

## Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstenfeldbruck



### 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen-/Bahnhofstraße“

**Datum i.d.F. vom:** 12.04.2011, 02.08.2011

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

**Präambel:**

§ 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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

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 Bebauungsplans „Kapellen-/Bahnhofstraße“ als  
**SATZUNG.**

**Inhalt:**

<b>A</b>	<b>Planzeichnung i.d.F. vom 02.08.2011</b>
<b>B</b>	<b>Festsetzungen</b>
<b>C</b>	<b>Hinweise</b>
	<b>Verfahrensvermerke</b>

PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 02.08.2011



10 5 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150  
Plangrundlage © Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 03-2011

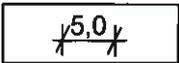
**A) FESTSETZUNGEN**

- 0) Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen, innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche, zum Teil den Bebauungsplan „Kapellen-/Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 11.11.1991.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans fort.

- 1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans

- 3)  Baugrenze

- 6)  Maßangabe in Metern, hier z.B. 5,0 m

- 8) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,20.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,45 als Höchstgrenze (Siehe auch Festsetzung B 11)

- 10) Bauliche Gestaltung:

b) Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung :

- bei eingeschossigen Gebäuden von 33°-46° und

- bei zweigeschossigen Gebäuden 30°-37°

zulässig.

c) Der Kniestock darf :bei erdgeschossiger Bebauung max. 75 cm und

- bei zweigeschoßiger Bebauung max. 3 0 cm betragen.

- 11) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

- 12) **entfällt**

(Gesamtschalldämm-Maß aufgrund der Lage in der bisherigen Lärmschutzzone C)

- 15) Befestigte Flächen

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.).

- 16) Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

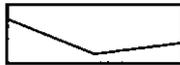
**B) HINWEISE:**

- 1) Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.

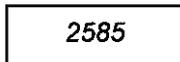
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- 2) 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, 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.

- 3) Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- 4) Planunterlage und Hinweise durch Planzeichen



bestehende Flurstücksgrenze



bestehende Flurstücksnummer, hier z.B. 2585



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr.3



Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kapellenstraße



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Kapellen-/Bahnhofstraße i.d.F. vom 11.11.1991

*Frank Bernhard Reimann*  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

Ausgefertigt Mammendorf, 16. Aug. 2011

*Johann Thurner*  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister



**D VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.04.2011 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

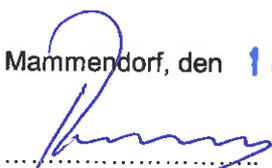
Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2011 hat in der Zeit vom 08.06.2011 bis 08.07.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2011 als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den **18. Aug. 2011**

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **17. Aug. 2011** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 Änderung des Bebauungsplans mit Begründung i. d. F. vom 02.08.2011 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den **18. Aug. 2011**

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

## Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstentfeldbruck



### 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen-/Bahnhofstraße“

**Datum i.d.F. vom:** 12.04.2011, 02.08.2011

**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

<b>Inhalt:</b>		
	1. Einführung	2
	2. Ausgangssituation	2
	3. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	3
	4. Verfahren	5
	5. Grundzüge des planerischen Konzepts	6
	6. Festsetzungen und Hinweise	7
	7. Wesentliche Auswirkungen	8

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Planungsgebietes innerhalb des Ortes

Das Baugebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Mammendorf und damit ca. 1.000 m Luftlinie von der Ortsmitte („Augsburger Straße“) entfernt.



Abb. 1: Digitale Ortskarte © LVG Bayern

### 1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung, die Bebauungsdichte im „Allgemeinen Wohngebiet“ zu erhöhen und somit südlich der „Kapellenstraße“ eine zweite Bebauungszeile zu ermöglichen.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Gelände mit den Grundstücken südlich der „Kapellenstraße“, östlich der „Lessingstraße“ und nördlich der „Bahnhofstraße“ mit Ausnahme von Fl.-Nr. 2585/1, 2587/3 und 2588, Gemarkung Mammendorf.



Abb. 2: Digitales Orthofoto DOP 20 von 2009

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5195 ha und Abmessungen von ca. 60 m x 85 m. Der Geltungsbereich ist mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut und eben. Ferner ist ein Baumbestand in den Hausgärten vorhanden. Gestalterisch sind auf den Hauptgebäuden Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer vorhanden.

## 2.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung den Individualverkehr erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz der „Kapellen-“, „Lessing-“ und „Bahnhofstraße“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen an der „Bahnhofstraße“ bzw. „Lessingstraße“ (839 Vogach - FFB).

