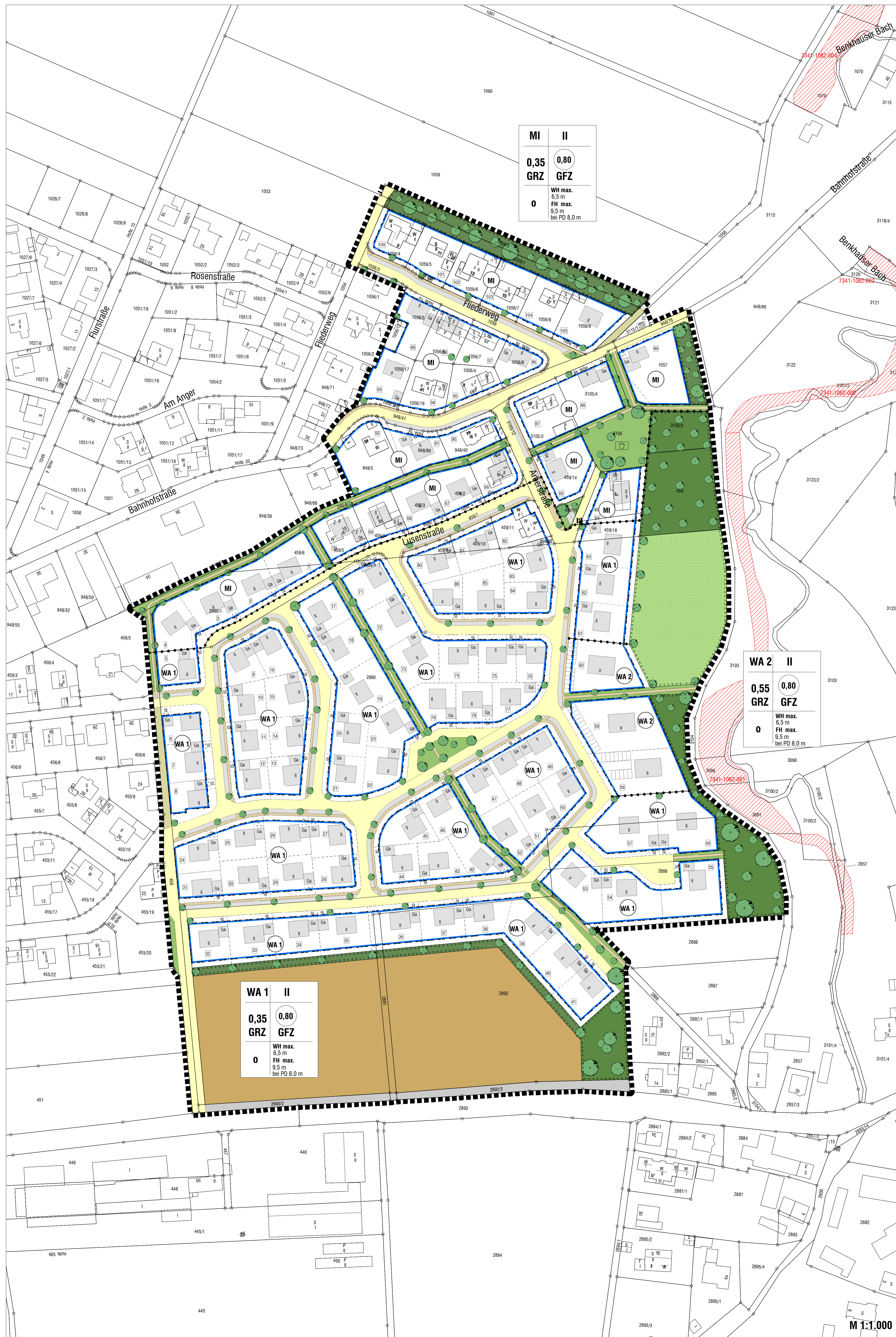


BEBAUUNGSPLAN "SEIHERÄCKER IV" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauWO)
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauWO
 - Mischgebiet nach § 6 BauWO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauWO)

