Gemeinde Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

1. Änderung des Bebauungsplans „MICHAEL-AUMÜLLER-STRASSE“

Datum: 05.11.2013, 18.03.2014, 15.07.2014

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

Präambel:

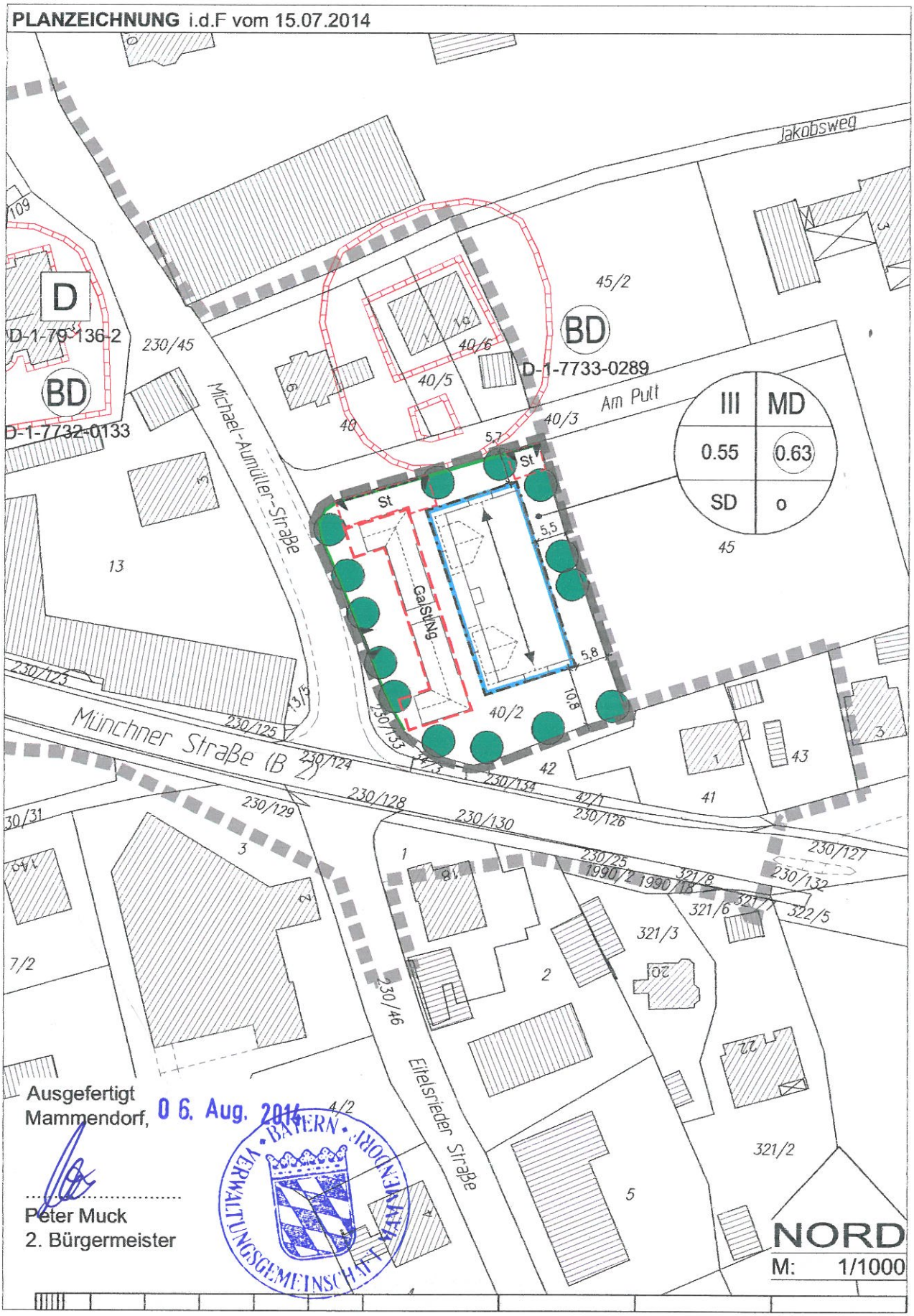
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
die **1. Änderung** des Bebauungsplanes „Michael-Aumüller-Straße“ als

SATZUNG.

