

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „WA KLAUSEN III“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE MENGKOFEN
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

Rechtsverbindliche Fassung vom 12.03.2024

Neusäß, den 14.03.2023

geändert am 14.11.2023

geändert am 12.03.2024

 **Steinbacher** *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestandteile.....	4
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.	Bauweise.....	6
4.	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	6
5.	Anzahl der Wohnungen	6
6.	Höhe baulicher Anlagen	6
7.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	7
8.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	7
9.	Wasserwirtschaft	8
10.	Grünordnung	8
11.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	12
12.	Artenschutz.....	13
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
13.	Gestaltung der Gebäude und Freiflächen	14
14.	Beschaffenheit der Stellplätze	15
15.	Einfriedungen	15
16.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	15
17.	In-Kraft-Treten	15
F)	TEXTLICHE HINWEISE	16
1.	Grünordnung	16
2.	Wasser	16
3.	Immissionsschutz	17
4.	Landwirtschaft	18
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	18
6.	Denkmalschutz	18
7.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	18
G)	ANLAGEN	19

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mengkofen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Klausen III“

als

Satzung

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 12.03.2024, in der Fassung vom 12.03.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Teilflächen der Flurnummern 1662, 1662/2, 1662/3 und 1673 (Gemarkung Hofdorf).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - externer Ausgleichsfläche im M 1: 2.000
 - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise

Anlagen zum Teil II:

- G) Anlagen
- H) Begründung
- I) Umweltbericht

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

2.1 Zulässige Grund-/Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

2.2 Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Abstandsflächenregelung

Es wird kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 400 m².

5. Anzahl der Wohnungen

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

Wandhöhe/ Firsthöhe

Es ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,10 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine maximale Firsthöhe bzw. Höhe Attika bis 7,30 m zulässig.

Pulldächer:

Bei Pulldächern ist die höhere Wandhöhe bis maximal 9,10 m zulässig. Die niedrigere Wand ist bei Pulldächern bis maximal 6,50 m zulässig.

Definition Wandhöhe / Firsthöhe

Die Wandhöhe wird von dem innerhalb des Baugrundstücks jeweils festgelegten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Der festgelegte untere Bezugspunkt ist aus der Planzeichnung, Teil A, zu entnehmen.

Die Firsthöhe wird von dem innerhalb des Baugrundstücks jeweils festgelegten unteren Bezugspunkt bis zum Dachfirst bzw. zur Attika (bei Flachdächern) gemessen; beim Pulldach wird die Firsthöhe gemessen an der höheren Wand.

Überschreitung der Wandhöhen

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,50 m zulässig.

Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.

Abweichung von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK EG-RFB)

Von der in der Planzeichnung, Teil A), festgesetzten Höhe in m. ü. NHN des unteren Bezugspunktes darf bis maximal 30 cm nach unten und nach oben abgewichen werden.

7. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind entsprechend der „Satzung über die Anzahl, die Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen (Garagenstellplatzsatzung – GaStS) der Gemeinde Mengkofen vom 14.04.2021“ die Anzahl der PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind entsprechend auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entgegen § 2 Abs. 1 Satz 1 der Garagenstellplatzsatzung sind zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorzusehen.

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrund nicht eingezäunt werden.

Die festgelegten Einfahrten müssen eine Breite von 6,00 Metern aufweisen und sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

8. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 12 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon freizuhalten. Die gesetzlichen Mindestabstände zwischen der Vegetation und den Leitungen sind einzuhalten. Ausnahmsweise sind in begründeten Fällen bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl und der entsprechenden Abstandsrichtlinien eine geringfügige Abweichung in der räumlichen Anordnung der Pflanzungen zulässig.

Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte auf öffentlichem Grund zu planen und zu verlegen.

9. Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 16c BauGB)

9.1 Niederschlagswasserbeseitigung und -rückhaltung

Der Baugrund ist generell nicht versickerungsfähig. Daher muss das Niederschlagswasser generell zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Auf den geotechnischen Bericht wird verwiesen. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Mengkofen in der aktuellsten Fassung ist generell anzuwenden.

Das Niederschlagswasser aus den versiegelten Bauflächen und den Straßen wird in einem gemeindlichen Regenwasserkanal gesammelt und unter den Straßenflächen zum tiefsten Punkt des Geltungsbereichs geführt.

