

Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstentfeldbruck



4. Änderung des Bebauungsplans „ORTSMITTE: Friedensweg/Zum Seefeld“

Datum i.d.F. vom: 22.03.2011, 21.06.2011

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Präambel:

§ 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 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), 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)

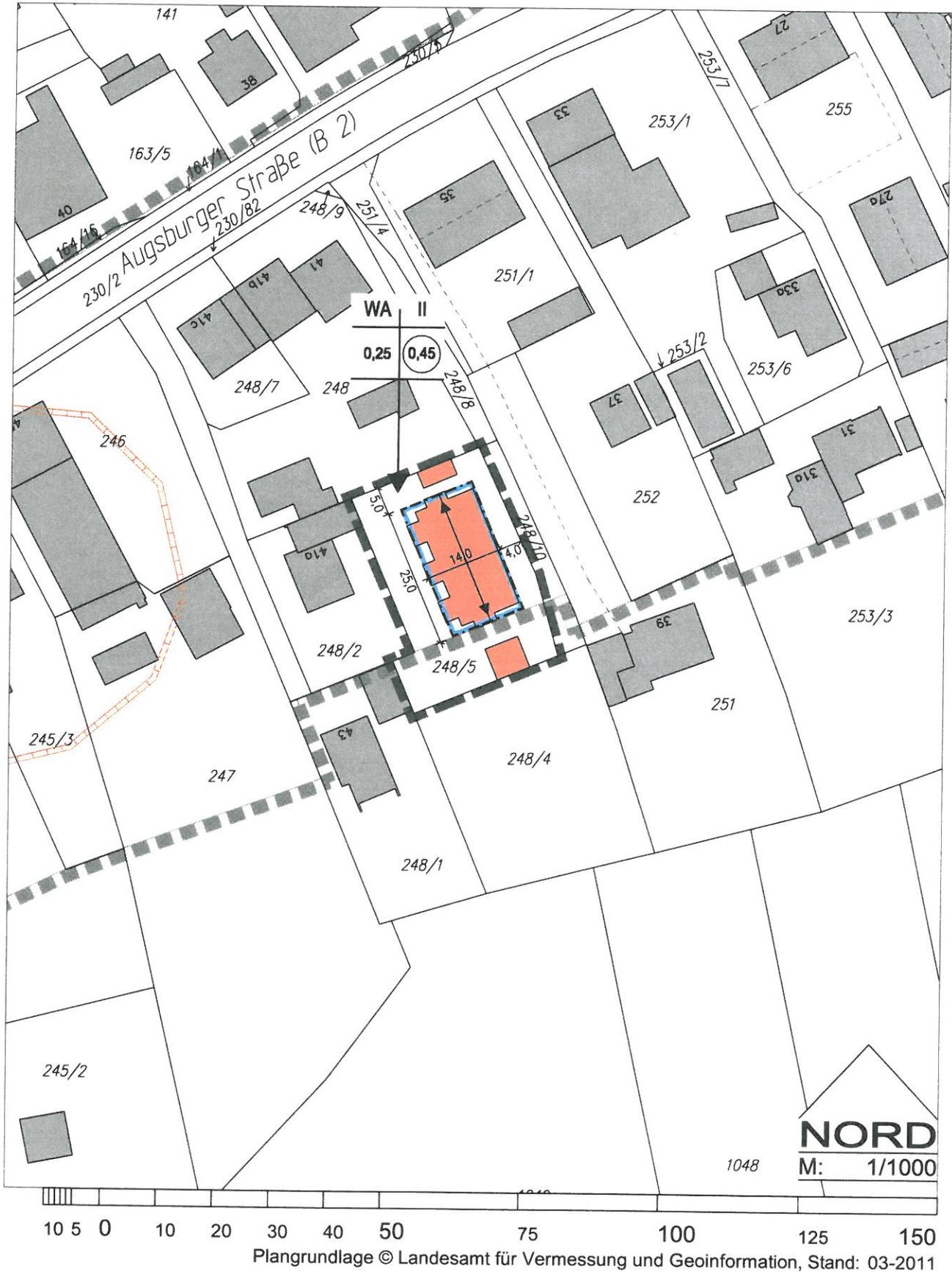
die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld“ als

SATZUNG.