## 2.3. Vorbelastung

### 2.3.1. Altlasten

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck – Referat 21-1 Abfallrecht<sup>1</sup> mitgeteilt, dass bei der Erfassung der Altlasten im Bereich der Gemeinde Mammendorf 12 ehemalige Gruben erfasst wurden. Die betreffenden Gruben werden von dem o.g. Bebauungsplan in der Gemeinde Mammendorf nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

### 2.3.2. Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von den Stadtwerken Fürstenfeldbruck<sup>2</sup> darauf hingewiesen, dass im überplanten Bereich Kabeltrassen des Niederspannungsnetzes vorhanden und diese bei Grabarbeiten zu beachten sind.

## 2.4. 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 erfolgt über das Netz der Telekom. Eine Breitbandversorgung ist über 2 Mbit/s über 95 %<sup>3</sup> gegeben.

## 2.5. Technische Entsorgung

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

## 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Kapellen-Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 11.11.1991. Das Plangebiet ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### 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 25-mal geändert und einmal berichtigt. Die 26. Änderung (Freiflächenphotovoltaik) befindet sich zur Zeit dieser Änderung auch im Änderungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereiches als eine „Wohnbaufläche“ mit einer GFZ von 0,35 dar. Überlagert wird es mit der „Hochspannungsfreileitung vorhanden“ (20-kV-Leitung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck).

Umgeben wird das Gebiet:

- Im Norden durch eine „Wohnbaufläche“ und darüber hinaus durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ (GFZ 0,45) der 7. Änderung<sup>4</sup>,
- im Osten durch „Wohnbauflächen“,
- im Süden durch die „Örtliche Hauptverbindungsstraße“ und darüber hinaus durch weitere „Wohnbauflächen“
- im Westen durch eine „wichtige örtliche Straße“ und darüber hinaus durch eine „Wohnbaufläche“ und ein „Allgemeines Wohngebiet“ der 12. Änderung<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Schreiben LRA FFB: Az: 21-610-11/6-729 vom 12.07.2011

<sup>2</sup> Schreiben Stadtwerke FFB GmbH vom 15.06.2011

<sup>3</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

<sup>4</sup> 7. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 27.09.1994

### 3.3. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt, nach der BauNVO 1990, als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ von 0,2), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,35) ohne die Flächen für Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen und die Überschreitungen der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (50 vom Hundert) und die Zahl der Vollgeschosse (2) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als durchlaufender Bauraum festgesetzt.

Ferner werden die offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäusern) sowie Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (OK Erdgeschossfußboden, Dachform, Dachneigung, Kniestockhöhe, Einfriedung), Lage und Anzahl der Stellplätze und Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

Im Bezug auf die Abstandflächen wurden durch die Festsetzung keine abweichenden Abstandsregelungen nach BayBO 1982 getroffen.