Inhalt:

Planzeichnung i.d.F. vom 15.07.2014
Festsetzungen durch Planzeichen
Erläuterung der Nutzungsschablone
Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise
Textliche Festsetzungen
Verfahrensvermerke

PLANZEICHNUNG i.d.F vom 15.07.2014



Ausgefertigt
Mammendorf, 06. Aug. 2014

.....
Peter Muck
2. Bürgermeister

BAYERN • VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

10 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 01-2014

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

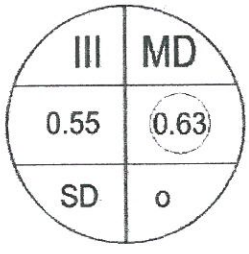
MD	Dorfgebiet gem. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen (des rechtsverbindlichen Bebauungsplans)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier drei, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgeführt werden muss.
o	offene Bauweise
0,63	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier 0,63
0,55	Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,55
	Baugrenze
	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:
Ga/St/Ng	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
10,8	Maßgabe in Metern, hier z.B. 10,8 m
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtsbereich
	Baume zu pflanzen, hier Laubbaum (z.B. Spitz- und Bergahorn, Hainbuche, Eberesche)
SD	Hauptdachform: Satteldach Die Hauptdachneigung beträgt von 38° als Mindestmaß bis 45° als Höchstmaß, wobei für Zwerchgiebel eine Dachneigung von 30° als Mindestmaß bis 45° als Höchstmaß zulässig ist.
	Hauptfirstrichtung
	Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Geschosse (III)

Grundflächenzahl (GRZ)

Hauptdachform Satteldach
Dachneigung 38° - 45°

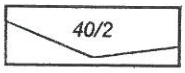


Dorfgebiet

Geschossflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise

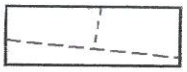
BESTANDSANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE



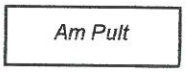
Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer, hier z.B. 40/2

Bestehendes Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 6

Vorgesehene Bebauung

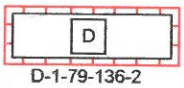


Topographische Abgrenzung (z.B. Straßen, Wege, Nutzungen)



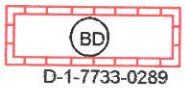
Straßenbezeichnung, hier z.B. Am Pult

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Michael-Aumüller-Straße" i.d.F. vom 16.01.1996



Kartiertes Baudenkmal mit Kartierungsnummer, hier D-1-79-136-2

Aufgrund der Nähe zur Kath. Pfarrkirche „St. Jakob" (D-1-79-136-2), ist bei der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen eine Erlaubnis gemäß Art. 6 DSchG einzuholen, soweit es sich auf den Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals der Pfarrkirche „St. Jakob" auswirken kann.



Kartiertes Bodendenkmal mit Kartierungsnummer, hier z.B. D-1-7733-0289

Aufgrund der Nähe zum kartieren Bodendenkmal „Siedlung und Handwerksareal vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" (D-1-7733-0289) ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG einzuholen.

Örtliche Bauvorschriften – Satzungen:
Auf die Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994 wird hingewiesen.

Grundwasser:
Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit sehr hohen und schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Die Bauvorhaben sind bei Bedarf und gegen auftretendes Grundwasser zu sichern. Die Keller sollen wasserdicht ausgebildet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seiner geänderten Planzeichnung und seinen geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, zum Teil den Bebauungsplan „Michael-Aumüller-Straße" i.d.F. vom 16.01.1996.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.

3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
   Die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

6. Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

7. Die Kniestockhöhe beträgt, mit Ausnahme der Zwerchgiebel, max. 0,3 m; gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.

8. Der Dachüberstand darf 0,4 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten.
Die Breite der Dachgauben mit Satteldächern darf im Ausmaß 1,50 m nicht überschreiten-
Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens der Dachgaubenbreite voneinander haben. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,7 m einzuhalten.
Die Eindeckung und Verkleidung von Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

9. Für die Hauptdachneigung sind ziegelrote Dachsteine zu verwenden.

14. **entfällt**
~~Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.~~

17. Werbeanlagen mit mehr als 1 m² Fläche sind oberhalb 3,5 m Höhe über Straßenniveau unzulässig. Leuchtreklamen mit Lichtunterbrechung sind im Plangebiet generell unzulässig.

19. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand an der Traufseite.

Ausgefertigt
Mammendorf, 06. Aug. 2014

.....
Peter Muck
2. Bürgermeister

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2013 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2014 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2014 hat in der Zeit vom 28.04.2014 bis 28.05.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.07.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.07.2014 als Satzung beschlossen.

Siegel

Mammendorf, den 06. Aug. 2014

.....
Peter Muck
2. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08. Aug. 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 15.07.2014 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Mammendorf, den 11. Aug. 2014

.....
Peter Muck
2. Bürgermeister

Gemeinde Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

1. Änderung des Bebauungsplans „MICHAEL-AUMÜLLER-STRASSE“ Begründung

Datum: 05.11.2013, 18.03.2014, 15.07.2014

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
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**	7
7.	**Wesentliche Auswirkungen**	9

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Ortskerns von Mammendorf, nördlich der „Münchner Straße“ (B 2).