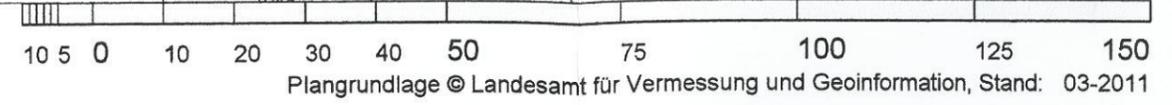
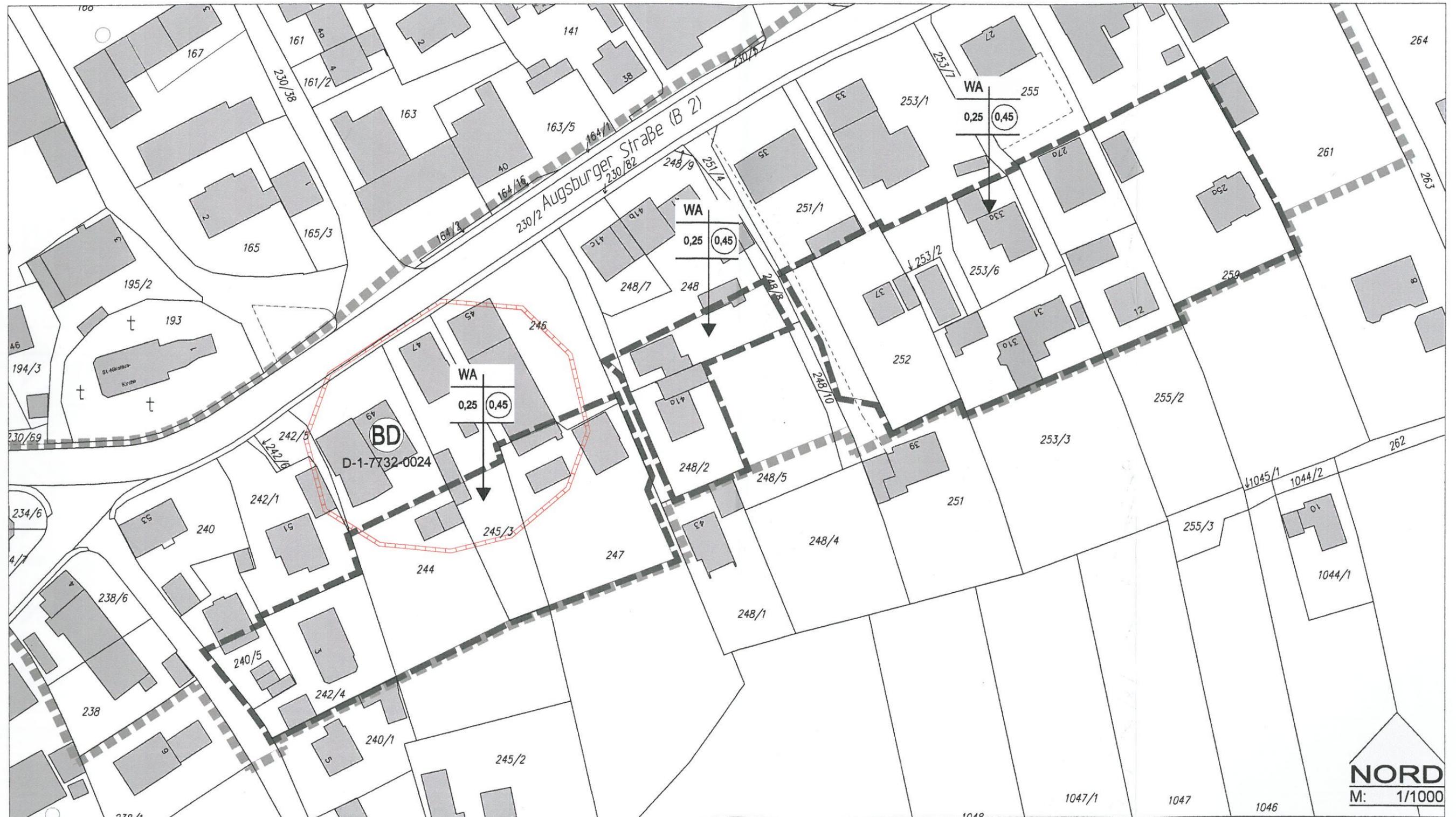
Inhalt:

