

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kreuzstr. - Ronbergerweg“
Begründung**

Datum i.d.F. vom: 17.01.2012, 20.03.2012, 31.07.2012

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSSITUATION	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.	VERFAHREN	6
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	7
6.	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	8
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	9

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Planungsgebietes innerhalb der Ortes

Das Baugebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereich von Mammendorf und ca. 250 m Luftlinie von der Ortsmitte (Gemeindeverwaltung) entfernt.



Abb. 1: Digitales Orthophoto DOP20 © LVG-Bayern

1.2. Ziel und Zweck

Das Ziel und der Zweck der Bebauungsplanänderung ist es den bestehenden Gewerbebetrieb (Baufirma) abzusiedeln und die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baukörper, Garagen und Stellplätze städtebaulich neu zu ordnen und die „Kreuzstraße“ um einen Gehweg zu verbreitern. Dabei soll das bestehende „Allgemeine Wohngebiet“ erhalten, die „öffentliche Verkehrsfläche“ verbreitert und die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entfallen.

Hierbei wird, wie bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorbereitet, von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche:

Der **Bereich A** umfasst die bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 133, 133/4 (Kreuzstraße 4) und Teilflächen der Fl.-Nr. 230/39 („Kreuzstraße“), 230/41 „Bachstraße“ und Fl.-Nr. 131 (Kreuzstraße 8). Er weist eine Abmessung von ca. 45 m auf 70 m (ca. 0,345 ha) auf. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

Die vorhandenen Nutzung ist ein zweigeschossige Wohngebäude mit Büronutzung (Kreuzstraße 4), eingeschossige Garagen bzw. Nebengebäude, ein zweigeschossige wirkendes Lagergebäude (ehem. Stall). Durch den nördlichen Lagerplatz und den mittig gelegenen Rangierhof wird das Grundstück fast vollständig baulich genutzt. Lediglich eine dem Wohngebäude zugeordnete Freifläche im Süden weist einen Grünbestand auf.

Der **Bereich B** umfasst die bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 132 (Bachstraße 2) und Teilflächen der Fl.-Nr. 131 (Kreuzstraße 8). Er weist eine Abmessung von ca. 35 m auf 40 m (ca. 0,157 ha) auf. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

Die vorhandenen Nutzung ist eine ehem. Einfirsthof mit angebauten zweigeschossige Wohngebäude (Kreuzstraße 8 bzw. Bachstraße 2), eingeschossige Garagen bzw. Nebengebäude und einem zweigeschossige ehem. Stall).

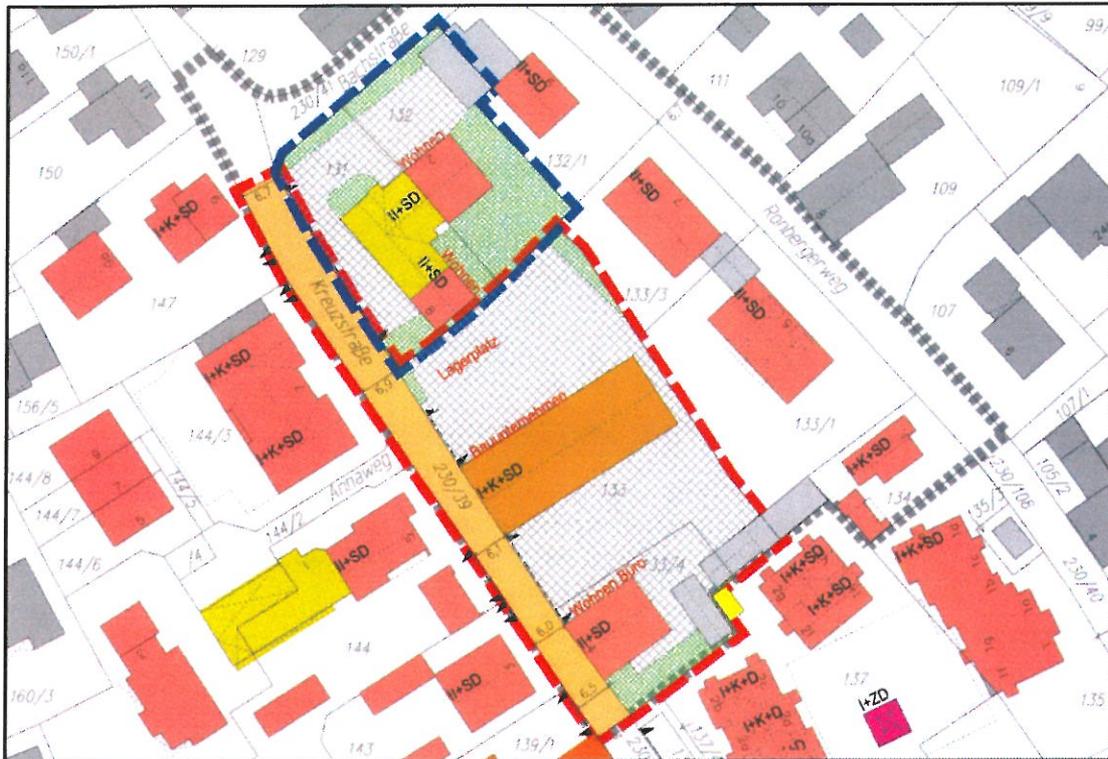


Abb. 2: Bestand Januar 2012 mit Geltungsbereich der Änderung (rot : Bereich A, blau: Bereich B)

2.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für:

- Den Individualverkehr über das bestehende öffentliche Straßennetz der „Kreuzstraße“ und darüber hinaus der Bundesstraße B 2 „Augsburger Straße“ und
- die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen an der „Münchner Straße“ (Regionalbusse 838/839) in ca. 500 m Entfernung oder „Espanstraße“ (Regionalbusse 827/839/889) in ca. 160 m Entfernung.