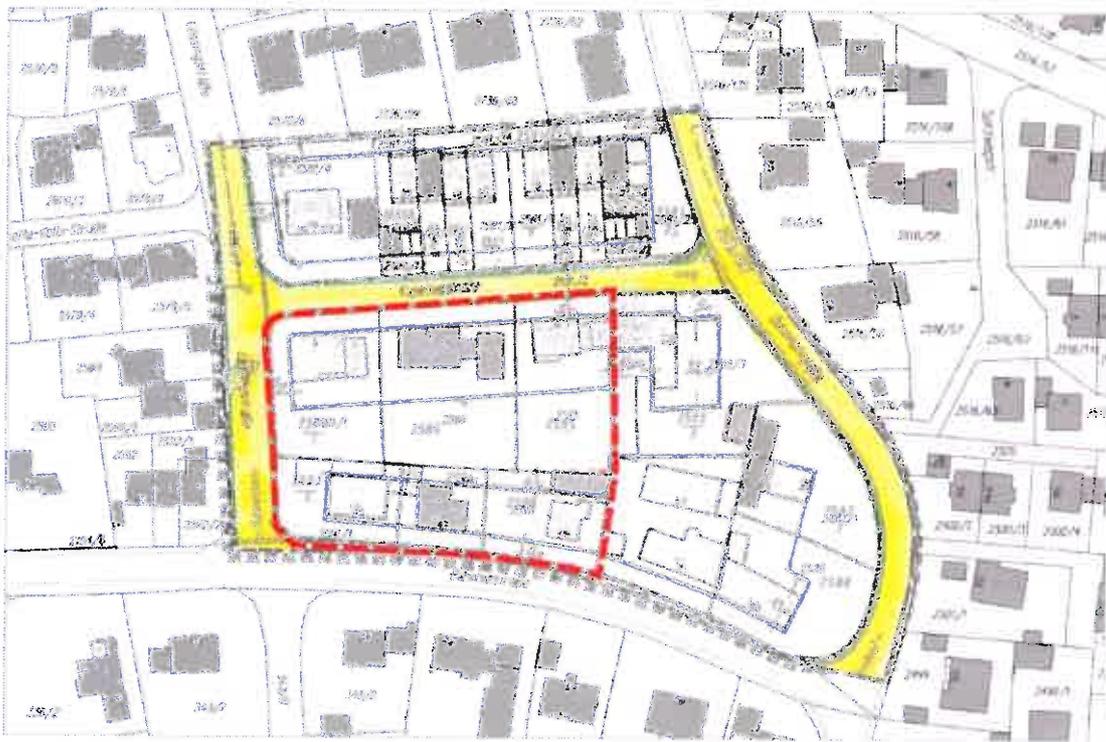


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kapellen-Bahnhofstraße“<sup>6</sup>

### 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. Bauschutzbereich

Für den Flugplatz Fürstenfeldbruck wurde ein Bauschutzbereich (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 LuftVG festgesetzt. Das Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 7,0 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP = 516,80 m dünn.) komplett im Bereich des § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG.

Mammendorf liegt mit ca. 530,0 m ü.NN ca. 14 m über dem Startbahnbezugspunkt von 516,80 m ü.NN (SBP). Bei einer zulässigen Bauhöhe von 100 m ergeben sich keine Einschränkungen.

Unabhängig von der fliegerischen oder nichtfliegerischen Nachfolgenutzung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck werden zukünftig die Baubeschränkungszonen gemäß § 12 LuftVG entfallen, da diese nur für Flughäfen festgelegt werden können.

### 3.6. Fluglärm

Das Planungsgebiet lag innerhalb der Flug-Lärmschutzzone C<sub>a</sub> des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, der ca. 7,0 km entfernt ist. Der für diese Schutzzone zu berücksichtigende fluglärmbedingte Dauerschallpegel lag bei mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A). Mit der „Fünfte Verordnung zur Änderung des

<sup>5</sup> 12. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich 2) i.d.F. vom 30.03.1999

<sup>6</sup> „Kapellen-Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 11.11.1991

Regionalplans der Region München“ (Zweiundzwanzigste Änderung)<sup>7</sup> wurde im Regionalplan 14 das Kapitel B „Siedlungswesen“ überarbeitet und die „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung“ für Fürstenfeldbruck aufgehoben<sup>8</sup>.

Nach § 3 der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm<sup>9</sup>, muss das bewertete Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen in der Schutzzone 2 mindestens 45 dB betragen. Das Planungsgebiet liegt allerdings außerhalb der Schutzzone 1 und 2. Damit sind keine Schallschutzanforderungen aus dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm gegeben.

### 3.7. Bodenfunde Denkmalschutz



Abb. 4: Bayernviewer-Denkmal, kartierte Bodendenkmäler und Baudenkmäler, sowie Lage des Plangebiets

Im Bayernviewer-Denkmal<sup>10</sup> sind weder Bau- noch Bodendenkmäler in unmittelbarer Umgebung dargestellt. In mittelbarer Umgebung befinden sich folgende Denkmäler:

- Bodendenkmal D-1-7733-0051 (Nordwestlich in ca. 110 m Entfernung)  
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder des Mittelalters und der Neuzeit.  
(Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)
- Baudenkmal D-1-79-136-14 (westlich in ca. 65 m Entfernung)  
Marienkapelle, kleiner Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss, bez. 1899.  
(Benehmen hergestellt)

## 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 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die

<sup>7</sup> Veröffentlicht im Oberbayerischen Amtsblatt (OBABI) Nr. 12 / 2010 vom 18.06.2010, S. 107 ff

<sup>8</sup> „Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck – Tektur 2“, München 11.05.2010

<sup>9</sup> Schallschutzverordnung vom 05.04.1974, veröffentlicht im BGBl I S.903

<sup>10</sup> Bayernviewer Denkmal, [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html)

Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>11</sup>:

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 Siedlungsbereichs 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 ca. 1.099 m<sup>2</sup> 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). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht bekannt.