	Planzeichnung Bereich A, B, C und D i.d.F. vom 21.06.2011
A	Festsetzungen durch Planzeichen
B	Festsetzungen durch Text
C	Hinweise
D	Verfahrensvermerke

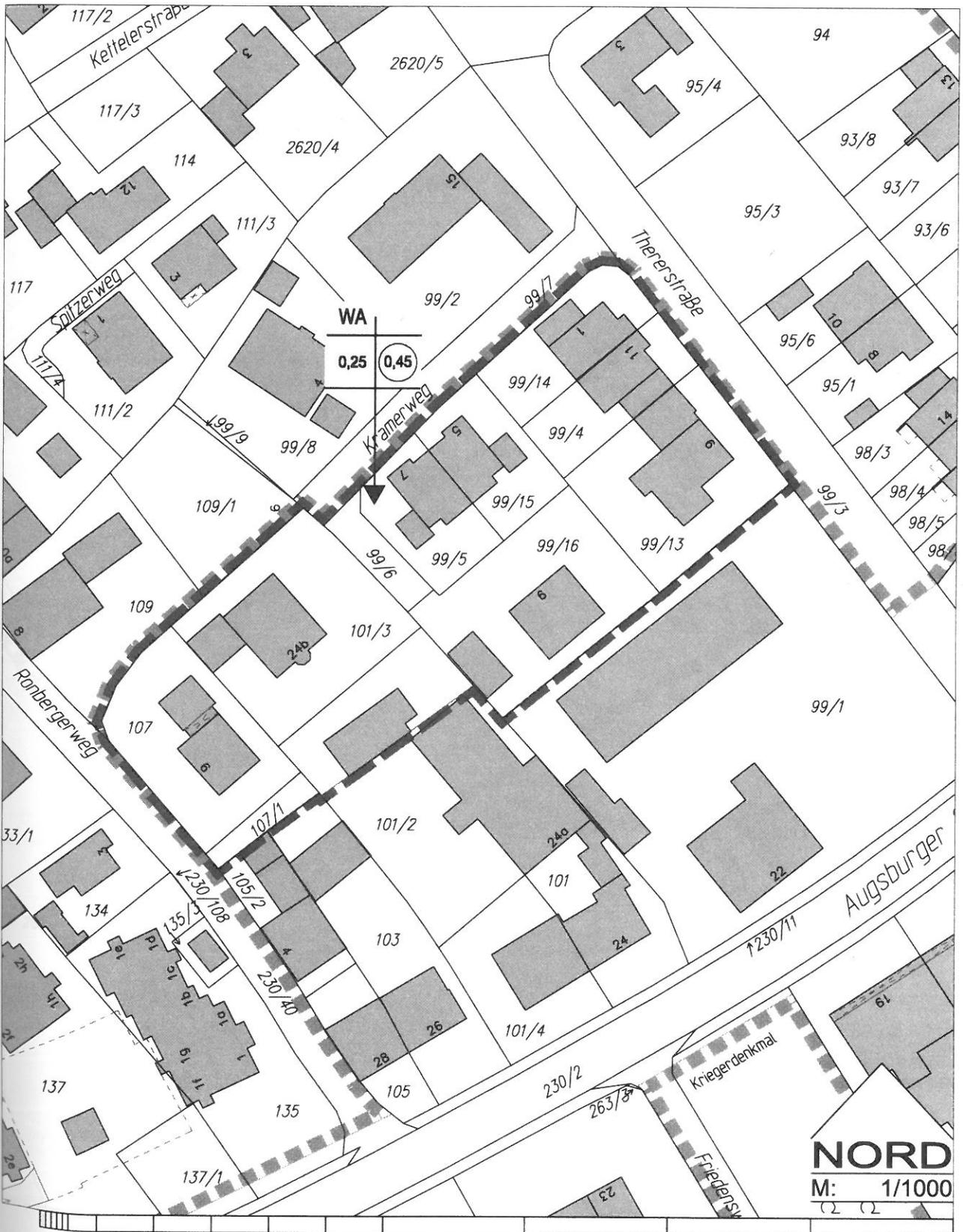
PLANZEICHNUNG Bereich A i.d.F. vom 21.06.2011



