



**Gemeinde Mengkofen**

**Bebauungsplan mit integriertem  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Am Birkenweg“**

**Änderung mit Deckblatt Nr. 1  
Festsetzungen**

*Planungsträger*

Gemeinde Mengkofen  
Von-Haniel-Allee 12  
84152 Mengkofen

*Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

*Stand*

14.09.2021

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 23.02.2021 beschlossen, dass der Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenweg“ mit Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren geändert werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Billigungsbeschluss

Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 23.02.2021 beschlossen, die Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung zu billigen.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung wurde in der Fassung vom 23.02.2021 mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 4. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 5. Billigungsbeschluss zur geänderten Fassung

Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 21.06.2021 beschlossen, die geänderte Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung zu billigen.

### 6. Wiederholte öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung wurde in der geänderten Fassung vom 21.06.2021 mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 7. Wiederholte Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zur geänderten Fassung vom 21.06.2021 gegeben.

### 8. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 14.09.2021 die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 14.09.2021 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen. Dies wurde am 22. Sep. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mengkofen, den 22. Sep. 2021

Thomas Hieninger  
Thomas Hieninger, Erster Bürgermeister



### 9. Ausgefertigt

Mengkofen, den 22. Sep. 2021

Thomas Hieninger  
Thomas Hieninger, Erster Bürgermeister



**10. Inkrafttreten**

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung durch Deckblatt Nr. 1 gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Mengkofen, den 22. Sep. 2021 .....

Thomas Hieninger  
Thomas Hieninger, Erster Bürgermeister



## Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

in der rechtskräftigen Fassung vom 06.12.2001



M 1 : 1.000

## **Präambel**

Die Gemeinde Mangkofen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als

## **Satzung**

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise

## A Festsetzungen durch Planzeichen

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs Nr. 1 liegenden Flurstücke sowie den ergänzten Geltungsbereich Nr. 2 für zugeordnete ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Seite 7).

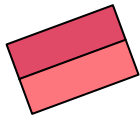


M 1 : 1.000

ergänzende Festsetzungen:

- Räumlicher Geltungsbereich Nr. 1 der Bebauungsplanänderung
- Private Grünfläche; Zweckbestimmung Straßenraumbegrünung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

ergänzende hinweisliche Darstellungen:



Bebauungsvorschlag

Folgende Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenweg“ in der Fassung vom 06.12.2001 werden innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 1 geändert bzw. ergänzt:

*Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:*

Ökologische Ausgleichsfläche (gesamter Geltungsbereich)

***Änderung durch 1. Deckblatt:***

**Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet;**

**Festsetzung von zwei Baufenstern durch Baugrenzen**

**Festsetzungen von GRZ, GFZ, Garagen und privaten Stauraum gem. dem rechtsgültigen B-Plan für das WA außerhalb des Geltungsbereichs von Deckblatt Nr.1**

**Festsetzung von privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Straßenraumbegrünung)**

**Pflanzgebot für Bäume**

**Geltungsbereich Nr. 2 (Fl.Nr. 1177/1 (Tfl.), Gemarkung Mühlhausen)**



M 1 : 1.000

ergänzende Festsetzungen:



Räumlicher Geltungsbereich Nr. 2



Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB



## B Textliche Festsetzungen

Folgende textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenweg“ in der Fassung vom 06.12.2001 werden innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 1 geändert bzw. ergänzt:

### 0.7 Abstandsflächen

*Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:*

*0.7.1 Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden.*

***Änderung durch 1. Deckblatt:***

***0.7.1 Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 BayBO (Stand 2008) sind anzuwenden.***

### 0.8 Grünflächen und Bepflanzung

***Ergänzung durch 1. Deckblatt:***

#### ***0.8.4 Private Grünflächen (Zweckbestimmung Straßenraumbegrünung)***

***Die privaten Grünflächen sind flächendeckend mit Kleinsträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die Einzäunung der Flächen ist unzulässig. Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume der Wuchsklassen I oder II gemäß Pkt. 0.8.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine geringfügige Verschiebung der Pflanzstandorte ist zulässig.***

### Ökologische Ausgleichsflächen

***Ergänzung durch 1. Deckblatt:***

#### ***0.9 Ökologische Ausgleichsflächen***

***Die ökologische Ausgleichsfläche ist bis spätestens Ende 2022 als frische, artenreiche Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen des Gemeindegebietes oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.***

***Nach Anschluss der Herstellungsmaßnahme sind die Gemeinde Mengkofen und die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.***

***Für einen Zeitraum von 25 Jahren ist folgende fachgerechte Entwicklungspflege durchzuführen: Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist***

***abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren mit möglichen Schröpfungsmahden nicht vor dem 15. Juni erlaubt. In den Randbereichen zu den angrenzenden Gehölzpflanzungen sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselnden Abschnitten) Säume mit in einer Breite von mindestens 2 m auszusparen. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.***

***Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen sind durch Eintragung im Grundbuch rechtlich zu sichern (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dingolfing-Landau) und an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden.***

Alle anderen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

## **C Hinweise**

Folgender Hinweis wird abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenweg“ in der Fassung vom 06.12.2001 ergänzt:

### **0.11 Denkmalschutz**

***0.11.1 Für Bodeneingriffe 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.***

Die anderen Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.