1	Nutzungsschablone	2	Zahl der Vollgeschosse
3	Art der baulichen Nutzung	4	GFZ Geschosflächenzahl
5	GRZ Grundflächenzahl	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 BauWO)
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Erschließungsstraße
 - Feldweg
 - Radweg
 - Multifunktionsstreifen
 - Fußweg
 - Parkfläche
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - GA Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - Stellplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Kinderspielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Ausgleichsfläche
 - Planung
 - Einzelbaum zu pflanzen (Standort variabel)
 - Streubstreuwe
 - extensives Grünland
 - Gehölzstrukturen mit Saum
- Sonstige Planungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

PLANLICHE HINWEISE

- Verschiedenes
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Nummerierung der Grundstücke
 - Die Lage der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
- Kennzeichnungen und sachrichtliche Übernahmen
 - Höhenlinien (Angaben in mNN)
 - Biotopflächen mit Nummer
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - Flurstücksnummer
 - Grenzstein
 - Flurstücksgröße
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Mamming hat in der Sitzung vom 27.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 27.03.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 27.03.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 28.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans „Seiheräcker IV“ in der Fassung vom 28.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Mamming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2020 den Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2020 als Satzung beschlossen.
- den
Gemeinde Mamming
- den
Irmgard Ebert, 1. Bürgermeisterin
- den
Gemeinde Mamming
- den
Irmgard Ebert, 1. Bürgermeisterin
- den
Gemeinde Mamming
- den
Irmgard Ebert, 1. Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauungsplan „Seiheräcker IV“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming
- RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191, 2253), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), mit W. v. 29.07.2017 Baugestaltungsgesetz -BauVG- neu gefasst am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) m. W. v. 13.05.2017 Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408), m. W. v. 01.08.2019 Platzzeichenverordnung -PlatzZV- in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), m. W. v. 13.05.2017 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung -NWFreiV- in der Fassung vom 1.1.2000 (GVBl. S. 30 BayRS 753-118-U), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706, 724), m. W. v. 01.12.2019 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert am 10.12.2019 (GVBl. S. 586)
 - GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planentwurf
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - ALLEGEMINES WOHNGEBIET (§ 4 BauWO)
 - MISCHGEBIETE (§ 6 BauWO)
 - ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

M/WA 1: Pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, dies gilt auch bei Doppelhaushälfte (teilen ist nicht möglich). Bei Doppelhaushälfte insgesamt 2 Wohneinheiten.
WA 2: Pro Parzelle sind max. 6 Wohneinheiten zulässig, dies gilt auch bei Doppelhaushälfte (teilen ist nicht möglich)
 - GEBAUDE

Fassadengestaltung: Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchttafeln.
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: max. 6,50 m (alle zulässigen Bautypen)
Garagen: max. 3,00 m
Nebenanlagen gemäß § 4 BauWO: max. 2,50 m
- bei Puttdächern gilt die mittlere Wandhöhe.
unterer Bezugspunkt Wandhöhe/Firsthöhe: Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße am jeweiligen Mittelpunkt der Grundstücksgrenze Baugrundstück. Es gilt die Grenze, bei der die Zufahrt im Bebauungsplan eingezeichnet ist.
oberer Bezugspunkt Wandhöhe: analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung
Firsthöhe: max. 9,50 m
Firsthöhe Puttdach (PD): max. 8,00 m
Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Garagenstandorte sind vorgeschlagen, jedoch nicht zwingend festzusetzen. Die Errichtung kann nur an einem Standort erfolgen.
Dachdeckmaterial: Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.
Grenzbebauung: Gem. BayBO
6. LEUCHTMITTEL: Auf öffentlichen wie privatem Grund sind insektenfreundliche UV-freie Leuchtmittel wie LED- oder Natriumdampfampfen zu verwenden.
7. GELÄNDEGESTALTUNG: 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 Baurecht bestehende Oberflächenwasserabfuhr führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen. In den entsprechenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
8. ENFRIEDUNGEN: Gem. BayBO Auf allen Grundstücken ist eine sockelfreie Einfriedung und ein Abstand des Zauns zum Gelände von mindestens 15 cm herzustellen.
9. OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE: Oberflächengewässer: Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Es wird auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (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.
10. GRÜNORDNUNG: Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Pflanzanstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschönerungen und Anpassungen sind zulässig.
Grünflächen öffentlich und privat: Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pol. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebauenen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.
Einzelbäume: Gehölzgröße: Sol. mind. 3cv. StU 14-16 m.B. (Multifunktionsstreifen)
Einzelbaum / Feldgehölze / Hecke / Gehölzgruppe: Baumarten Pflanzgröße: Hochstamm, Stammfußsch 3cv. o.B. StU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)
Staucharten Pflanzgröße: Sträucher Zw. o.B. 60100
Extensives Grünland: Kräuterreiche Wiesenensaat, extensive Pflege, ohne Düngung
Streubstreuwe: Kräuterreiche Wiesenensaat, extensive Pflege, ohne Düngung
Sonstiges: Je 300 m² ist auf dem nach den baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich zu der im Plan gekennzeichneten Bepflanzung ein Einzelbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Artenliste (Gehölze)