Abb. 1: Digitales Orthophoto 2012 © LVG Bayern mit Änderungsbereich

1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Änderungsbereich städtebaulich neu zu ordnen und als Maßnahme der Innenentwicklung die bauliche Nutzung zu verbessern bzw. maßvoll zu erhöhen. Durch eine veränderte Orientierung soll die Wohnqualität der zukünftigen Bebauung verbessert werden. Daneben werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zusammengefasst, vereinfacht bzw. präzisiert.

Hierzu wird das „Dorfgebiet“ (ca. 2.175 m²) beibehalten.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 40/2, mit Abmessungen von ca. 42 m x 53 m. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von ca. 535 m ü. NN. Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Der Änderungsbereich ist unbebaut und derzeit ungenutzt (Wiese).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Am Pult“ (Fl.-Nr. 40/3),
- im Westen durch die „Michael-Aumüller-Straße“ (Fl.-Nr. 230/45) sowie die östliche Grenze der Fl.-Nr. 230/133,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 42,
- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 45.

Umgeben wird der Änderungsbereich durch eine für Dorfgebiete charakteristische Mischung aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, größeren Wirtschaftsgebäuden der (ehemaligen) Hofstellen sowie Gewerbebauten bzw. zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Im Westen befindet sich die Kirche, im Osten der Friedhof mit Parkplatz und Aussegnungshalle.

2.2. Vorbelastung des Plangebietes

2.2.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Mammendorf sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden.

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts[1] wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.2.2. Verkehrsgeräusche

Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschemissionen der südlich verlaufenden „Münchner Straße" (B 2) ein. So liegt er in einer Entfernung von ca. 21 m (Straßenachse) der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße mit einer innerörtlichen Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Straße	Zählstellen-nummer	DTV_Kfz[2]	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 2 DTV_{1995}	77329200	8028	392	k.a.	k.A.
B 2 DTV_{2000}		8094	399	+66	+ 0,8 %
B 2 DTV_{2005}		7875	548	-219	- 2,7 %
B 2 DTV_{2010}		7864	625	-11	- 0,1 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Aufgrund der Verkehrsmenge von 2010 (tags 472 Kfz/h, nachts 87 Kfz/h, Lkw-Anteil von 7,9 % und einer zulässigen Geschwindigkeit 50 km/h und einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 21 m ergeben sich überschlägig die Beurteilungspegel von ca. 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Ortstrassen „Am Pult" und „Michael-Aumüller-Straße", die an die „Münchner Straße" (Ortsdurchfahrt der B 2) anschließt,
- für den Fußgänger und Radfahrverkehr über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege (Michael-Aumüller-Straße, Münchner Straße) sowie die Mischnutzung mit dem MIV (Am Pult),
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Michael-Aumüller-Straße" bzw. „Pfarrkirche" und „Münchner Straße" in ca. 200 m Entfernung (838 Tegernbach – Fürstenfeldbruck, 838 Tegernbach – Buchenau).

2.4. Grundwasserverhältnisse

Die Grundwassersituation im Bearbeitungsgebiet lässt sich anhand der vorliegenden Messungen der ca. 580 m westlich entfernten Messstelle Mammendorf 503/16184 ableiten. Hier wurden in den letzten Jahren Grundwasserstände (530,30 m ü.NN) von im Mittel ca. 3 m unter dem Gelände (533,85 m ü.NN) gemessen. Der HHW wurde mit 532,20 m ü.NN gemessen.
Aufgrund der Stellungnahme des Wasserrechts[3] ist, von Grundwasserschwankungen in Bereich von mehreren Metern auszugehen, so reicht im Gebiet Grottenstraße (rd. 350 m nördlich) das Grundwasser bis fast Geländeoberkante. So sind entsprechend bauliche Maßnahmen am Gebäude wie. z.B. dichte Keller auszuführen.

2.5. 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.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz die Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist mit 6 Mbit/s über 95 %[4] und mit 16 Mbit/s zu 50 % bis 95 % gegeben.