PLANZEICHNUNG Bereich B i.d.F. vom 21.06.2011

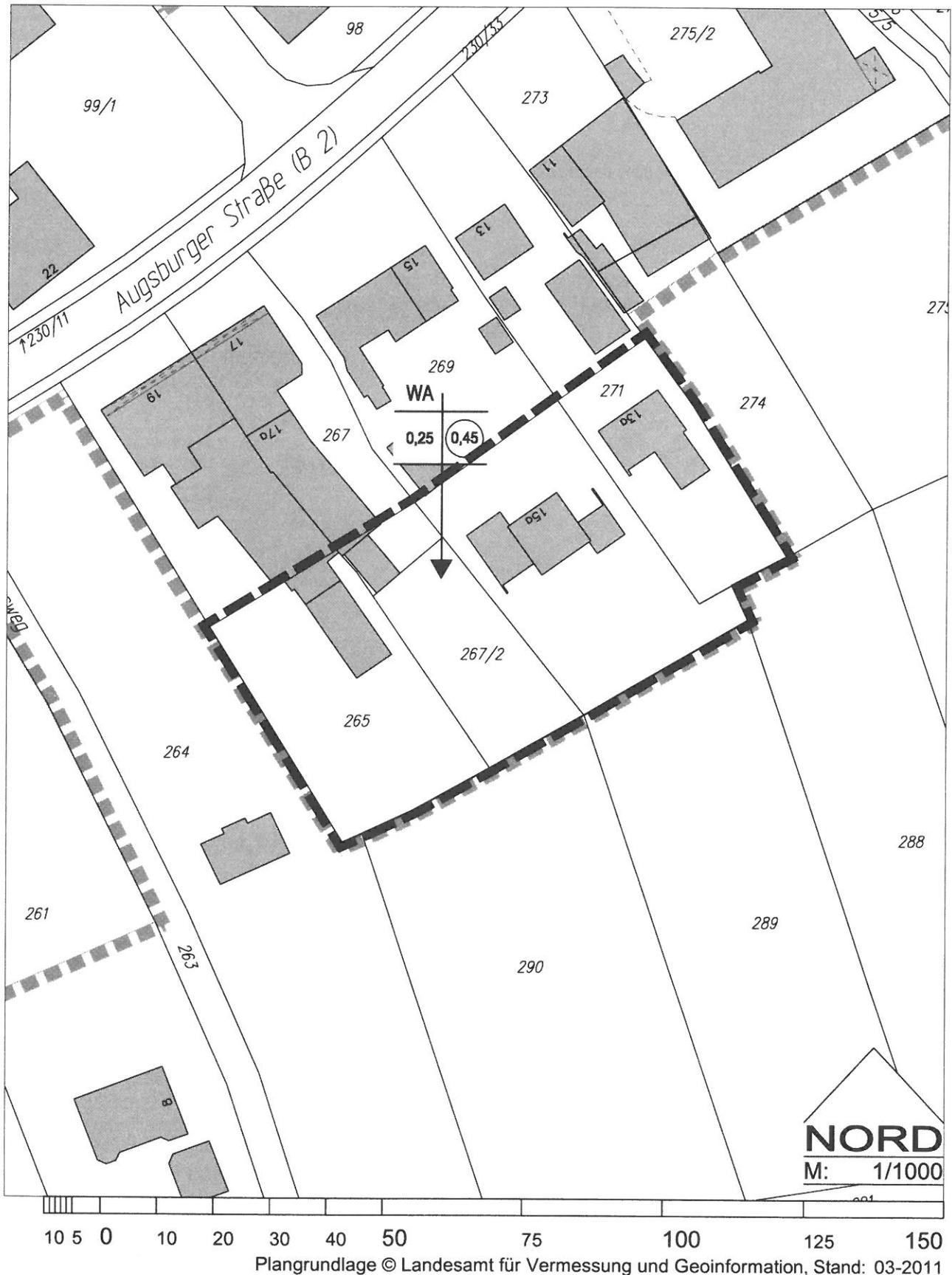


PLANZEICHNUNG Bereich C i.d.F. vom 21.06.2011



Plangrundlage © Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 03-2011

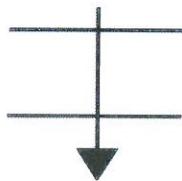
PLANZEICHNUNG Bereich D i.d.F. vom 21.06.2011



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR DIE BEREICHE A, B, C, D



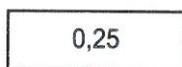
Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplans



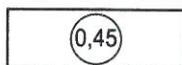
Nutzungsschablone mit Zuordnungspfeil zur Aufnahme von Angaben über Art der baulichen Nutzung - Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ)



Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
Offene Bauweise zulässig.



Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,25



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier 0,45

NUR FÜR DEN BEREICH A



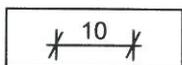
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2



Vorgeschiedene Haupt-Firstrichtung



Baugrenze



Maßangaben in Metern, hier z.B. 10,0 m

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR DIE BEREICHE A, B, C UND D

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen, innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche, zum Teil den Bebauungsplan „Ortsmitte: Friedenstraße/Zum Seefeld“ i.d.F. vom 17.09.1996.
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung fort.
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 **entfällt**
~~Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 Abs. 3 BauNVO der Bruttogeschossfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart zum späteren Ausbau geeignet sind.~~
- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
4. Garagen und Stellplätze
- 4.3. Oberirdische Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
Dabei muss der Vorgartenbereich (zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) von oberirdischen Garagen und Nebengebäuden freigehalten werden.
14. Die Baugrenzen dürfen mit erdgeschossigen Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten eingeschossigen Anbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

NUR FÜR DEN BEREICH A

13. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