- Bäume (in Arten und Sorten):
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus lanigata 'Paul's Scarlet'
Fraxinus excelsior
Ginkgo biloba
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
- Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Eichler Föhren
Gemeine Eiche
Ginkgobaum, Fächerbaum
Vogelkirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Mehlbirne
Schwedische Mehlbeere
Gemeine Eberesche
Winter-Linde
- Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme
Straucher (in Arten und Sorten):
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa pimpinellifolia
Weinrose
Saxa caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
- Kornelkirsche
Hortweisel
Walhaselnuß
Heckenkirsche
Faulbaum
Bibernellrose
Werreose
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Echter Schneeball

11. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzplantagen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

12. HINWEISE

Denkmalfolge: Im Planungsbereich liegen folgende Bodendenkmäler:
D-2-7341-0373, Siedlung der Michelsbrunn-Gruppe, der Stichbandkeramik und der früheren Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit.
D-2-7341-0102, Verbleibenes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher und neolithischer Zeitstellung, u. a. der Michelsbrunn-Gruppe, der Stichbandkeramik und der frühen Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Brandschutz:
Zufahrten: Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu allen Gebäuden für Feuerwehreinrichtungen und den Rettungsdienst gesichert sein. Die „Richtlinien Flächen für die Feuerwehr“ sind dabei einzuhalten.
Löschwasserbereitstellung: Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DGWR (Arbeitsblatt W. 405). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck von mind. 1,5 bar zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll nicht weiter als 100 m von den jeweiligen Objekten entfernt sein. Der Abstand zwischen den Löschwasserhydranten soll nicht mehr als 150 m betragen.