2.6. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf dem Grundstück. Dabei ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) anzustreben oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

---

1 Schreiben LRA FFB vom 22.05.2014 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
2 Quelle: BAYSIS-Kartendienst, Datenabruf 01/2014
3 Schreiben LRA FFB vom 22.05.2014 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
4 Breitbandatlas: http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html, Datenabruf 01/2014

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Michael-Aumüller-Straße“ i.d.F. vom 16.01.1996, bekannt gemacht am 17.07.1996. Das Plangebiet ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3.2. Flächennutzungsplan

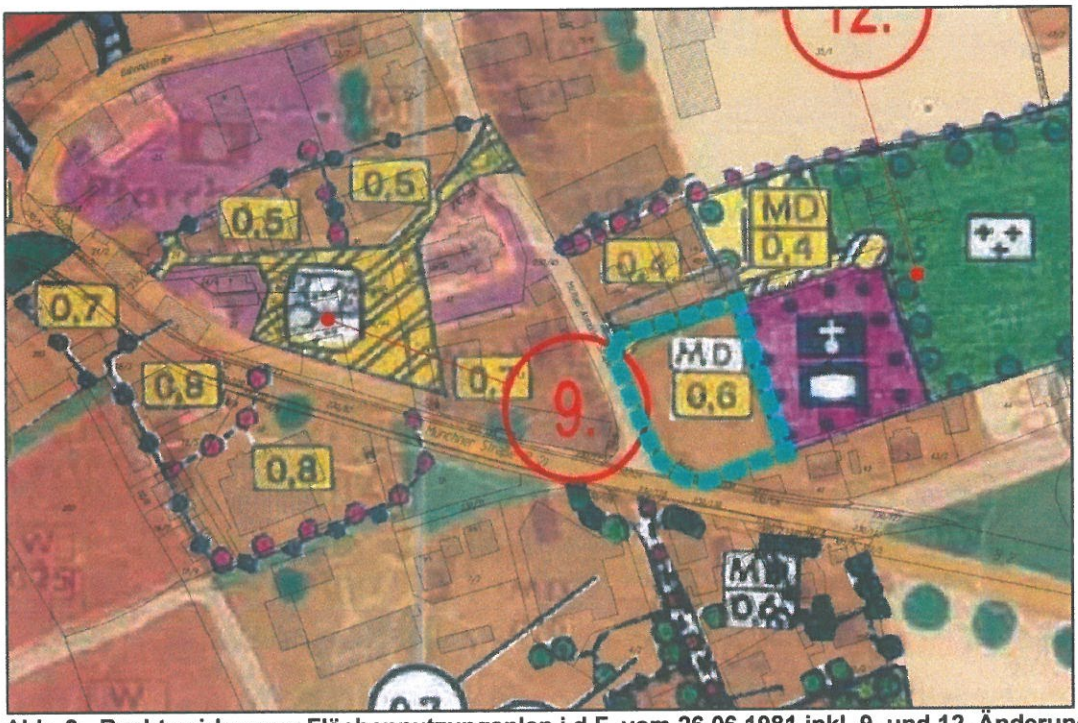


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 26.06.1981 inkl. 9. und 12. Änderung

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[5] geändert und mehrmals berichtigt. Dabei betrifft die 9. Änderung[6] des Flächennutzungsplanes das Planungsgebiet.
Die 29. Änderung (Ausweisung Neubaugebiet „Sonnenweg“) befindet sich momentan in der Vorbereitung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein „Dorfgebiet“ mit einer GFZ von 0,6 dar. Umgeben wird der Änderungsbereich im Süden, Westen und Norden von „Dorfgebiet“, im Osten durch „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „kirchlichen“ bzw. „sozialen Zwecken dienende Gebäude“.

3.3. Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan[7] setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,55), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) bestimmt, wobei die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen sind. Die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen richten sich nach der gesetzlichen Regelung (50 vom Hundert bis max. GRZ 0,8).
Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als Baufenster festgesetzt. Flächen für Stellplätze und Tiefgarage werden separat durch Planzeichen festgesetzt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, entlang der „Münchner Straße“ für die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze jedoch ausgeschlossen.

Als Festsetzung zur Grünordnung wird ein Pflanzgebot von einem heimischen Laubbaum je 300 m², alternativ ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm je 150 m² festgesetzt. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten.

---

5 1. bis 19. Änderung, 21. bis 26. Änderung, 28. Änderung
6 i.d.F. vom 30.07.1996
7 i.d.F. vom 16.01.1996

Ferner werden Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen (Anzahl und Lage), zur Höhenlage Erdgeschoss-Fußboden (max. 0,3 m über OK Straßenmitte) und zur Orientierung von Kinder- und Schlafzimmern (zur lärmabgewandten Seite im Bereich der B 2) getroffen.