#### 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<sup>12</sup>) 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<sup>13</sup> 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-Richtlinie<sup>14</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>15</sup>) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

#### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 1.099 m<sup>2</sup> nicht erhöht. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 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 südlich der „Kapellenstraße“ eine Nachverdichtung durch die Errichtung einer zweiten Bebauungszeile vor.

Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude erfolgt auf Fl.-Nr. 2581/1 direkt von der „Lessingstraße“ aus (hier ist die Grundstücksteilung möglich). Bei den Fl.-Nrn. 2585 und 2586 erfolgt dies über das ungeteilte Grundstück.

#### 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.

<sup>11</sup> 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

<sup>12</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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)

<sup>13</sup> 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

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

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

Südlich der „Kapellenstraße“ wird für zwei Grundstücke (Fl.-Nrn. 2585 und 2586) eine rückwärtige Bebauung ermöglicht. Die zukünftigen Gebäude werden einen Abstand von kleiner als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

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 Bebauungsplans wird als sogenannter „Schichtenbebauungsplan“ erstellt. Dabei werden sowohl in der Planzeichnung die verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert, als auch die geänderten bzw. ergänzten und entfallenden textlichen Festsetzungen und Hinweise werden in entsprechend Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplans zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 11.11.1991 weiter.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt unverändert.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

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

Dabei bleibt die Grundflächenzahl mit 0,2 (BauNVO 1990) erhalten.

Um der Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Wohnfolgeeinrichtungen und die Überlastung städtischer Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden, wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse voll auf die Geschossfläche anzurechnen sind. So erhöht sich die bisherige Geschossflächenzahl von 0,35 auf 0,45 um die Fläche der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände. Die erhöhte Fläche entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung zur Geschossfläche.

Die Zahl der Vollgeschosse<sup>16</sup> bleibt mit zwei erhalten.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 BauNVO) mit GRZ von 0,4 mit 0,2 und GFZ von 1,2 mit 0,45 deutlich unterschritten.

Neu geregelt werden die Überschreitungsregelungen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen unterzubringen.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,50 überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten (insbesondere der rückwärtigen Erschließung) und Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 für „Allgemeine Wohngebiete“ nicht überschritten.

### 6.4. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise

Im überbaubaren Grundstücksflächen werden durch flächige Baugrenzen festgesetzt. Lediglich zu den Straßenrändern hin wird ein Abstand (Vorgartenzone) von 5,0 m festgelegt. Nachdem die bestehenden Gebäude zum Teil mit einem Gebäudeeck näher als 5,0 m stehen werden die Baugrenzen um den Bestand herum geführt.

An der offenen Bauweise und der Zulässigkeit von den Hausformen (Einzelhaus und Doppelhaus) wird festgehalten.

### 6.5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten.

Neu eingeführt werden die Festlegungen zu den Belagsflächen. Sie beinhalten die Planung bodenschonender befestigter Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und

<sup>16</sup> Vollgeschoss gem. § 18 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO 2008 mit Verweis auf Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998: „<sup>1</sup>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.“

luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle.

### 6.6. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden im Wesentlichen beibehalten. Lediglich die Kniestockhöhe für eingeschossige Gebäude wird von 0,5 m auf 0,75 m erhöht, um den Bauwerbern mehr bautechnische und architektonische Gestaltung zu ermöglichen.

### 6.7. Abstandsflächen

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 der Bebauung, sowie dem Brandschutz.

### 6.8. Verkehrsfläche

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da rückwärtigen Grundstücke nicht geteilt werden sollen und ein allgemeines öffentliches Verkehrsverhältnis nicht besteht.

### 6.9. Schallschutz

Nachdem im Jahre 2010 der Regionalplan 14 geändert wurde<sup>17</sup> und die Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung komplett entfallen sind, ist die bisherige Festsetzung<sup>18</sup> „Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der äußeren Teilzone C<sub>a</sub> der Lärmschutzzone C müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 35 dB aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen“ nicht mehr erforderlich. Sie entfällt mit der Änderung des Bebauungsplans.