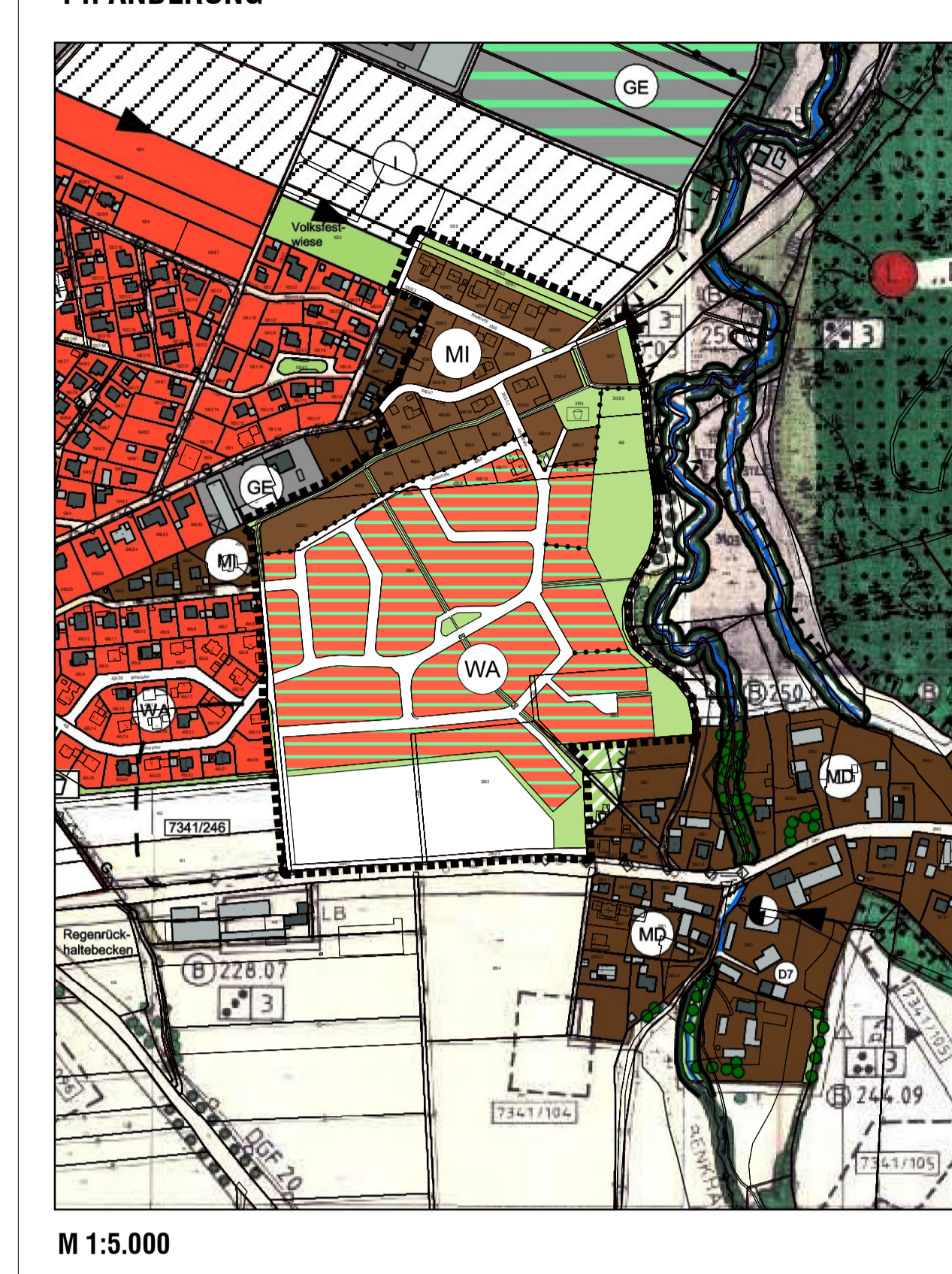
Hinweis: Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenster oder Stufen mehr als 9 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt.
Für das ausgewiesene Plangebiet ist innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsfahrzeug verfügbar!

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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (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 vor einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