2.3. Technische Versorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27, Fürstenfeldbruck. In dem überplanten Bereich sind Kabeltrassen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck für unser Niederspannungs- und Stuenetz vorhanden. Diese sind bei eventuellen Grabarbeiten zu beachten. Lagepläne können bei den Stadtwerken angefordert werden.
- Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz die Telekom. Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Lagepläne der TK-Anlagen können bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Gersthofen angefordert werden. Eine Breitbandversorgung ist über 6 Mbit/s zu mehr als 95 %¹ gegeben.
- Die Erdgasversorgung kann über das Netz der Energienetze Bayern/Energie Südbayern, Maisacher Straße 117, Fürstenfeldbruck erfolgen. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

2.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

2.5. Vorbelastung des Plangebiets

2.5.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d. h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind in der Gemeinde und somit auch im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen der

¹ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

Beteiligung der Behörden² werden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 24-1, -Abfallrecht-, keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

2.5.2. Verkehrsbelastung

Südlich an das Planungsgebiet in ca. 50 m Abstand (Straßenachse) verläuft im Ortsbereich (Erschließungsbereich) die Bundesstraße B 2 von Fürstenfeldbruck nach Augsburg.

Straße	Zstnr	DTV Kfz	DTV SV	Vergleich zu DTV	Veränderung
B 2 DTV ₂₀₀₀	77 329 200	8.094	399		
B 2 DTV ₂₀₀₅	77 329 200	7.875	548	-219	-2,7 %
B 2 DTV ₂₀₁₀	77 329 200	7.864	625	-11	-0,1 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Kreuzstr.-Ronbergerweg“ i.d.F. vom 26.09.2006. Das Plangebiet ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Wobei das Baurecht für Wohngebäude aufschiebend bedingt ist.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.03.1981 (Nr. 420-6101 FFB 16-1/80) genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 26-mal geändert und dreimal berichtigt. Die 27. Änderung (B 2) befindet sich momentan im Änderungsverfahren.

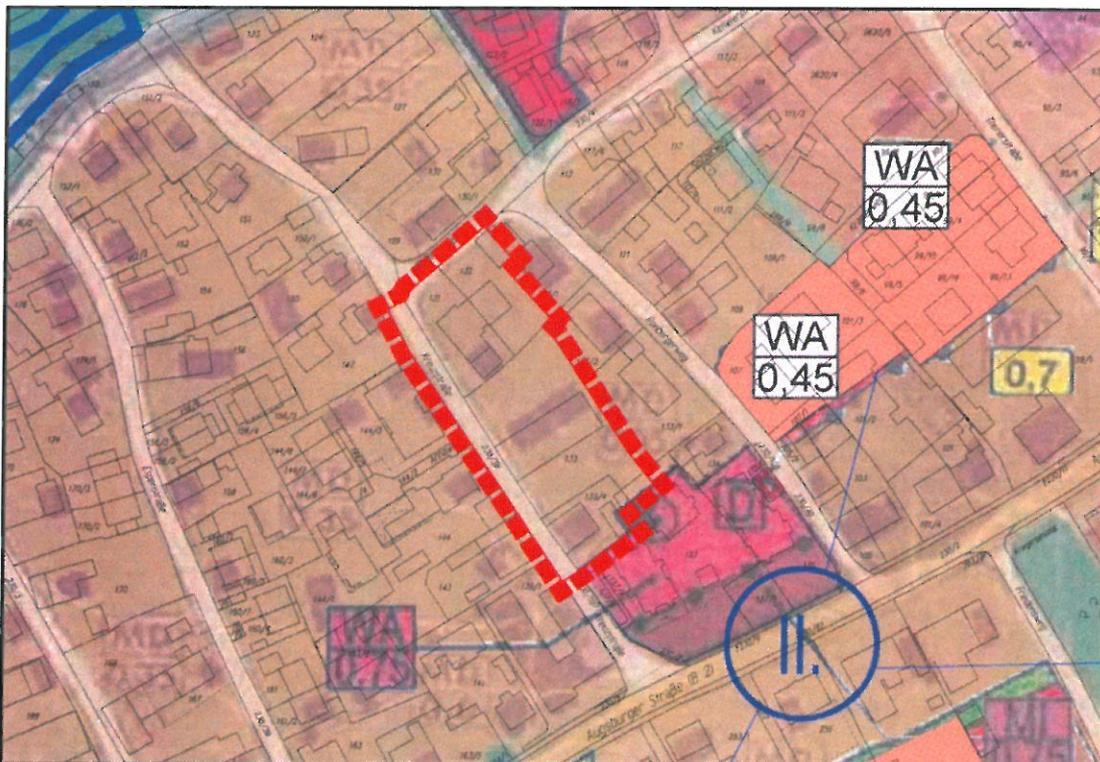


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit bisherigen Änderungen und Geltungsbereich (rot)

Der Flächennutzungsplan stellt eine „Dorfgebiet“ mit einer GFZ von 0,35 dar.

Umgeben wird das Gebiet:

- Im Osten von „Dorfgebieten“ (GFZ 0,35), im
- im Süden durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ (GFZ 0,75), darüber hinaus „Mischgebiet“ (17. Änderung) und
- im Westen und Norden durch „wichtige örtliche Straße“ („Kreuzstraße“/bzw. „Bachstraße“ darüber hinaus „Dorfgebiet“ (GFZ 0,35).

² Abfallrecht im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2012

So führt die Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer F 3 aus: „Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,35 dargestellt. Dieser Gebietscharakter ist jedoch bereits jetzt entfallen, daher wurde im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist bei nächster Gelegenheit entsprechend anzupassen.“ Diese Anpassung wurde nicht vollzogen.

3.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Kreuzstr.-Ronbergerweg“ setzt nach der BauNVO 1990 als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) fest. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird nur im WA1 (Fl.-Nr. 133/4) und WA3 (Fl.-Nrn. 131 und 132) mit zwei Wohnungen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (GR 1990³), die Versiegelungszahl (GRZ_{§19(4)BauNVO} 0,55-ausnahmsweise bis 0,58), die Zahl der Vollgeschosse (IID) und die Höhe (Wandhöhe 6,00 m bzw. Höhenlage) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechende Regelungen zur Lage und Anzahl der Stellplätze (2 je Einzel-/Doppelhaus bzw. je Wo über 80 m²/WF) definiert. Ferner wird die offene Bauweise (nur Einzelhäuser (WA2 Fl.-Nr. 133) und Einzel-/Doppelhäuser (WA1 Fl.-Nr. 133/4) festgelegt. Die örtliche Verkehrsfläche wird durch die Verbreiterung der „Kreuzstraße“ auf 7,0 m (Gehweg) und durch einen verkehrsberuhigten Eigentümerweg geregelt.