Auf den Privatgrundstücken muss eine Niederschlagswasserrückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Die Errichtung von Rückhalteeinrichtungen und die Bemessung des notwendigen Drosselabflusses wird vertraglich im Rahmen der Grundstücksverkäufe geregelt und ist sicherzustellen.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Eine detaillierte Berechnung und Planungen für die Retention im Rahmen der weiterführenden Planung zur Abwasserentsorgung muss durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. Die Genehmigung bedarf eines Wasserrechtsverfahrens, das vor Baubeginn durchgeführt wird.

9.2 Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser

Bei Geländeanschnitten ist mit Hang- und Schichtenwasser sowie Oberflächenwasser aufgrund des oberliegenden Einzugsgebiets zu rechnen.

Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wanne), sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge sind alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,25 m über der Geländeoberkante (GOK) zu legen. Sollte eine Bauwasserhaltung nötig sein, ist diese rechtzeitig vor Baubeginn am Landratsamt Dingolfing-Landau einzuholen.

10. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Bis 500 m² privater Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (s. Ziffer 10.6) oder II. Ordnung (s. Ziffer 10.6) oder ein Obstbaum (Hochstamm, s. Ziffer 10.6) zu pflanzen.

Ab 500 m² privater Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens zwei Laubbäume I. oder II. Ordnung oder zwei Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden.

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, muss durch den Grundstückseigentümer vorgenommen werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen.

Bäume

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Laubbäume der I. oder II. Ordnung, Obstbäume und Sträucher gemäß der Planzeichnung zu pflanzen (s. Ziffer 10.6). Die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Straßen ist mit Laubbäumen der I. oder II. Ordnung gemäß der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) anzulegen (s. Ziffer 10.6. „Straßenbäume“). Bäume mit der Verwendbarkeit „gut geeignet“ und „geeignet“ sind zu bevorzugen.

Obstbäume

Die festgesetzten Obstbäume sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

10.3 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig. Eine Ausnahme stellt der Einsatz von Behandlungsmitteln gegen Pilzbefall, Schadinsekten oder invasive Pflanzenarten dar.

10.4 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen entsprechend der festgesetzten Pflanzstandorte ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger (Strom, Wasser, Abwasser Gas, etc.) gepflanzt werden. Die jeweiligen Abstände sind nach den entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich (s. Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, FGSV Verlag, Ausgabe 2013).

10.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umsetzung

Die Grünflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind aus der Gehölzliste (Ziffer 10.6) zu entnehmen.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzabstand in der Reihe 1,00 m bis 1,50 m; Reihenabstand 1,50 m.

Pflanzqualitäten (Mindestanforderungen):

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv. STU 14-16 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150 - 200 cm

Obstbäume: Hochstamm mind. 2xv.

Bei Hecken / Gehölzgruppen:

Bäume: v. Heister, 100-150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen auf privaten Flächen und öffentlichen Grünflächen, wird die Verwendung folgender Bäume und Sträucher festgesetzt (siehe Ziffer 10.6).

10.6 Pflanzliste der Gehölze (Artenliste)

Die Artenliste dient der Pflanzenauswahl, ist aber für die privaten Flächen und für die Straßenbäume nicht verpflichtend. Für die Ortsrandeingrünung ist die Pflanzliste verpflichtend.

Bäume I. Ordnung:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung:

<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea subsp. sanguinea</i>	Eigentlicher Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Straßenbäume:

Vorschlagsliste aus der GALK-Straßenbaumliste:

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str	Gewöhnliche Eberesche
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Obstbäume:

Standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten sind zu bevorzugen.

<i>Malus</i> in Sorten	Kultur-Apfel in Sorten
<i>Pyrus</i> in Sorten	Kultur-Birne in Sorten
<i>Prunus</i> in Sorten	Kultur-Kirsche in Sorten
<i>Prunus domestica</i> in Sorten	Kultur-Pflaume in Sorten

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Durch die Überplanung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.601 m². Der Ausgleich wird hier auf zwei Flächen erbracht.

Einer internen Ausgleichsfläche und einer externen Ausgleichsfläche.

Die interne Ausgleichsfläche befindet sich im Süden des Geltungsbereichs auf Fl. Nr. 1673. Diese Fläche soll mit einer Ortsrandeingrünung überstellt werden und besitzt eine Größe von 1.027 m².