C HINWEISE FÜR DIE BEREICHE A, B, C UND D

7. **Bodendenkmale**
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.
- 11 a) Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 11 b) Durch die Anordnung der Abstandsflächen und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen kann es in einzelnen Fällen dazu führen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.
- 11 c) Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
- 12 **Hinweise durch Planzeichen**



Bestehendes Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 41



Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer, hier z.B. 248/5



topographische Abgrenzung (z.B. Straßen, Wege, Nutzungen)

Augsburger Str.

Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Augsburg Straße

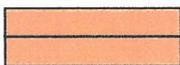


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Ortsmitte: Friedensweg/Zum Seefeld i.d.F. vom 17.09.1996



Kartiertes Bodendenkmal, hier D-1-7732-0024 (Bestattungsplatz des frühen Mittelalters).

Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten in diesem Bereich muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.

NUR FÜR DEN BEREICH A

Vorschlag für die Baukörperstellung

Ausgefertigt
Mammendorf,

07. Juli 2011

Johann Thurner
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.03.2011 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

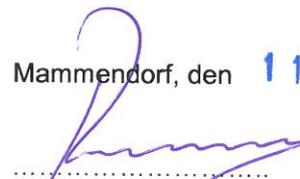
Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da der Öffentlichkeit im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Zeit vom 23.01.2010 bis einschließlich 23.02.2010 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2011 hat in der Zeit vom 13.04.2011 bis 13.05.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.06.2011 Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2011 als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den 1. Juli 2011


Johann Thurner
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08. Juli 2011 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit § 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 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. vom 21.06.2011 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den 1. Juli 2011


Johann Thurner
1. Bürgermeister