** Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei behaltbar sein. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

- Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung, ist bei Wohngebieten (WA) so auszulagen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten, ein Fördersystem von mindestens 800 l/min - 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Auf die Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405 wird verwiesen. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll nicht weiter als 80 - 100 m von den geplanten Objekten entfernt sein. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.
- Telekommunikation** Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorzubehalten.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es soll daher sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gedimmeten Verkehrswege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümernwegen) ein Leistungssicht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbauarbeiten für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben. Ebenso ist sicherzustellen, dass die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Dem Erschließungsträger soll auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Eine Erweiterung der Telekommunikationslinien außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch oberirdisch erfolgen.
- Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort in der Verbindung zu setzen (PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0900-3309747).
- Im Einmündungsbereich der neuen Straßen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort (planauk@inf.suedtelekom.de) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.
- Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollen so an die vorhandenen Telekommunikationsanlagen angepasst werden, dass diese nicht verortet oder verlegt werden müssen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

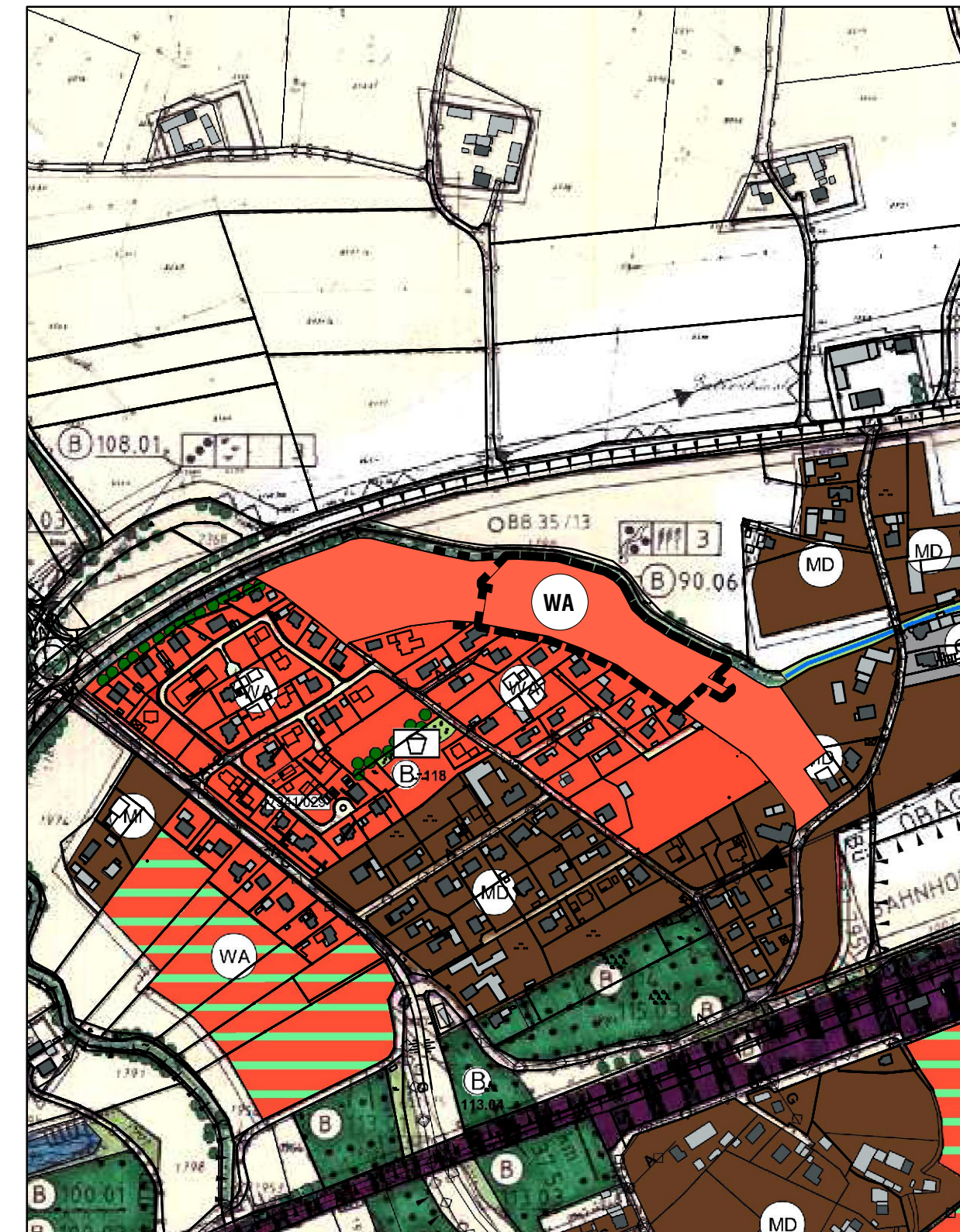
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Nutzungsschablone

1	Art der baulichen Nutzung	2	Zahl der Vollgeschosse
3	GRZ Grundflächenzahl	4	GFZ Geschosflächenzahl
5	Bauweise	6	Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
			Firsthöhe (FH): max. 9,50 m
			max. 8,00 m bei PD
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - 1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 0 offene Bauweise
 - Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Erschließungsstraße
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - GA Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - Stellplatz
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Ausgleichsfläche
 - Planung
 - Einzelbaum zu pflanzen
 - Bestand
 - Einzelbaum

PLANLICHE HINWEISE

- Sonstige Planzeichen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Nummerierung der Grundstücke
- Kennzeichnungen und nrichtliche Übernahmen
 - Höhenlinien (Angaben in mNN)
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - 1987 Flurstücksnummer
 - Grenzstein
 - Flurstücksgrenze
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



M 1:5.000

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MÜHLBACH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELUS die LANDSCHAFTSARCHITECTEN

STEFAN LÄNGST
 DIP.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER
 Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Fotografische Informationssysteme
 AM KELLENBACH 21
 D-84048 LANGSHUT-KUMHAUSEN
 Telefon +49 871 55753 Fax +49 871 55753
 info@laengst.de www.laengst.de

M 1:500 DATUM: 14.07.2020 P1063