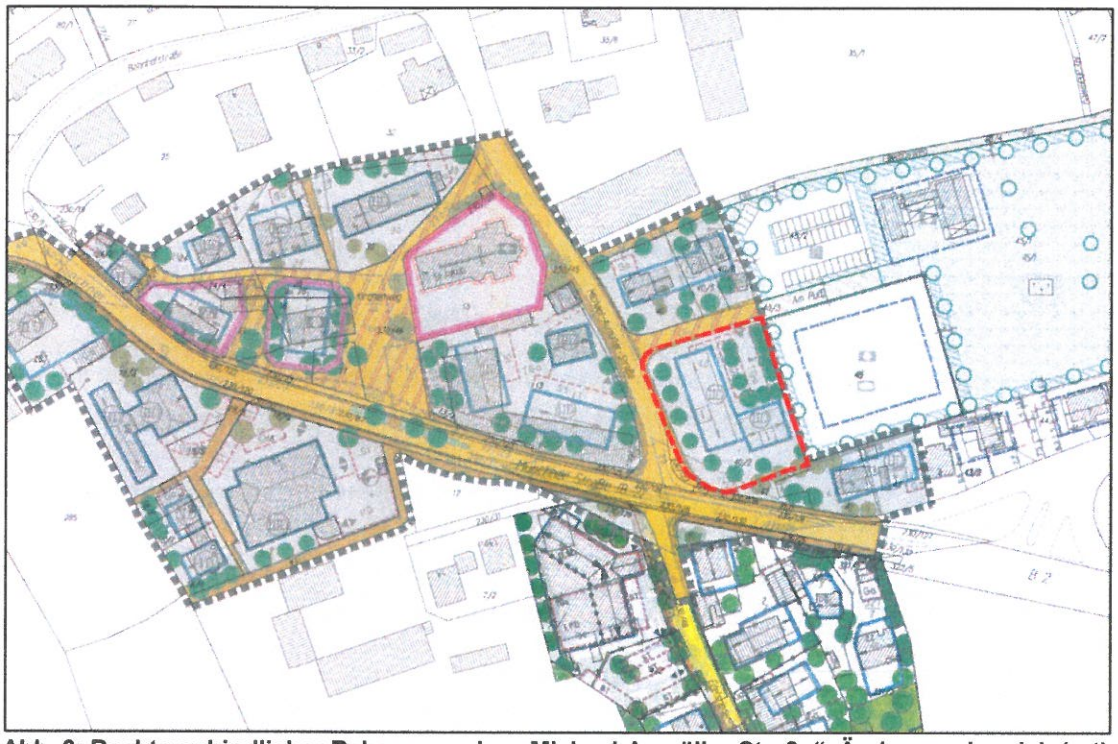


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Michael-Aumüller-Straße“, Änderungsbereich (rot)

Gestalterische Festsetzungen gelten für Dachform (Satteldach), Dachneigung (38° bis 45°), Baukörper (rechteckig, ohne wesentliche Vor- u. Rücksprünge, Seitenverhältnis min. 3:4), Firstrichtung (parallel zur längeren Gebäudeseite), Kniestockhöhe (bei IID max. 0,3 m), Dachüberstand (max. 0,4 m), Dachgauben (max. Breite 1,5 m), Dacheindeckung (ziegelrote Dachpfannen), Fassadenmaterial (Ausschluss von Zierputzen, Holzverschalungen u. Konstruktionen nur im Naturton), Giebelflächen (keine Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen), Einfriedung (Holz- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,2 m), Material der Zufahrten und Stellplätze (wasserdurchlässig) und Werbeanlagen (bei mehr als 1 m² Fläche nicht über 3,5 m Höhe).

Des Weiteren werden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1994) angeordnet.

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

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Eine Datenabfrage beim Landesamt für Denkmalpflege[8] ergab, westlich in ca. 75 m Entfernung das kartierte Bodendenkmal:

D-1-7733-0289 nördlich direkt an der Grenze des Änderungsbereichs
- *Siedlung und Handwerksareal vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

D-1-7732-0133 nordwestlich in ca. 40 m Entfernung
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d. Ä. in Mammendorf
  Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum kartierten Bodendenkmal (D-1-7733-0289) rechnet das Landesamt für Denkmalpflege[9] mit der Ausdehnung in den Planbereich. Demnach bedarf es vor Beginn der Erdarbeiten grundsätzlich einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

---

8 Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 01/2014

9 Stellungnahme vom 21.05.2014 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Und das kartierte Baudenkmal:
D-1-79-136-2 nordwestlich in ca. 55 m Entfernung

- *Kath. Pfarrkirche St. Jakob, im Kern romanischer Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor und nördlichem Flankenturm, spätgotischer Umbau um 1418, Turmobergeschoss 1688, Barockisierung 1796/97, 1903 Langhaus verlängert; mit Ausstattung.*

Benehmen hergestellt
Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal (D-1-79—136-2) verweist das Landesamt für Denkmalpflege auf die geltenden Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG und dass *„Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen."* sei.