Des Weiteren sind Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wie Einfriedungen, Satteldach, Dachneigung (35°-42° bzw. 25°-35°), Dachfarbe, Dachaufbauten, Kniestockhöhe und Fassaden enthalten.

Im Bezug auf die Abstandflächen wurden die Abstandsregelungen der BayBO 1998 nicht angeordnet, sodass die Abstände sich durch die Baugrenzen definieren.

Die Grünordnung setzt „private Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung als Teil des Baugrundstücks fest. Ferner werden zu pflanzende Bäume durch Planzeichen (ca. 28 Stück) und grundstücksbezogen (je 200 qm Grundstücksfläche) festgesetzt.

Ferner enthält der Bebauungsplan eine aufschiebende Bedingung⁴, dass innerhalb des Bebauungsplanes die Errichtung von Wohngebäuden erst nach Betriebsaufgabe des Bauunternehmens Fl.-Nr. 133 zulässig ist.

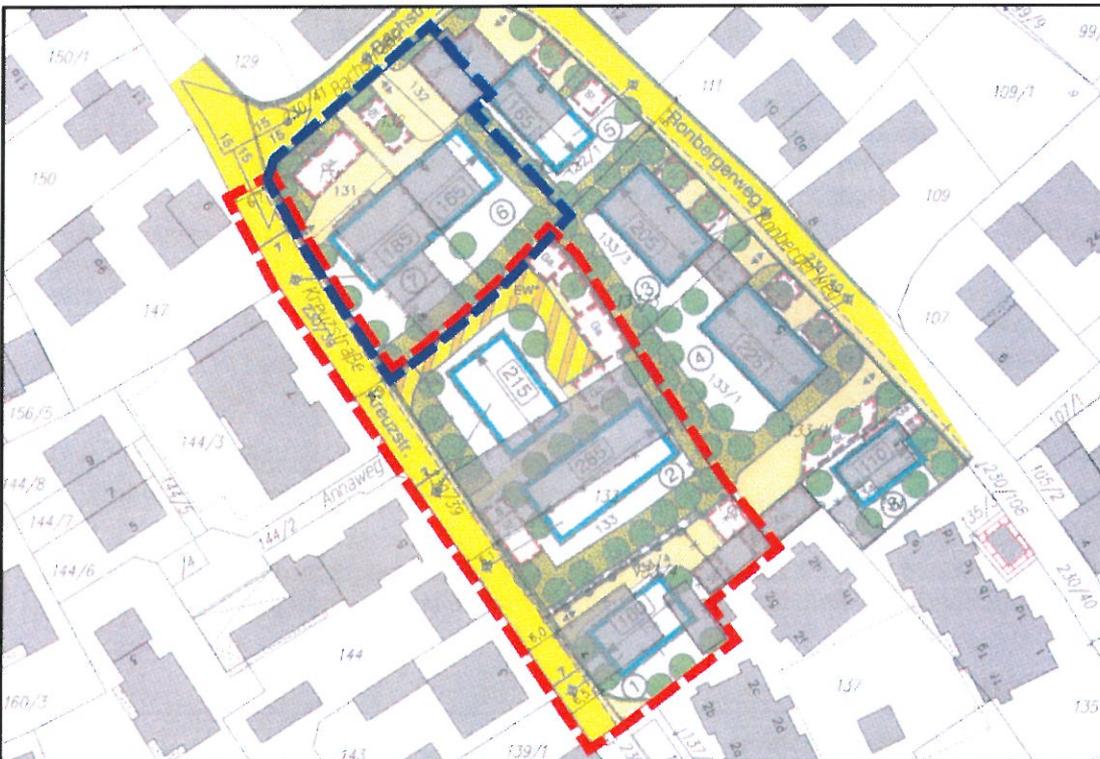


Abb. 4: Bebauungsplan "Kreuzstr.-Ronbergerweg" -(rot. Bereich A, blau Bereich B)

3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Mammendorf hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994

³ Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans

⁴ Festsetzung Ziffer B C 1.16 „1.16 Die Errichtung von Wohngebäuden ist erst zulässig, wenn der Betrieb des gewerblichen Bauunternehmens auf Flur-Nr. 133 der Gemarkung Mammendorf eingestellt ist.“

3.5. Weiter Rechtsvorschriften

3.5.1. Bauschutzbereich

Die Regierung von Oberbayern hat gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) am 02.04.2012 die Aufhebung des Bauschutzbereiches von der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - mit Verfügung⁵, bekannt gemacht.

Grundstücke, die bisher von den Bauhöhenbeschränkungen dieses Bauschutzbereiches betroffen waren, unterliegen diesen Beschränkungen nicht mehr.

3.5.2. Schutz gegen Fluglärm

Die Planungsgebiete liegen außerhalb der Flug-Lärmschutzzone C_a des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, der ca. 7,0 km entfernt ist. Mit der „Fünften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München“ (Zweiundzwanzigste Änderung)⁶ wurde im Regionalplan 14 das Kapitel B „Siedlungswesen“ überarbeitet und die „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung“ für Fürstenfeldbruck aufgehoben⁷.