### 6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 7.1. Städtebauliche Werte

Geltungsbereich	Grst-Größe	GFZ 0,35	GFZ 0,45	Berichtigt GFZ/2 x 0,55
Fl.-Nr. 2585	ca. 1.048 m <sup>2</sup>	GF 367 m <sup>2</sup>	GF 472 m <sup>2</sup>	GF(B) 468 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 2586	ca. 1.375 m <sup>2</sup>	GF 481 m <sup>2</sup>	GF 619 m <sup>2</sup>	GF(B) 614 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 2581/1	ca. 1.314 m <sup>2</sup>	GF 460 m <sup>2</sup>	GF 591 m <sup>2</sup>	GF(B) 586 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 2591/1	ca. 635 m <sup>2</sup>	GF 222 m <sup>2</sup>	GF 286 m <sup>2</sup>	GF(B) 283 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 2591	ca. 447 m <sup>2</sup>	GF 156 m <sup>2</sup>	GF 201 m <sup>2</sup>	GF(B) 199 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 2590	ca. 678 m <sup>2</sup>	GF 237 m <sup>2</sup>	GF 305 m <sup>2</sup>	GF(B) 76 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 4.520 m<sup>2</sup></b>	<b>GF 1.924 m<sup>2</sup></b>	<b>GF 2.474 m<sup>2</sup></b>	<b>GF(B) 2.227 m<sup>2</sup></b>
Veränderung			<b>GF 550 m<sup>2</sup></b>	<b>GF(B) 303 m<sup>2</sup></b>

Tab. 1: Maß der bauliche Nutzung - Geschossflächenzahl<sup>19</sup>

Geltungsbereich	bisher	Verteilung	neu	Verteilung
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	ca. 4.520 m <sup>2</sup>	100,0%	ca. 4.520 m <sup>2</sup>	100,0%
<b>Summe</b>	<b>ca. 4.520 m<sup>2</sup></b>		<b>ca. 4.520 m<sup>2</sup></b>	

Tab. 2: Art der bauliche Nutzung

### 7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich ggf. kann es erforderlich sein Grenzkorrekturen vorzunehmen.

<sup>17</sup> „Fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München“ (Zweiundzwanzigster Änderung), Veröffentlicht im Oberbayerischen Amtsblatt (OBABl) Nr. 12 / 2010 vom 18.06.2010, S. 107 ff

<sup>18</sup> Festsetzung A 12 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

<sup>19</sup> Um für das bisher im zulässige „Nichtvollgeschoss“ ein Vergleich der Geschossflächen zu ermöglichen wird die bisher zulässige GFZ (0,35) durch die Zahl der Vollgeschosse (2) dividiert und mit dem Faktor 0,55 (Ausnutzung im Dachgeschoss) multipliziert und zu der GRZ ergänzt. Dies ergibt einen Faktor von  $0,446 = 0,45$ .

### 7.3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Abb. 5: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit der 4., 7., 12. und 16. Änderung



Abb. 6: Berichtigter Flächennutzungsplan

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,35 auf 0,45 wird eine verträgliche Innenverdichtung vollzogen.

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

Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Mammendorf nach wie vor sichergestellt.

#### 7.4. 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.

#### 7.5. Auswirkungen

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

Durch die Nachverdichtung können zusätzlich drei neue Gebäude mit ca. 100 bis 110 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden. Dadurch können mindestens drei Wohnungen und z.B. drei Einliegerwohnungen mit ca. 6 Wohnungen<sup>20</sup> mit ca. 16 Einwohnern neu entstehen. Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen, wie Kinderspielplatz, Kindergarten- Schul- und Friedhofsplätze können durch die vorhandene Anlagen abgedeckt werden. Ebenso können die zusätzlichen KFZ-Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Bei der Bestandsaufnahme ergab sich, dass für die Fl.-Nr. 2591/1 (Bahnhofstraße 45) eine Grundfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> vorhanden ist. Diese überschreitet die bereits vorhandene und zukünftige Grundfläche von 122 m<sup>2</sup> (Grundstücksgröße von 635 m<sup>2</sup> zulässige GRZ 0,2). Zudem ergab sich, dass die Fl.-Nr. 2591 (Bahnhofstraße 47) eine Grundfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> hat. Diese überschreitet die bereits vorhandene und zukünftige Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> (Grundstücksgröße von 89 m<sup>2</sup> zulässige GRZ 0,2).

Nachdem die bauliche Situation bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden war wird an der Planung festgehalten.

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

Mammendorf, 16. Aug. 2011

Johann Thurner  
Erster Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



<sup>20</sup> Genesis-Online: In der Gemeinde Mammendorf ist eine durchschnittlichen Belegung von 2,64 Einwohnern je Wohnung vorhanden