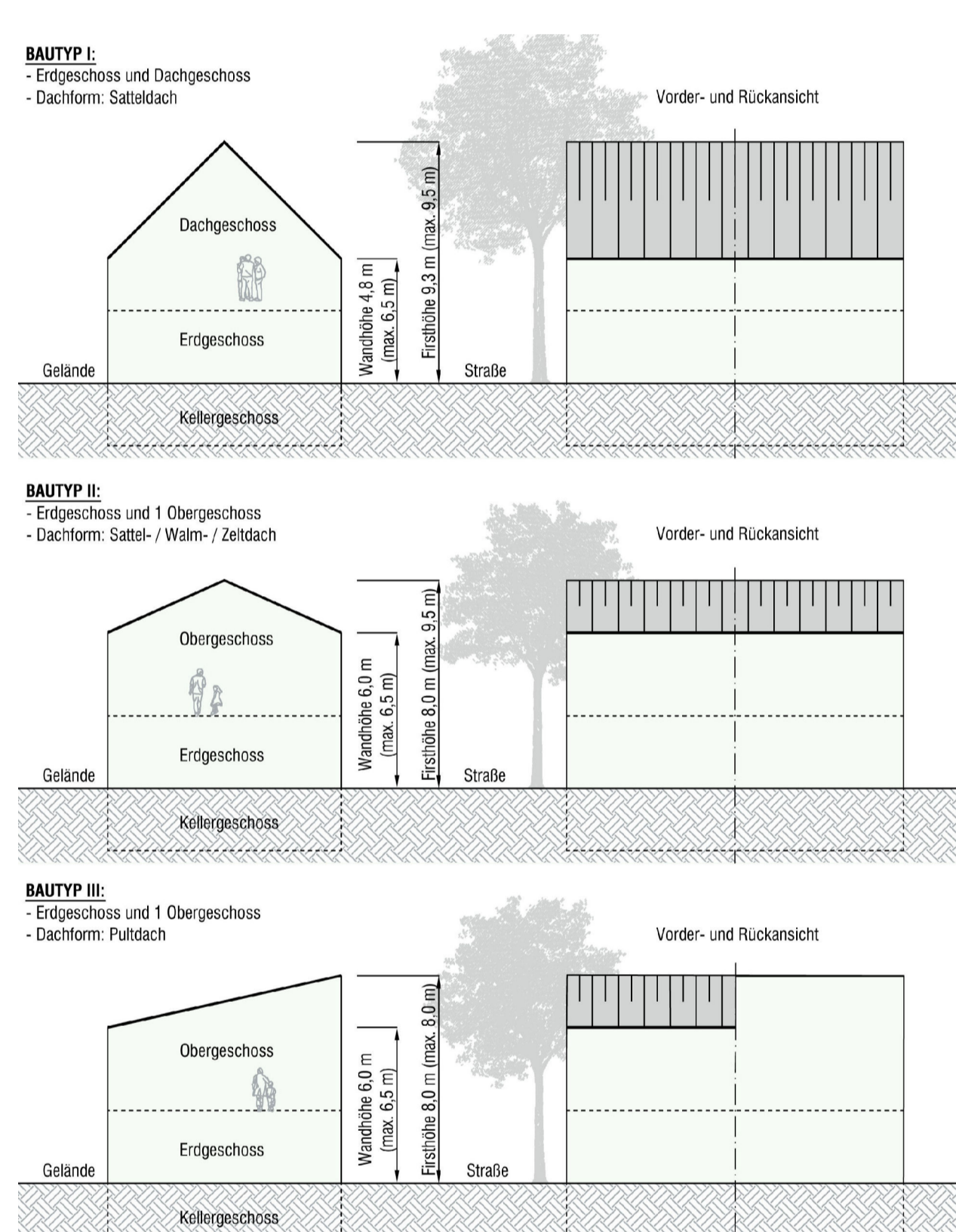
Starkregen und Sturzfluten: Starkregenereignisse und Sturzfluten können flächendeckend überall auftreten und werden durch die Klimawandel an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Starkregenereignisse können dazu führen, dass sich Wasser auch ohne ein Hochwasser im Gewässer, flächig im Gelände sammelt und so zu Problemen besonders in bebauten Bereichen führen kann.
Kellerfenster sind gegebenenfalls wasserdicht auszuführen
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschiele, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Bö- und Entlüftungen, Mauerdurchstellungen etc.)
- Die Höhenkante „Oberkante Rauhholunder“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden, mindestens aber 25 cm über GOK
- Einfahrten und Eingänge zu Tiefgaragen und Kellern sind erhöht auszuführen um ein Vollaufen dieser zu verhindern.

Bodenversiegelung: Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdruckstabile Belagsmaterialien zu verwenden.
Verwendung von Pestiziden: Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 14. ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE HINWEISE



BEBAUUNGSPLAN „SEIHERÄCKER IV“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

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

PLANVERFASSER:
LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHitekten

STEFAN LÄNGST
DIP.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleistungsplanung + Freizeitanlagen + Gartengestaltung + Geographische Informationswissenschaften
AM KELLERBACH 21
D-84008 LANDSHEIT-KUHMHUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 28.04.2020 P1099