3.5.3. Bodenfunde Denkmalschutz

Im Bayernviewer-Denkmal⁸ sind weder Bau- noch Bodendenkmäler in Geltungsbereich vorhanden. Allerdings ist außerhalb folgendes Baudenkmal und Bodendenkmal vorhanden:

- D-1-79-136-21 (östlich in ca. 40 m Entfernung)
*Taubenhaus, syn. Taubenschlag, syn. Taubenkobel Backhaus, syn. Backofen Backhaus mit Taubenschlag, verputzter Satteldachbau um 1860/80.
(Benehmen hergestellt)*
- D-1-7732-0024 (südwestlich in ca. 125 m Entfernung)
*Bestattungsplatz des frühen Mittelalters,
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden⁹ wurden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz, vorgebracht, dass das Planungsgebiet im Bereich des Bodendenkmal liegt:

- D-1-7732-0134
Altort Mammendorf

„Im Bereich eines Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen sind, aber von großer Bedeutung für die früher Ortsgeschichte sind.“

„Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheids, kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.“

3.5.4. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern¹⁰ sind keine Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche im Planungsgebiet vorhanden.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2

⁵ vom 23.03.2012, Az. 25-30-3736-FFB-1-12

⁶ Veröffentlicht im Oberbayerischen Amtsblatt (OBABI) Nr. 12 / 2010 vom 18.06.2010, S. 107 ff

⁷ „Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck – Tektur 2“, München 11.05.2010

⁸ Bayernviewer Denkmal, http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html

⁹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege G23 - Bauleitplanung Abfallrecht im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2012 24.04.2012, P -2010-1976-2_S2

¹⁰ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/> Datenabruf April. 2011

Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar¹¹:

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen - wie hier vorhanden - innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt unverändert bei der bisher zulässigen Grundfläche (600 m²) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes, der eine festgesetzte Grundfläche von ca. 468 m² (+41 m²) ausweist. In Addition ergibt sich für beide Bebauungspläne eine festgesetzte Grundfläche 1.068 m² (+ 41 m²).

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz¹² oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹³ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Es wird deshalb davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie¹⁴ oder der Vogelschutzrichtlinien¹⁵) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von 600 m² beibehalten, gegenüber dem Bestand bedeutet dies eine Entsigelung. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Die Änderung des Bebauungsplans sieht im **Bereich A** die Verbreiterung der „Kreuzstraße“ und die Neuordnung der drei auf dem Grundstück vorgesehenen Baukörper, wobei deren Erschließung samt Anordnung der Garagen und Stellplätze gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert werden. Dabei erfolgt eine Reduzierung der Länge und Größe der Zufahrtflächen, der Garagenflächen und leichte Erhöhung der Stellplatzflächen.

Das verkehrliche Konzept mit der oberirdischen Unterbringung der Stellplätze wird beibehalten.

¹¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

¹² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

¹³ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr.L1 197 S. 30

¹⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹⁵ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

Im **Bereich B** erfolgt, aus Gleichbehandlungsgründen, der Verzicht auf die Festsetzung der Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als sogenannter „Schichtenbepbauungsplan“ erstellt. Dabei werden die verwendeten Festsetzungen und Hinweise in der Planzeichnung erläutert. Die geänderten bzw. ergänzten (und teilweise entfallenden) textlichen Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend der Nummerierung für die **Bereich A** und **Bereich B** aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 26.09.2006 weiter.

6.2. Art der baulichen Nutzung - Bereich A und Bereich B

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt unverändert und kann nun, nach dem Wegfall des Bauunternehmers auch vollzogen werden.

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entfällt, da diese nur für ein Teilbereich WA1 (Kreuzstraße 4 sowie WA3 Kreuzstraße 8 und Bachstraße 3) festgesetzt wurde und hierzu, als Maßnahme der Innenentwicklung, keine besondere städtebauliche Rechtfertigung mehr gesehen wird.

6.3. Maß der baulichen Nutzung - Bereich A

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie bisher, durch Grundflächen, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe bestimmt.

Dabei bleibt die Grundfläche mit GR 600 m² (BauNVO 1990) erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse¹⁶ bleibt mit zwei erhalten.

Die Höhe der baulichen Anlage bleibt bei 6,00 m, wird allerdings begrifflich von Wandhöhe auf traufseitige Außenwandhöhe umgestellt. Da hier Verwechslungen mit der bauordnungsrechtlichen Wandhöhe und der Begriffsunklarheit im Bereich der Giebelseite ausgeschlossen werden sollen.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) mit GRZ von 0,4 mit 0,25 und GFZ von 1,2 mit rechnerisch 0,5 nicht überschritten.

Die Überschreitungsregelungen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen unterzubringen bleibt bei 0,55 und unterschreitet die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 für „Allgemeine Wohngebiete“.

Dies ist notwendig um die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Nebengebäude unterzubringen. Bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan war ein Großteil der Garagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet, so dass sich gegenüber der Änderungsplanung keine erhöhte Versiegelung ergibt. Gegenüber dem Bestand, des Bauunternehmers mit den großräumigen Lagerflächen, muss von einer „Entsiegelung“ der Flächen ausgegangen werden.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise - Bereich A

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch erweiterte Baukörperfestsetzungen, Flächen für Garagen und Stellplätze festgelegt, die weitgehend auf den neuen Planüberlegungen beruhen.

¹⁶ Vollgeschoss gem. § 18 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO 2008 mit Verweis auf Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998:
„¹ Vollgeschosse sind Geschosse, die über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

An der offenen Bauweise wird festgehalten. Die Zulässigkeit von Hausformen wird auf Einzel- und Doppelhäusern erweitert.

6.5. Grünordnung - Bereich A

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden weitgehend beibehalten. So ist je 200 m² Baugrundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Unterschieden wird hier zwischen Bäumen mit und ohne Standortfestsetzung. Dabei wird im Bereich der „Kreuzstraße“, zur Gliederung des Straßenraumes, Bäume mit Standort festgesetzt. Zur Klarstellung sind die durch Planzeichen als zu pflanzenden festgesetzten anzurechnen.

Überarbeitet wird die Festlegungen zu den Belagsflächen. Es sollen bodenschonende befestigte Flächen geschaffen werden, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.6. Höhenlage - Bereich A

Die Höhenlage wird beibehalten, damit erfolgt keine Änderung der Festsetzung Ziffer C 1.13. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens - gemessen von den zugeordneten Messpunkten - bleibt zwischen 0,20 m und 0,60 m.