3.5.2. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[10] liegt der Geltungsbereich im nicht überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Diese Gebiete liegen außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs".

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB entschlossen. Die Verschiebung der überbaubaren Grundfläche, der Wegfall von gestalterischen Festsetzungen und die geringfügige Erhöhung der ist eine Änderung von minderem Gewicht, da der planerische Grundgedanke und das zugrundeliegende städtebauliche Leitbild erhalten bleiben.

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-Gesetz[11]) 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-RL[12] 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 davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie[13] oder der Vogelschutzrichtlinien[14]) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Zwar bleibt das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche bzw. die Versiegelung) unverändert, durch das neue Baufenster ergibt sich jedoch eine andere Konfiguration des Baukörpers, die Auswirkung auf das Landschaftsbild haben kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht erkennbar, da sich der Änderungsbereich innerhalb des Ortes befindet.
So sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

---

10 Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/ Datenabruf 01/2014

11 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

12 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 L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

13 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)

14 Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)

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

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das Grundstück wird geprägt durch die südlich verlaufende Hauptverkehrsstraße (Ortsdurchfahrt der B 2). Um die Wohnqualität der zukünftigen Bebauung zu verbessern, wird eine von der „Münchner Straße“ abgerückte Bebauung mit einer vorgelagerten Garagenzone vorgesehen. Durch die straßenseitige Anordnung der Garagen und das Verschieben des Hauptgebäudes in den (hinteren) östlichen Grundstücksbereich wird ein besserer Lärmschutz für eine Wohnnutzung gewährleistet. Zudem wird mit den festgesetzten Baumpflanzungen sowie einer zentralen Zufahrt entlang der „Michael-Aumüller-Straße“ eine ortsbildverträgliche Gestaltung erzielt.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks kann sowohl von der „Michael-Aumüller-Straße“ als auch von der Straße „Am Pult“ erfolgen.

Das grünordnerische Konzept des bestehenden Bebauungsplanes mit Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen wird weitergeführt und an die geänderten überbaubaren Flächen angepasst.

5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Durch die bestehende bzw. verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, 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 erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden, wobei die Planzeichnung komplett ersetzt wird.
So werden in der Änderung des Bebauungsplanes die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Nur die geänderten bzw. ergänzten textlichen (und teilweise entfallenden) Festsetzungen und Hinweise werden in entsprechender Nummerierung 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 16.01.1996 weiter.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches wird wie bereits im bestehenden Bebauungsplan als „Dorfgebiet“ beibehalten.
Nachdem im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes neben mehreren gewerblichen Betrieben nach wie vor (nördlich der Kirche) auch noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Schweine- und Hühner) ansässig ist, kann die Gebietsart „Dorfgebiet" nach wie vor angenommen werden.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie bisher, durch Grundflächen-, Geschossflächenzahl als Höchstmaß und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Dorfgebiete nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert, die Geschossflächenzahl wird von 0,60 auf 0,63 angehoben.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit drei festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss das Dachgeschoss darstellt. Damit entspricht die Festsetzung im Ergebnis der bisherigen Regelung (IID) und fügt sich in das Umfeld ein.

Die Festsetzung zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen wird zur Klarstellung gemäß den Bestimmungen des § 20 Abs. 3 BauNVO neu gefasst. Ebenso wird nach § 21a BauNVO klargestellt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise

Dem städtebaulichen Konzept einer von der „Münchner Straße" abgerückten Bebauung entsprechend, werden die überbaubaren Flächen neu geordnet. Hierfür wird das bestehende Baufenster unter Beibehaltung der Ausrichtung, in die östliche Grundstückshälfte verschoben. Die winkelförmige Ergänzung durch ein zweites kleineres Baufenster wird aufgegeben. Um die Unterbringung von Balkonen und Terrassen innerhalb der Baugrenzen zu gewährleisten, wird die Tiefe des Baufensters gegenüber dem bisherigen Baufenster von ca. 14 m auf 18 m vergrößert.

In der westlichen Grundstückshälfte wird parallel zum Baufenster eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Diese ersetzt die bisher im rückwärtigen Bereich festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage. Ergänzend werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Straße „Am Pult" zusätzliche Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt erhalten.

6.5. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend. Weitere Maße, die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

6.6. Grünordnung

Die zeichnerische Festsetzung der zu pflanzenden Bäume entlang der Grundstücksränder wird an die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Es werden 14 Bäume durch Planzeichen festgesetzt. Diese können auf den in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzschlüssel angerechnet werden und decken diesen ab.
Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten.