Damit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 9.574 m². Dieser wird vollständig über eine externe Ausgleichsfläche auf den Flurnummer 1729, 1730 und 1741 der Gemarkung Hofdorf abgedeckt. Diese besitzen eine Fläche von 12.745 m².

Die Restfläche ($12.745 \text{ m}^2 - 9.574 \text{ m}^2 = 3.171 \text{ m}^2$) von 3.171 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet. Detaillierte Angaben zu den Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht Ziffer 6.3 und 6.4 zu entnehmen.

Maßnahmen Fl. Nr. 1673:

Die Anlage einer mäßig artenreichen Extensivwiese mit autochthonem Saatgut oder durch Mähgutübertragung ist vorgesehen sowie die Pflanzung von autochthonen Einzelbäumen und Gebüschern aus Sträuchern und Laubbäumen.

Maßnahmen Fl. Nr. 1729, 1730 und 1741:

- Umwandlung der Ackerfläche in Extensivgrünland und Ausbringung von autochthonem Saatgut oder Mähgutübertragung im Jahr 2024
- Nach Mähgutübertragung oder Ansaat:

- extensive Pflege des Grünlandes durch zweischürige Mahd (Mahdzeitpunkt Anfang Juni und Anfang bis Mitte Oktober), anfangs ggf. Aushagerungsmahden
- Stehenlassen wechselnder Teilflächen vor allem für den Blühstreifen, Entwicklung von Brachebereiche (Teilflächen nur alle zwei Jahre mähen)
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz ab dem 14.11.2023
- Abräumen des Schnittguts
- Beseitigung von unerwünschtem Neophytenaufwuchs
- Auswahl geeigneten Saatgutes mit niedriger Pflanzenhöhe (bis ca. 1 m) im Blühstreifen um Kulissenwirkung durch zu hochwachsende Pflanzenarten zu vermeiden.

12. Artenschutz

Der Oberbodenabtrag und der Baubeginn darf nicht während der Vogelbrutzeit (**01.04. – 30.08.**) erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

13. Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

(Art 81 Abs. 1 BayBO)

Zulässige Dachformen/ Dachneigungen:

- Flachdach Dachneigung: 0° – 5°
- Satteldach Dachneigung: 10° – 30°;
- Pultdach Dachneigung: 6° – 16°;
- Walmdach Dachneigung: 16° – 24°;
- Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptkörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.

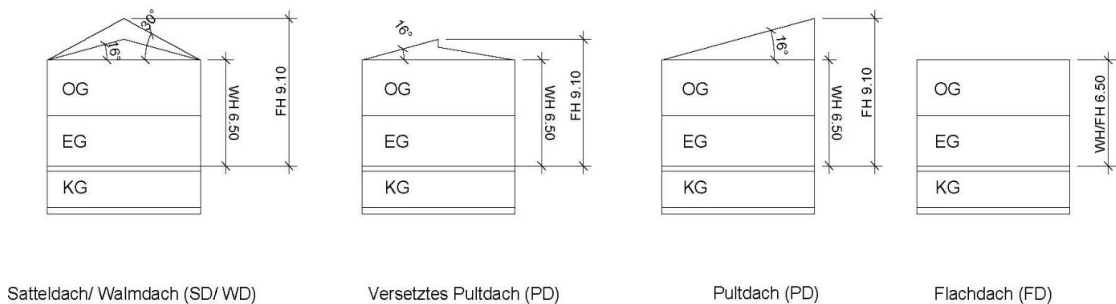


Abb. 2 Beispielhafte Darstellung der maximalen Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH); Angaben in Meter

Dacheindeckung

- Kleinformatige Dachpfannen oder Dachsteine, Farbe rot/ braun/ grau/ schwarz;
- Ausschließlich beschichtete Blecheindeckung, Farbe rot/ braun/ grau;
- Dachbegrünung
- Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Wandkollektoren sind zulässig. Sie sind möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren und sollen die Waagrechte betonen. Aufgeständerte Anlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Dachgauben

Ausbildung von Dachgauben ist nur bei einer Dachneigung ab 30° zulässig. Eine Anordnung von Dachgauben übereinander ist unzulässig. Die Dachgauben sind so zu begrenzen, dass sie mindestens 60 cm unterhalb der Firsthöhe enden. Der Abstand bis zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 1,50 m betragen. Die maximale Gaubenhöhe, gemessen an der Gaubenaußenwand am Traufpunkt der Gaube, wird auf 1,50 m begrenzt.