6.7. Bauliche Gestaltung - Bereich A

Die gestalterischen Festsetzungen werden beibehalten, auf die neue Gebäudestellung angepasst und um die Orientierung der Hauptfirstrichtung ergänzt.

6.8. Abstandsflächen - Bereich A

Im Geltungsbereich werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im Wohngebiet ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO) bzw. mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich dadurch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

6.9. Verkehrsfläche - Bereich A

Entsprechend des bisherigen Bebauungsplanes wird der Straßenraum für die „Kreuzstraße“ mit 7,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Schaffung eines einseitigen Gehweg an der Ostseite der „Kreuzstraße“, der die fußläufige Verbindung zu den nördlichen Gebieten verbessert. Auf eine Unterscheidung von Straßenverkehrsfläche und Gehweg wird verzichtet.

Für das interne Erschließungskonzepts werden die private Zuwegung als Hinweis aufgenommen.

6.10. Maßangabe - Bereich A

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Geltungsbereich	bisher	Verteilung	neu	Verteilung
BEREICH A				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.375 m ²	69,1%	ca. 2.575 m ²	75,0%
Verkehrsfläche	ca. 1.060 m ²	30,9%	ca. 860 m ²	25,0%
Summe	ca. 3.435 m²	100,0%	ca. 3.435 m²	100,0%
BEREICH B				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.570 m ²	100,0%	ca. 1.570 m ²	100,0%
Summe	ca. 1.570 m²	100,0%	ca. 1.570 m²	100,0%

Tab. 2: Art der bauliche Nutzung

Art	Fläche	Verteilung
BEREICH A Geltungsbereich	ca. 3.435 m²	
Straßenverkehrsfläche	ca. 760 m ²	
Grundstücksfläche	ca. 2.675 m ²	77,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 677 m ²	GRZ = 0,25
Garagen/Nebengebäude	ca. 132 m ²	
Zufahrt/Lager	ca. 1.699 m ²	
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.831 m ²	270 vom Hundert

Tab. 3: Bereich A Bestand Fl.-Nrn. 133 und 133/4

Art	Fläche	Verteilung
BEREICH A Geltungsbereich	ca. 3.435 m²	
Straßenverkehrsfläche	ca. 820 m ²	23,9%
Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 240 m ²	7,0%
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.375 m ²	69,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 600 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 706 m ²	118 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 1.306 m²	GRZ(§19IV) = 0,55
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 2.366 m²	68,9%
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 1.200 m ²	GFZ = 0,51

Tab. 4: Bereich A Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Kreuzstr.-Ronbergerweg“

Art	Fläche	Verteilung
BEREICH A Geltungsbereich	ca. 3.435 m²	
Straßenverkehrsfläche	ca. 860 m ²	25,0%
private Verkehrsfläche	ca. 0 m ²	0,0%
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.575 m ²	75,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 600 m ²	GRZ = 0,23
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 816 m ²	136 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 1.416 m²	GRZ(§19IV) = 0,55
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 2.276 m²	66,3%
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 1.200 m ²	GFZ = 0,47
Geschossfläche auf Grundstücke Fl.-Nrn. 133, 133/4	GF 1.200 m²	GFZ = 0,45

Tab. 5: Bauliche Nutzung - 1. Änderung des Bebauungsplanes

7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Grundstücke im Eigentum eines Eigentümers stehen und die Übertragung der Erschließungsflächen an die Gemeinde im Wege von privatrechtlicher Verträge erfolgt.

Lagebezeichnung	Art	Größe
Kreuzstraße 8 (Fl.-Nr. 131)	Bisher Festsetzung Gehweg (ca. 1 m ² im NW Eck) Allgemeines Wohngebiet Neu Festsetzung: Öffentliche Verkehrsfläche Verbreiterung der Kreuzstraße (§ 41 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	ca. 9 m ² ca. 12,2 m bzw. 14,1 m Länge ca. 0,5 bzw. 0,8 m bis 0,0 m Breite
Kreuzstraße 4 (Fl.-Nr. 133/4)	Bisherige Festsetzung: Gehweg (ca. 61,3 m ²) Allgemeines Wohngebiet (ca. 34 m ²)	ca. 40,3 m ² ca. 22,4 m Länge und ca. 6,2 bis 1,5 m Breite
Kreuzstraße (Fl.-Nr. 133)	Neu Festsetzung: Öffentliche Verkehrsfläche Verbreiterung der Kreuzstraße (§ 41 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	ca. 54,9 m ² ca. 50,1 m Länge ca. 1,5 bis 0,5 m Breite

Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen.
Dieser Eingriff entstand bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und begründet eine Übernahme, die im Wege privatrechtlicher Verträge durch die Gemeinde vollzogen werden soll.

Tab. 6: Fremdnützige Festsetzungen Erforderlicher Grunderwerb

7.3. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Durch die Absiedlung des Bauunternehmens, können nun drei neue Wohngebäude mit bis zu ca. 18 zusätzlichen Wohnungen¹⁷ (bei drei bestehenden Wohnung) mit bis zu ca. 48 neuen Einwohnern. Nachdem dies über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen, wie Kinderspielplatz, Kindergarten- Schul- und Friedhofsplätze können durch die vorhandene Anlagen abgedeckt werden.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

7.4. Haftungsausschluss-Mitteilung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde, noch der mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.5. Berichtigung des Flächennutzungsplans