6.7. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden präzisiert, vereinfacht bzw. abgeändert, um den Gestaltungsspielraum der Bauwerber zu erhöhen.
Die Festsetzungen zur Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglichen es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile auch andere Dachformen und -materialien umzusetzen.
Für Zwerchgiebel wird eine Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Dies ermöglicht eine bessere Einbindung in das Hauptdach bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzbarkeit.
Die Regelungen zur Gestaltung des Baukörpers (rechteckige Form, Seitenverhältnis, Vor- und Rücksprünge) werden aufgehoben. Der Hauptfirst muss analog zur bisherigen Festsetzung über die längere Gebäudeseite verlaufen. Die Festsetzung zur Gestaltung der Gauben wird angepasst (s. Pkt. 6.8 Verhältnis zur Gestaltungssatzung). Die Verwendung von ausschließlich roten Dachsteinen wird auf das Hauptdach beschränkt. Die Beschränkung auf Fenster und Türen aus Holz wird aufgegeben. Weitere Einschränkungen zur Materialauswahl entfallen.

6.8. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben" vom 22.09.2004. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung).
Der Bebauungsplan trifft z.T. abweichende Regelungen zu der Gestaltung von Dachgauben (Ziffer 8 des Bebauungsplanes). So wird die Regelung zur Breite der Dachgauben mit Satteldach (§ 2 Nr. 1 der Satzung) modifiziert. Der Abstand der Dachgauben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) wird von 2,3 m (§ 2 Nr. 4) auf 1,7 m verringert. Für Eindeckung und Verkleidung von Dachgauben werden nur die Materialien des Hauptdaches (§ 2 Nr. 6) zugelassen.

6.9. Immissionsschutz

Die bisherigen Festsetzungen hierzu werden nicht geändert.

6.10. Werbeanlagen

Nach Wegfall der Genehmigungspflicht der BayBO wird die Festsetzung entsprechend umformuliert.

6.11. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Dorfgebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelung zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt.
Für die Garagen einschließlich deren Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten werden die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze) vorangestellt. Somit werden für diese Anlagen die Abstandregelungen der BayBO nicht angeordnet und eine analoge Regelung wie in Art. 6 Abs. 9 BayBO, ohne Längenbegrenzung, getroffen.

Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.12. Anschluss an die Verkehrsfläche

Um die Lockerheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zu beeinträchtigen werden die Einfahrtsbereiche zum Baugrundstück festgelegt. Demnach kann die Einfahrt ausschließlich von der „Michael-Aumüller-Straße“ sowie der Straße „Am Pult“ erfolgen.

6.13. Sichtfelder

Die Sichtfelder für die Einmündung der „Michael-Aumüller-Straße“ in die „Münchner Straße“ werden den aktuellen Vorgaben[15] entsprechend angepasst. Somit wird von einer Anfahrtssicht mit Sichtfeldern von 70,0 m Schenkellänge[16] ausgegangen, die nachrichtlich zu übernehmen[17] wären, wenn diese in den Änderungsbereich fallen würde. Die neuen Sichtfelder liegen jedoch vollständig außerhalb des Änderungsbereichs, sodass dieser nicht mehr von entsprechenden Einschränkungen betroffen ist.