Fassadengestaltung

Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen. Fassadenbegrünung ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.

14. Beschaffenheit der Stellplätze

Die Stellplatzbefestigung für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrüntem Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig.

15. Einfriedungen

(Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO; Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO)

15.1 Straßen- und gartenseitige Einfriedung:

Hecken:

Für die Bildung einer Hecke sind vorrangig kleinwüchsige, blütenreiche Laubgehölze zu verwenden. Die maximale Gesamthöhe ist bei Hecken bis 2,00 m über OK-Straße (Deckschicht) zulässig.

Zaun:

Vertikaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, in ruhigen, braunen, naturbelassenen, hell lasierten oder weißen Farbtönen; Hanichelzäune; Vertikal betonte Metallzäune. Die maximale Gesamthöhe ist bei Zäunen bis 1,50 m über OK-Straße (Deckschicht) zulässig. Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockel sind generell unzulässig.

15.2 Bodenfreiheit

Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Zaunensäulen erlaubt. Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ein Abstand von min. 10 cm einzuhalten.

16. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Höhe von Stützmauern:

Stützmauern sind generell unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände. Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung in Höhenschichtlinien im 1,00 m Abstand dargestellt. Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren.

17. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Mengkofen, den

.....
Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Grünordnung

Zur Begrünung von Grundstücken sollen keine Pflanzen verwendet werden, die sich bspw. durch Verwilderung oder dem Bilden von Reinbeständen negativ auf Natur und Landschaft auswirken können (Neophyten /Problemunkräuter wie Ambrosia, Indisches Springkraut, Japanischer Staudenknöterich, Kanadische Goldrute, Lupine, Robinie, Späte Traubenkirsche). Eine Ausbreitung dieser Pflanzen ist zu unterbinden.

2. Wasser

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder gedrosselt über die Regenwasserkanalisation dem nächsten Vorfluter zugeführt werden.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor oben genanntem wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. § 37 WHG ist zu berücksichtigen.

2.4 Hauptwasserleitung Wasserzweckverband Mallersdorf

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch ein derzeit noch übliches Versorgungssystem (keine Trennung von Trink- und Brauchwasser) hergestellt. Die Versorgungsanlage wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist dem Wasserzweckverband Mallersdorf zugeordnet. Im Planungsbereich befindet sich eine Hauptwasserleitung, die die Planungsfläche von Ost nach West quert. Die geplante Umverlegung dieser Trasse wird in der Planung berücksichtigt. Der genaue Leitungsverlauf wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserzweckverband abgestimmt. Bei Tiefbauarbeiten oder Eingriffe in den Boden hat der Eigentümer die Verantwortung zu tragen.

2.5 Löschwasserversorgung - baulicher Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein. Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter als 100 m von den Zugängen der jeweiligen Objekte entfernt sein.

Bei geplanten Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen soll und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind geeignete Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ einzuplanen.

Die Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss grundsätzlich gesichert sein.

Die Gemeinde Mengkofen übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der geplanten Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz) liegt.

3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von dem Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4. Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch pflanzenbauliche Arbeiten die aufgrund der Witterung in den frühen Morgenstunden bzw. späten Abendstunden erledigt werden müssen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. Denkmalschutz

Art 7 Abs. 1 BayDSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass das anfallende Oberflächenwasser aus der Bauparzelle nicht auf das Nachbargelände abfließt.

G) ANLAGEN

Gutachten

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung:

Büro für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Yvonne Sommer: Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan Mengkofen Süd Überarbeitung 2021, Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, 19.10.2021.

Bestandserfassung der Zauneidechse durch drei Begehungen im Frühjahr 2022, Gemeinde Mengkofen, Landkreis Dingolfing-Landau, Kurzbericht, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, 18.05.2022.

Verkehrsuntersuchung:

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham: Gemeinde Mengkofen Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Haupt-/ Dr. Mayr-Straße nach Umplanung, 20.07.2020.

Geotechnischer Bericht:

Geotechnischer Bericht, Erschließung Baugebiet Mengkofen Süd, Mengkofen, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, 27.04.2021

Nachweis der Überflutungssicherheit bei Sturzfluten:

Nachweis der Überflutungssicherheit bei Sturzfluten für das geplante Baugebiet „WA Klausen III“, Ingenieurbüro S², Stand 26.02.2024.