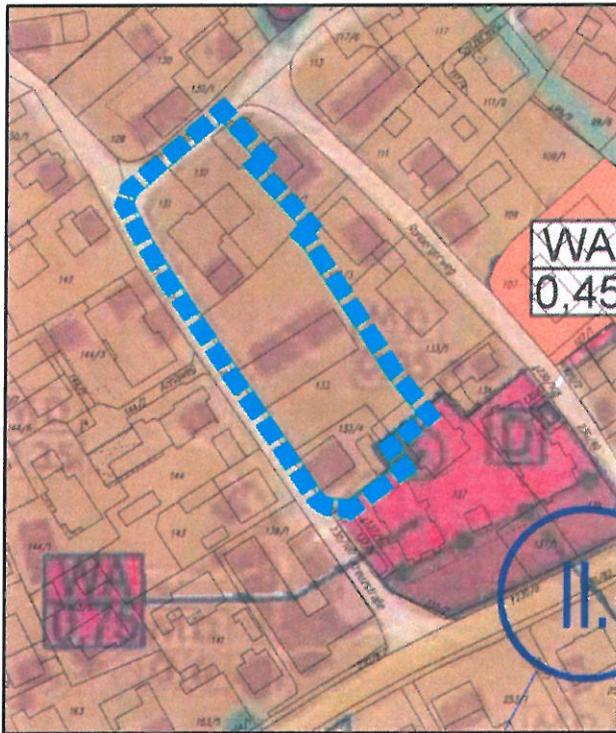


Abb. 5: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit den Änderungen

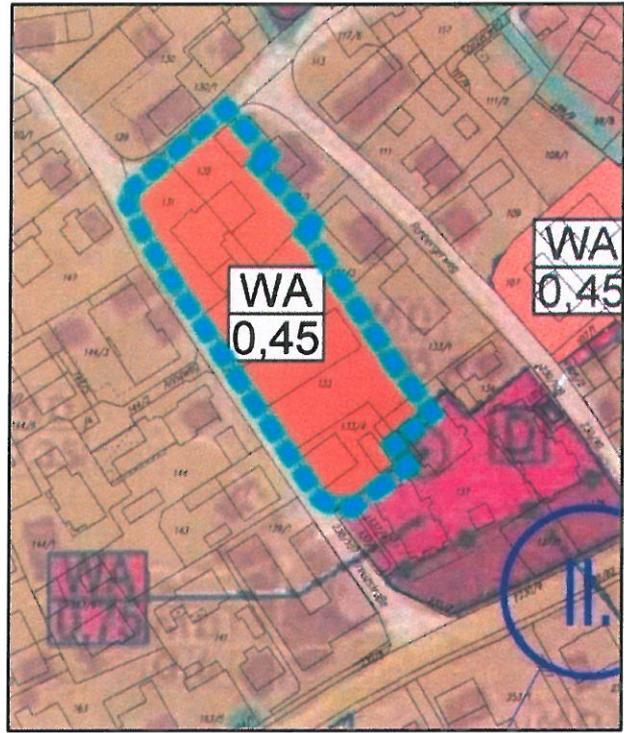


Abb. 6: Berichtigter Flächennutzungsplan

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

Durch die bereits durch den Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ zulässige Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,35 auf 0,45 wird eine verträgliche Innenverdichtung vollzogen.

Mit der Berichtigung einer 0,415 ha großen Fläche wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Mammendorf nach wie vor sichergestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

¹⁷ Genesis-Online: In der Gemeinde Mammendorf ist eine durchschnittlichen Belegung von 2,64 Einwohnern je Wohnung vorhanden

7.6. Synopsenplan

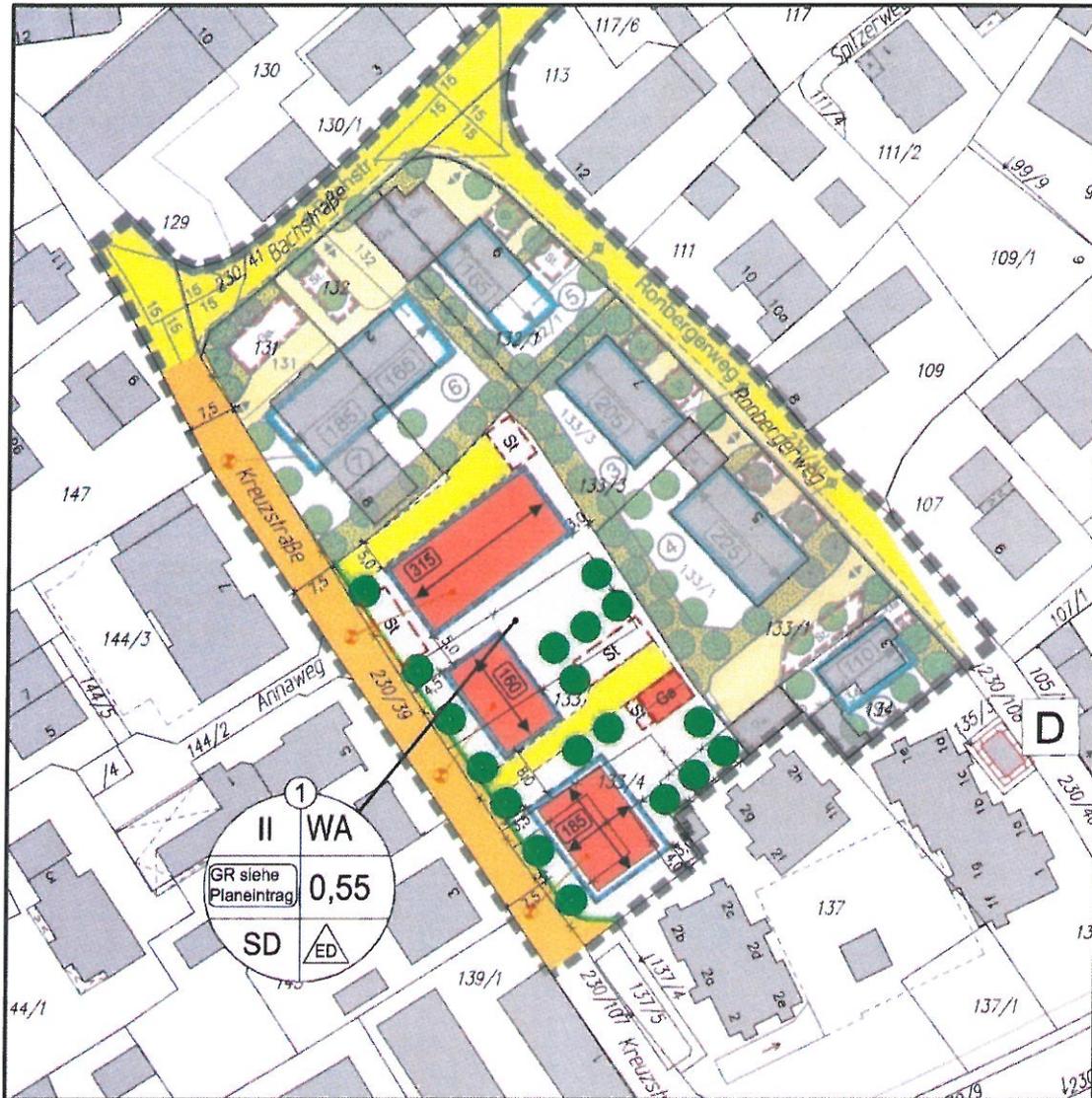


Abb. 7: Bebauungsplan "Kreuzstr.-Ronbergerweg" Synopsenplan mit zeichnerischen 1. Änderungen

Mammendorf, 10. Aug. 2012

Johann Thurner
Erster Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kreuzstr. - Ronbergerweg“**

Datum i.d.F. vom: 17.01.2012, 20.03.2012, 31.07.2012

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

A	Präambel
B₁	BEREICH A
	Planzeichnung M: 1/1000 i.d.F. vom 31.07.2012
B₁	BEREICH B
	Planzeichnung M: 1/1000 i.d.F. vom 31.07.2012
B₃	Bereich A
	Ergänzte und geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
B₃	Bereich A und Bereich B
	Ergänzte und geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
B₄	Bereich A
	Ergänzte und geänderte Grünordnerische Festsetzungen
B₅	Bereich A
	Ergänzte und geänderte Hinweise durch Planzeichen
B₅	Bereich A und Bereich B
	Ergänzte und geänderte Hinweise durch Planzeichen
C	Bereich A
	Ergänzte und geänderte Textliche Festsetzungen
C	Bereich A und Bereich B
	Entfallende und geänderte Textliche Festsetzungen
D	Bereich A und Bereich B
	Ergänzte und entfallende Textliche Hinweise
E	Verfahrensvermerke

A. Präambel:

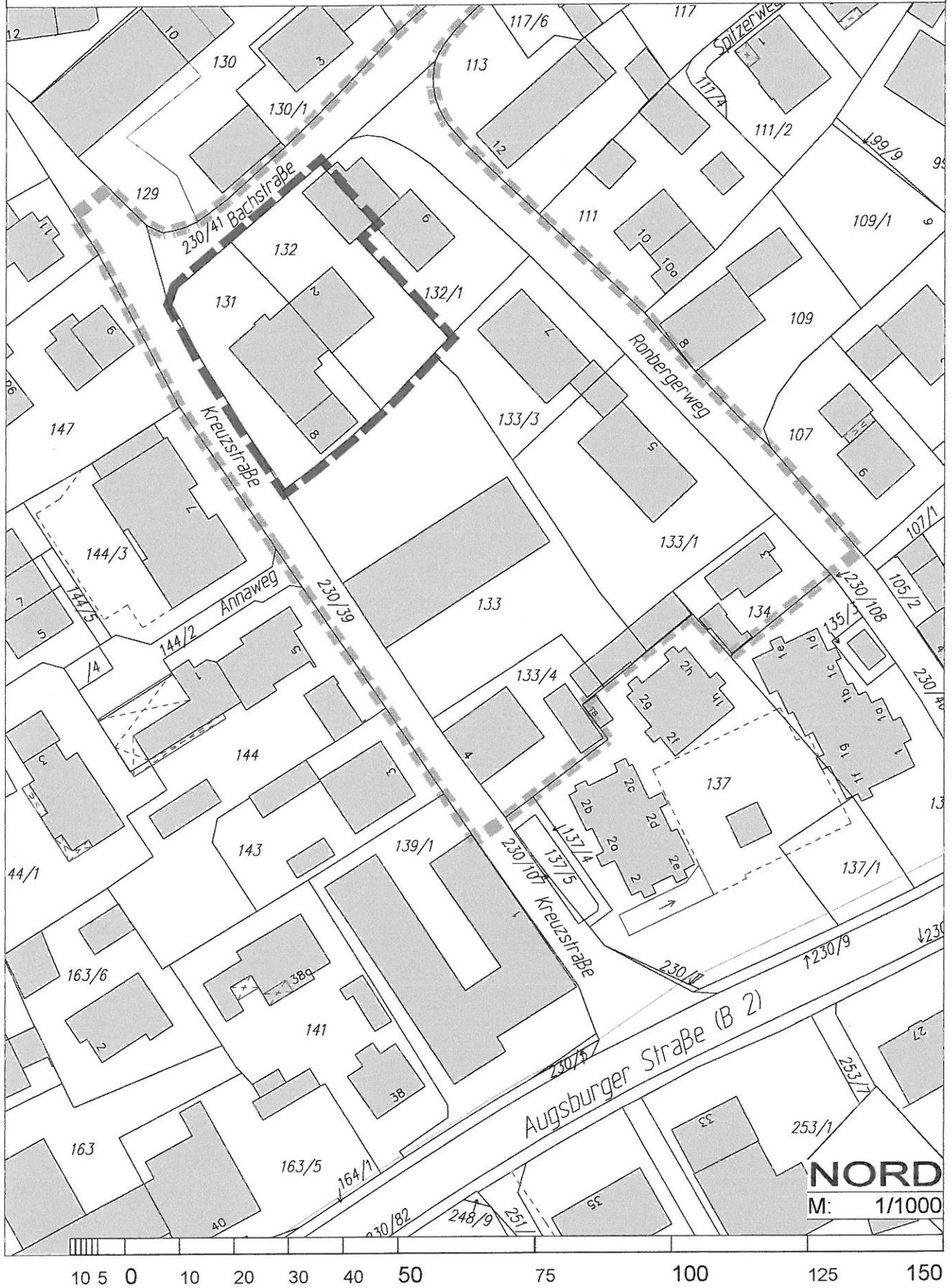
Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

B₁ BEREICH A
PLANZEICHNUNG M: 1/1000 i.d.F. vom 31.07.2012



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 01-2012

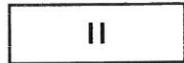
B₁ BEREICH B
PLANZEICHNUNG M: 1/1000 i.d.F. vom 31.07.2012



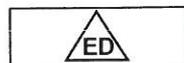
**B₃ BEREICH A
ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**



Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO



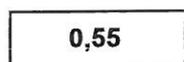
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Es wird offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



Zulässige Grundfläche, hier z.B. 315 m²



Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von hier 0,55 überschritten werden.



Höhenmesspunkt siehe textl. Festsetzungen Ziffer C 1.13



Baugrenzen (Bauräume)

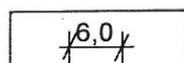
Umgrenzung von Flächen für:



Garagen



Stellplätze



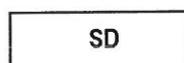
Maßangabe in Metern, hier z.B. 6,0 m



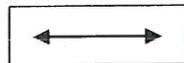
Öffentliche Verkehrsfläche



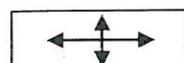
Straßenbegrenzungslinie



Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziffer C 1.11



Hauptfirstrichtung der Gebäude, siehe auch textl. Festsetzung Ziffer C 1.11a



Hauptfirstrichtung der Gebäude, wahlweise, siehe auch textl. Festsetzung Ziffer C 1.11a

**B₃ BEREICH A und BEREICH B
ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**



Räumliche Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes

**BEREICH A
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

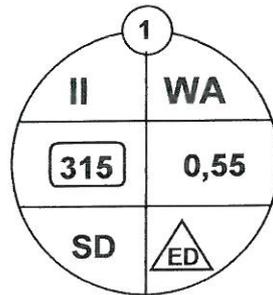
z.B.

Nr. des Baugebietes
hier: Nr. 1

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß,
hier: 2 Vollgeschosse

Zulässige Grundfläche
hier z.B. 315 m²

Satteldach
Dachneigung siehe
Festsetzung Ziffer C 1.11



Art der baulichen Nutzung,
hier: Allgemeines Wohngebiet

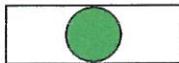
Grundflächenzahl hier 0,55 einschl. der
Flächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 hier
Satz 1 BauNVO,

offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

**B₄ BEREICH A
ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

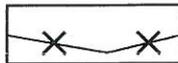


Baum, zu pflanzen, der Standort kann um bis zu 5 m parallel zur Kreuzsstraße
verschoben werden.
Siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.08



Bäume, zu pflanzen, ohne Standortfestsetzung
Siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.08

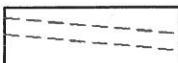
**B₅ BEREICH A
ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**



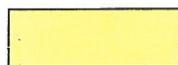
Aufzuhebende Flurstücksgrenze



Abzubrechende oberirdische Haupt- und Nebengebäude



Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen

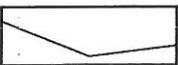


private Zuwegung

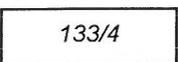


Vorgeschlagene Gebäude

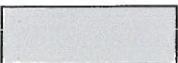
**B₅ BEREICH A und BEREICH B
ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**



Bestehende Flurstücksgrenzen



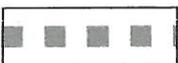
Flurstücksnummer, hier z.B. 133/4



Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude



Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kreuzstraße



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kreuzstr.-Ron-
bergerweg“ i.d.F. vom 26.09.2006

**C BEREICH A
ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.04 Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt für alle Bauräume 6,00 m und wird von OK EG- Rohfußboden bis OK Dachhaut in der Flucht der Außenwand gemessen. Je Bauraum ist nur eine Wandhöhe zu wählen.
- 1.07a Die durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind hierauf anrechenbar.
- 1.11a Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 1.18 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 1.19 Belagflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

**C BEREICH A und BEREICH B
ENTFALLENDE UND GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.06 **entfällt**
Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Baugebiet 1 und 3 auf 2 WE je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.17 Diese 1. Änderung des Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche, zum Teil den Bebauungsplan „Kreuzstr.-Ronbergerweg“ i.d.F. vom 26.09.2006. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kreuzstr.-Ronbergerweg“.

**D BEREICH A und BEREICH B
ERGÄNZTE UND ENTFALLENDE TEXTLICHE HINWEISE**

6. **entfällt**
~~Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde genehmigt werden (§ 12 (3) Ziff. 2a LuftVG). Das Aufstellen von Kränen sowie die Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Milit. Luftfahrtbehörde (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.~~
7. **Bodendenkmäler**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Altortes Mammendorf (D-1-7732-0134). Es können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben. Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Geltungsbereich muss eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG eingeholt werden.

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
10. **entfällt**
~~Geschossflächen werden nicht festgesetzt sind aber im Bauantrag nachzuweisen, dabei werden Geschossflächen in Nichtvollgeschossen nicht mitgerechnet.~~
11. Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

12. Definition der Außenwandhöhen
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich dadurch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
13. Energieeinsparung/Energieeffizienz
Der sparsame und rationelle Umgang mit Energie, der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien und die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbaren Energien wird empfohlen.

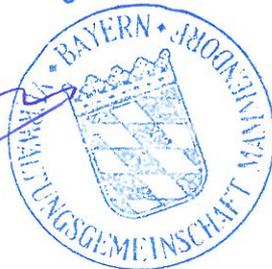
Fürstentfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Ausgefertigt
Mammendorf,

10. Aug. 2012


Johann Thurner
1. Bürgermeister



E VERFAHRENSVERMERKE

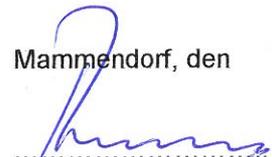
1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 17.01.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.03.2012 hat in der Zeit vom 04.05.2012 bis 04.06.2012 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.07.2012 wurde vom Gemeinderat am 31.07.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den **14. Aug. 2012**


Johann Thurner
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **13. Aug. 2012** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den **14. Aug. 2012**


Johann Thurner
1. Bürgermeister