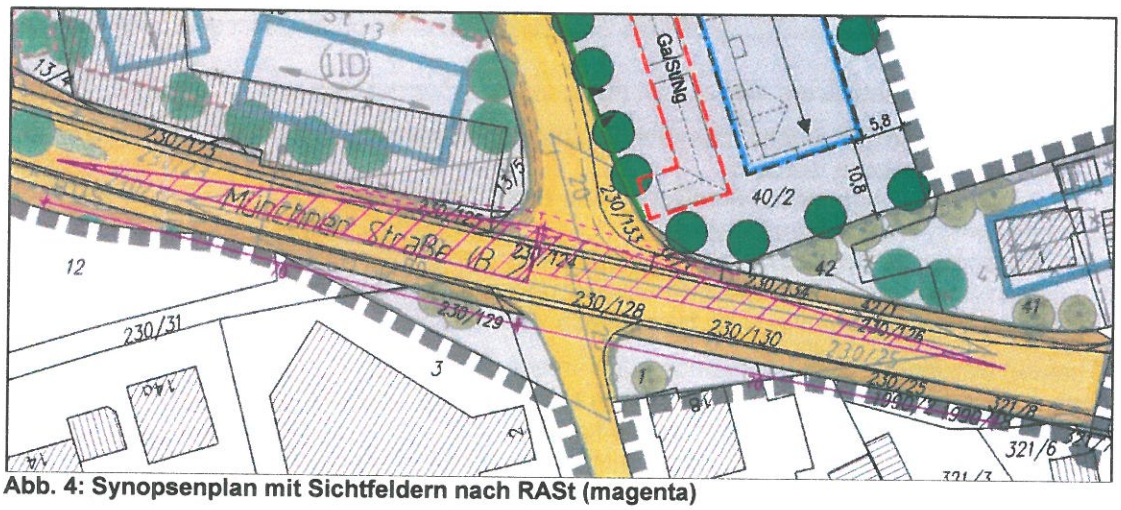


Abb. 4: Synopsenplan mit Sichtfeldern nach RASt (magenta)

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Städtebauliche Werte

Bereich	Bauland ist	GRZ 0,55	GFZ 0,60	Bauland neu	GRZ 0,55	GFZ 0,63
MD	ca. 2.175 m²	GR 1.196 m²	GF 1.305 m²	ca. 2.175 m²	GR 1.196 m²	GF 1.370 m²
Veränderung					GR 0 m²	GF 65 m²

Tab. 2: Bauliche Nutzung Grundflächenzahl (grün: Vergrößerung, rot: Verkleinerung)

7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

15 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06
16 Kreisstraßenverwaltung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2011
17 Planungshilfen 2012/13 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

7.3. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

7.4. Auswirkungen

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

7.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstenfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept"[18] des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1" mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2" mit der Untersuchung der Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.
Dieses wurde dem Gemeinderat Mammendorf in der Sitzung im 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Mammendorf,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Folgende Themen werden durch die Gemeinde noch untersucht:
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

7.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung 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 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.

---

[18] Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

7.7. Synopsenplan

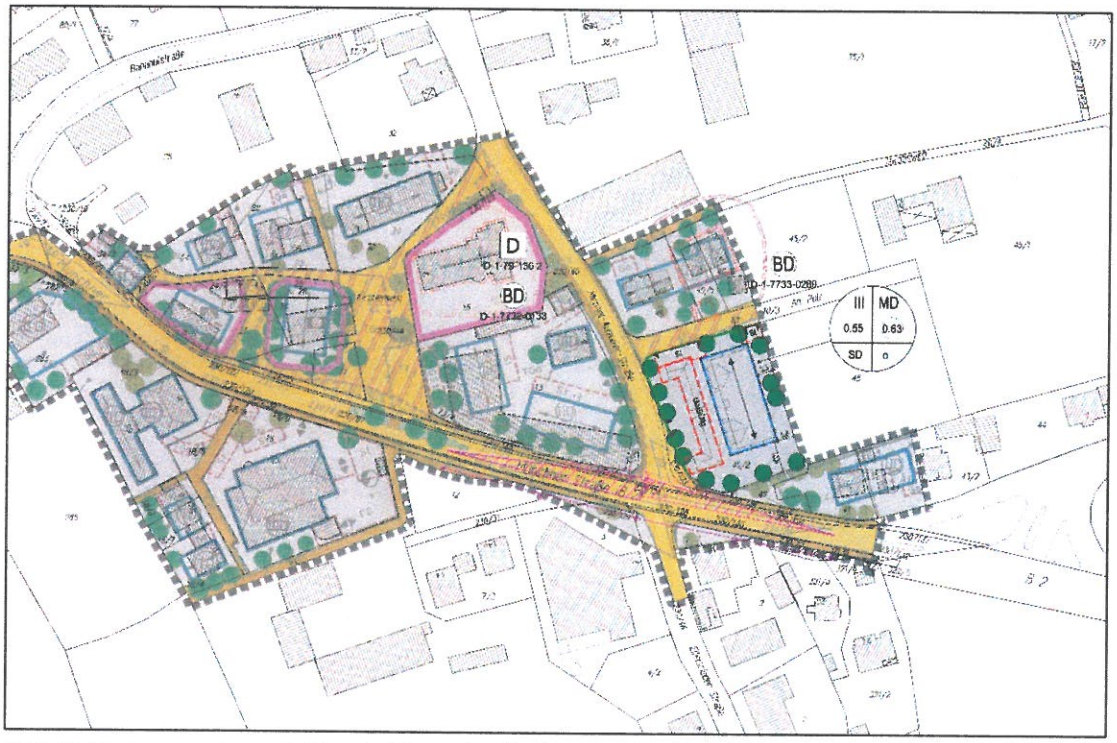


Abb. 5: Synopsenplan mit Einarbeitung der Änderung und Sichtfelder

Mammendorf, 06. Aug. 2014

Peter Muck
2. Bürgermeister

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner