

## Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstenfeldbruck



### 7. Änderung des Bebauungsplans „westlich der Bahnhofstraße“

**Datum i.d.F. vom:** 08.02.2011, 25.10.2011

**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 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),

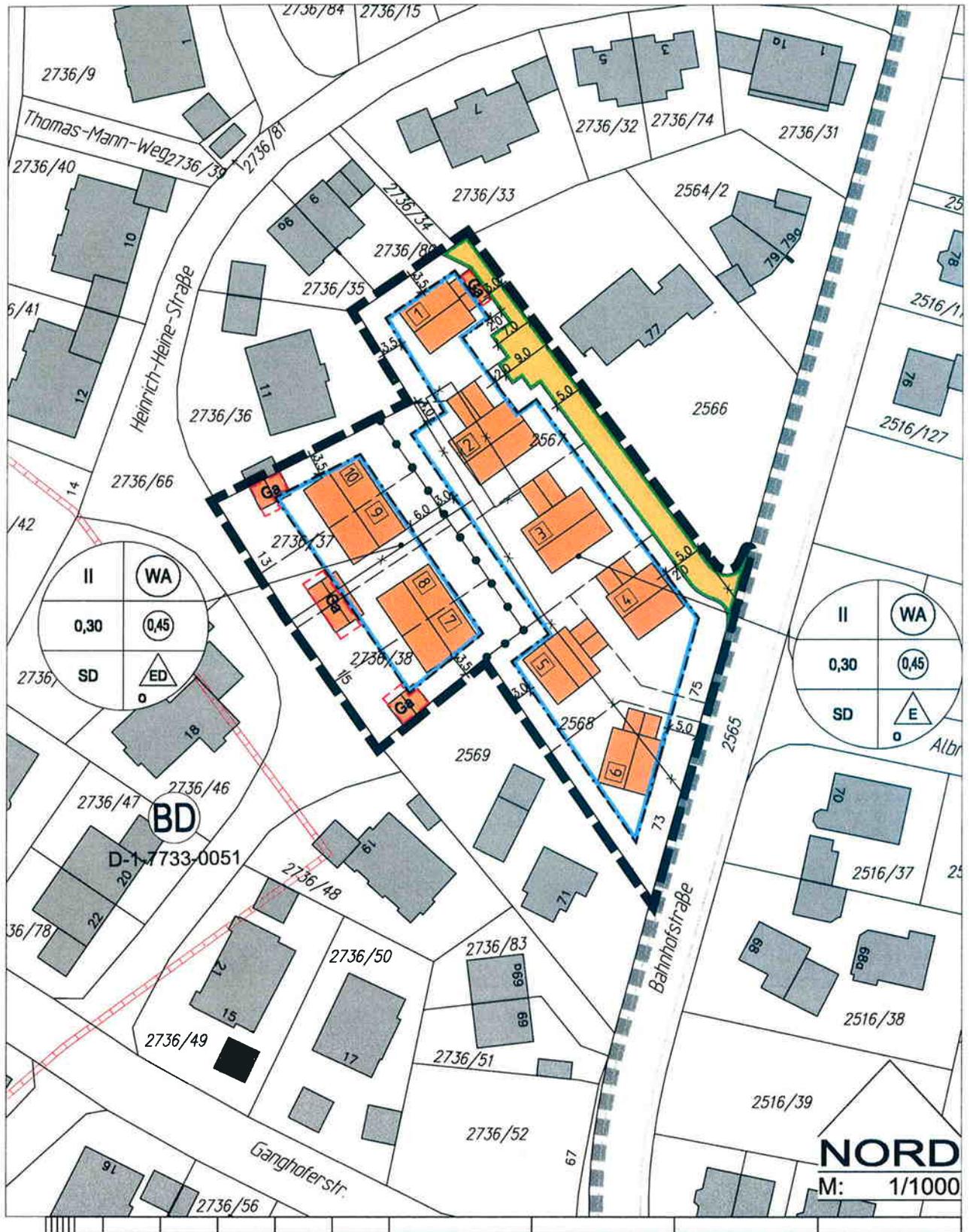
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

die 7. Änderung des Bebauungsplans „westlich der Bahnhofstraße“ als  
**SATZUNG.**

**Inhalt:**

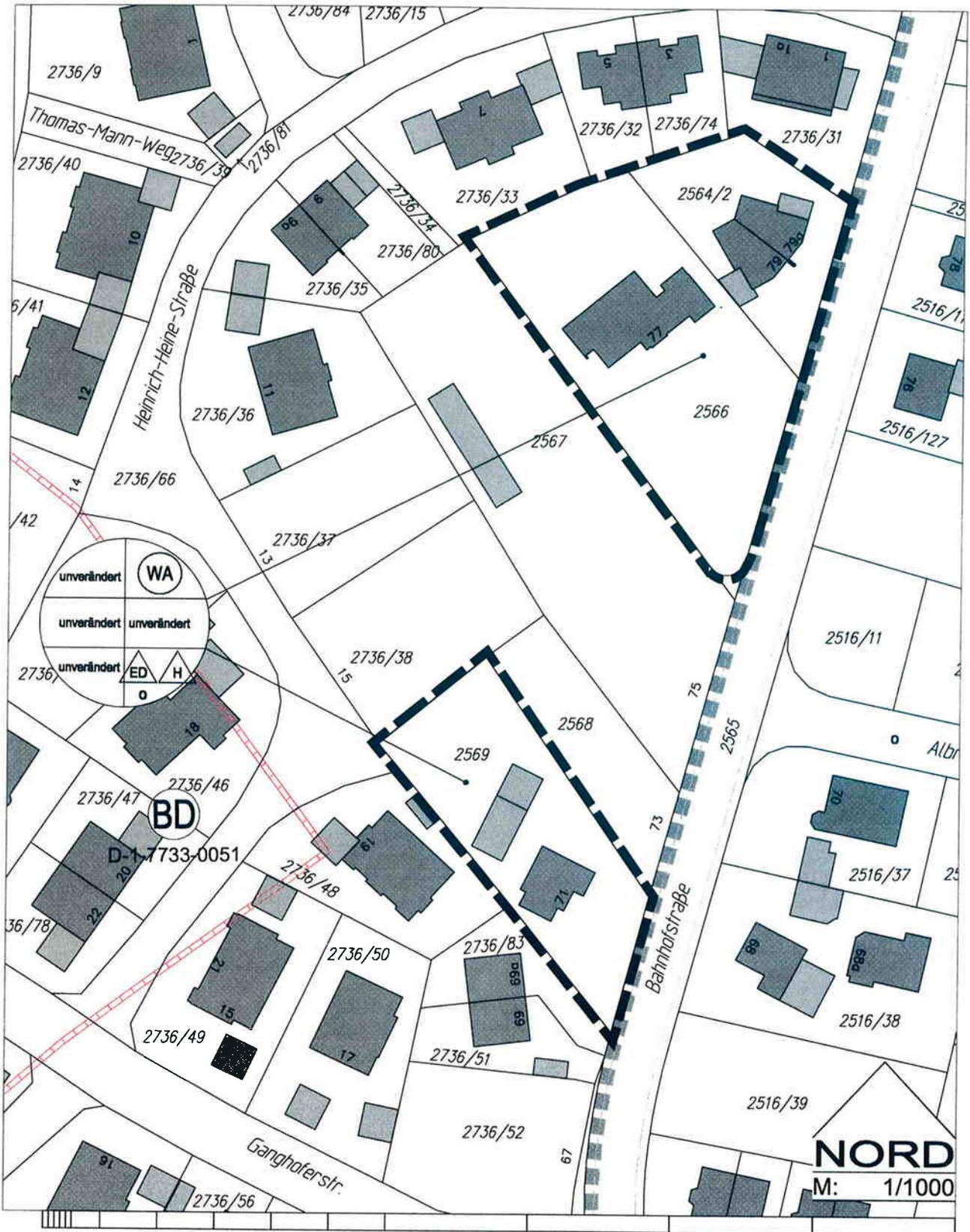
**Planzeichnungen Teilbereich A und Teilbereiche B i.d.F. vom 25.10.2011**  
**Textliche Festsetzungen**  
**Entfallende Festsetzungen**  
**Festsetzungen durch Planzeichen**  
**Bestandangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise**  
**Verfahrensvermerke**

PLANZEICHNUNG Bereich A i.d.F. vom 25.10.2011



10 5 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150  
Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 03-2011

PLANZEICHNUNG Bereich B i.d.F. vom 25.10.2011



10 5 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 03-2011

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 0) Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen, innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche, zum Teil den Bebauungsplan „westlich der Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 25.07.1990 und dessen rechtsverbindliche 1. bis 6. Änderung. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und dessen rechtsverbindliche 1. bis 6. Änderung fort.

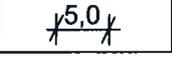
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

**ENTFALLENE FESTSETZUNGEN**

- ~~B Im Nutzungsbereich sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänk- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig~~

~~Bei Bauvorhaben der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen, Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderung der Schallschutzklasse 3 (nach VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.~~

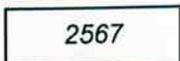
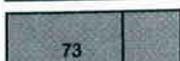
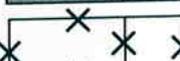
**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR DEN TEILBEREICH A UND DIE TEILBEREICHE B**

	Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans
	Maßangabe in Metern, hier z.B. 5,0 m

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR DEN TEILBEREICH A**

	Grundflächenzahl, hier 0,30
	Geschoßfläche als Höchstmaß, hier 0,45 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind ganz mitzurechnen.
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen. Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**BESTANDANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE**

	bestehende Flurstücksgrenze
	entfallende Flurstücksgrenze
	bestehende Flurstücksnummer, hier z.B. 2567
	bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr.73
	abzubrechende Haupt- und Nebengebäude
	Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Bahnhofstraße
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „westliche der Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 25.07.1990
	Vorgeschlagene Gebäude
	Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück
	vorgeschlagene Parzellennummer, hier z.B. 4
	Kartiertes Bodendenkmal, hier D-1-7733-0051 außerhalb der Änderungs- bereiche.

**Planunterlage**

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

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

**Abstandsflächen**

Durch die Anordnung der Abstandsflächen und die kleine Grundstücksgrößen kann es in einzelnen Fällen (Parzelle 1, 4, 5 und 6) dazu führen, dass die festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,20 m nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

**Hinweise zum Artenschutz**

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 europäischen 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.

**Hinweise zum Denkmalschutz**

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.

Ausgefertigt: Mammendorf,

Johann Thurner  
1. Bürgermeister



  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.02.2011 die 7. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2011 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 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2011 hat in der Zeit vom 20.07.2011 bis 22.08.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.10.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2011 als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den 23. Nov. 2011

Johann Thurner  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22. Nov. 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 7. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung i. d.F. vom 25.10.2011 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den 23. Nov. 2011

Johann Thurner  
1. Bürgermeister

Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>18</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 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 unter der bisher zulässigen Grundfläche (2.664 m<sup>2</sup>) von ca. 2.538 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>19</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, das 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>20</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>21</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>22</sup>) 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) um ca. 126 m<sup>2</sup> verringert. 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 die Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts vor. Lediglich die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen der Fl.-Nr. 2567 über eine Stichstraße (mit Wendehammer für Pkw<sup>23</sup> bzw. Bewegungsfläche für die Feuerwehr). Von der „Bahnhofstraße“ aus wird ein Fußweg an den „Thomas-Mann-Weg“ angebunden. Für die Bebauung in zweiter Reihe auf der Fl.-Nr. 2568 wird eine sog. „Pfeifenstiel“-Erschließung vorgesehen.

#### 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>18</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>19</sup> 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)

<sup>20</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.LI 197 S. 30

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

<sup>22</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

<sup>23</sup> RAST 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“, FSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Bild 55 Seite 73)

Die rückwärtige Erschließung der Fl.-Nr. 2567 erfolgt über eine Stichstraße. Nachdem das nördlichste geplante Gebäude einen Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche („Bahnhofstraße“) aufweist, wird eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

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 „Schichtenbebauungsplan“ 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 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 25.07.1990 und die 1. bis 6. Änderung weiter.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt unverändert. Für den ehem. Nutzungsbereich B wird die Verpflichtung zur Zulässigkeit von nur der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänk- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe ersatzlos gestrichen.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie bisher, durch Grundflächen-, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe (Traufhöhe) bestimmt. Dabei bleibt die Grundflächenzahl mit 0,30 (BauNOV 1990) erhalten.

Um die 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 bleibt die bisherige Geschossflächenzahl von 0,45 mit der Fläche der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse<sup>24</sup> bleibt mit zwei erhalten.

Die Höhe der baulichen Anlage bleibt mit der Traufhöhe von 6,20 m erhalten.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) mit GRZ von 0,4 mit 0,30 und GFZ von 1,2 mit 0,45 nicht überschritten.

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 um 50 vom Hundert somit bis zu einer GRZ von 0,45 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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch flächenhafte Baugrenzen festgesetzt. Lediglich zu den Straßenrändern (Vorgartenzone von 5,0 m) und den Grenzen des Geltungsbereichs wird ein Abstand (3,5 m) festgelegt.

An der offenen Bauweise wird festgehalten. Die Zulässigkeit von Hausformen bleibt im Teilbereich A bei den Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäusern. Im Teilbereich B wird neben der zulässigen Hausgruppe auch Einzel- und Doppelhaus für zulässig erklärt.

<sup>24</sup> Vollgeschoss gem. § 18 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO 2008 mit Verweis auf Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998:  
„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.“

### 6.5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten. So ist je 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

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 Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

### 6.6. Höhenlage

Die Höhenlage wird beibehalten, so dass die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrofußbodens - gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche - zwischen 0,30 m und 0,75 m liegen muss.

### 6.7. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden im wesentlichen beibehalten. Somit sind zusammenfassend für den festgesetzte Gebäudetypen II (E+1 „Zweigeschossig“) folgende Parameter zulässig:

- Kniestockhöhe 0,30 m (bzw. bei E+D 0,75 m)
- Max. Traufhöhe 6,20 m
- Dachüberstand mind. 60 cm bis max. 90 cm
- Dachneigung 32° bis 37°

Durch die Anordnung der Abstandsflächen und die kleinen Grundstücksgrößen kann es in einzelnen Fällen (Parzelle 1, 4, 5 und 6) dazu führen, dass die festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,20 m nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

### 6.8. 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 sowie dem Brandschutz.

### 6.9. Verkehrsfläche

Entsprechend des Erschließungskonzepts wird die Verkehrsfläche mit 5,0 m Breite und Wendehammer für PKW sowie Bewegungsfläche für die Feuerwehr<sup>25</sup> (12 m/7 m) festgelegt.

Die Weiterführung des Fußweges erfolgt mit einer Breite von 3,0 m.

### 6.10. Schallschutz

Nachdem im Jahre 2010 der Regionalplan 14 geändert wurde<sup>26</sup> und die Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung komplett entfallen sind, ist die bisherige Festsetzung<sup>27</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.

### 6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 7.1. Städtebauliche Werte

Geltungsbereich	bisher	Verteilung	neu	Verteilung
A Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.840 m <sup>2</sup>	54,5%	ca. 4.420 m <sup>2</sup>	49,8%
A Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	0,0%	ca. 420 m <sup>2</sup>	4,7%
B Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.040 m <sup>2</sup>	45,5%	ca. 4.040 m <sup>2</sup>	45,5%
Summe	ca. 8.880 m <sup>2</sup>	100,0%	ca. 8.880 m <sup>2</sup>	100,0%

Tab. 1: Art der bauliche Nutzung

<sup>25</sup> AllIMBI Nr 25/1998 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Juli 1998 – Nr. 13

<sup>26</sup> „Fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München“ (Zweiundzwanzigster 22. Änderung), Veröffentlicht im Oberbayerischen Amtsblatt (OBABI) Nr. 12 / 2010 vom 18.06.2010, S. 107 ff

<sup>27</sup> Festsetzung A 12 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

**7.2. Bauliche Nutzung**

Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.664 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,30
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.332 m <sup>2</sup>	GRZ(§19IV) = 0,45
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 3.996 m<sup>2</sup></b>	<b>50,0%</b>
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3.996 m<sup>2</sup></b>	<b>45,0%</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 3.996 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,45

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 8.880 m<sup>2</sup></b>	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 8.470 m <sup>2</sup>	95,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.541 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,30
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.271 m <sup>2</sup>	GRZ(§19IV) = 0,45
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 3.812 m<sup>2</sup></b>	<b>50,0%</b>
Straßenverkehrsfläche	ca. 410 m <sup>2</sup>	4,6%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.222 m<sup>2</sup></b>	<b>47,5%</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 3.812 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,45

Tab. 3: Bauliche Nutzung - Neu

**7.3. 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
Bahnhofstraße (75) (Fl.-Nr. 2567)	Öffentliche Verkehrsfläche Erschließung der rückwärtigen Gebäude und Fortführung als Fußweg (§ 41 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	ca. 398 m <sup>2</sup> ca. 81,3 m Länge und ca. 3,0/9,0/7,0/5,0 m Breite
Bahnhofstraße 77 (Fl.-Nr. 2566)	Öffentliche Verkehrsfläche Aufweitung des Mündungsbereichs zur Bahnhofstraße (§ 41 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	ca. 12 m <sup>2</sup> ca. 8 m x ca. 5 m Tiefe
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Diese werden größtenteils für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke benötigt und liegt im Interesse des Eigentümers. Dieser Eingriff begründet eine Übernahme, die im Wege privatrechtlicher Verträge durch die Gemeinde vollzogen werden soll.		

Tab. 4: Fremdnützige Festsetzungen Erforderlicher Grunderwerb

**7.4. Auswirkungen**

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

Durch die Nachverdichtung können anstelle der gewerblichen Bebauung zusätzlich fünf neue Gebäude errichtet werden. So können mindestens fünf Gebäude bis 20 Wohnungen<sup>28</sup> mit ca. 13 Einwohnern bis theoretisch maximal 53 Einwohner neu entstehen. Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen, wie Kinderspielplatz, Kindergarten- Schul- und Friedhofsplätze können durch die vorhandene Anlagen abgedeckt werden. Ebenso können die zusätzlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

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

**7.5. Haftungsausschluss-Mitteilung**

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde 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.

<sup>28</sup> Genesis-Online: In der Gemeinde Mammendorf ist eine durchschnittlichen Belegung von 2,64 Einwohnern je Wohnung vorhanden

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.

### 7.6. Berichtigung des Flächennutzungsplans

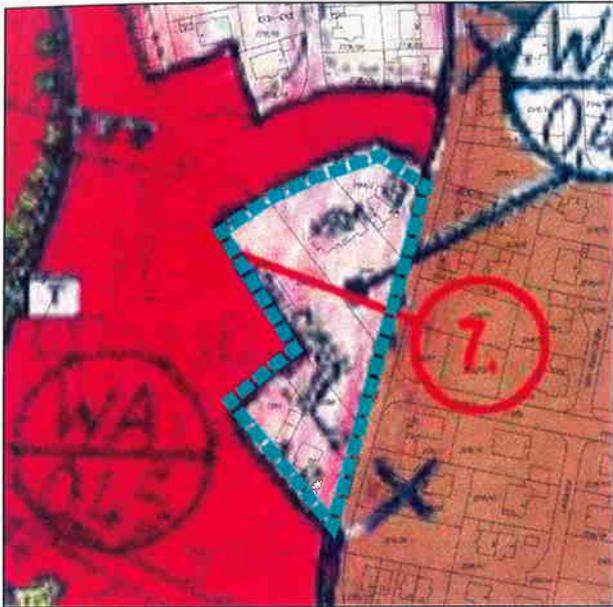


Abb. 6: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit der 7. Änderung

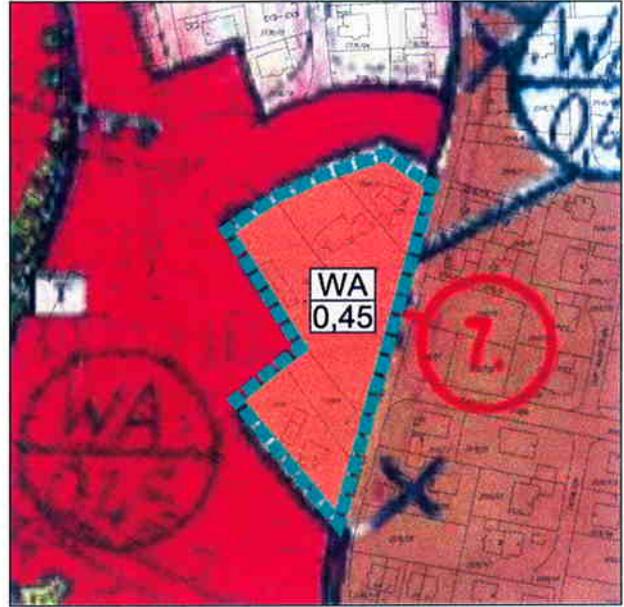


Abb. 7: Berichtigter Flächennutzungsplan

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

Durch die bereits vorhandene Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,40 auf 0,45 wird eine verträgliche Innenverdichtung vollzogen.

Mit der Berichtigung 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).

7.7. Synopsenplan

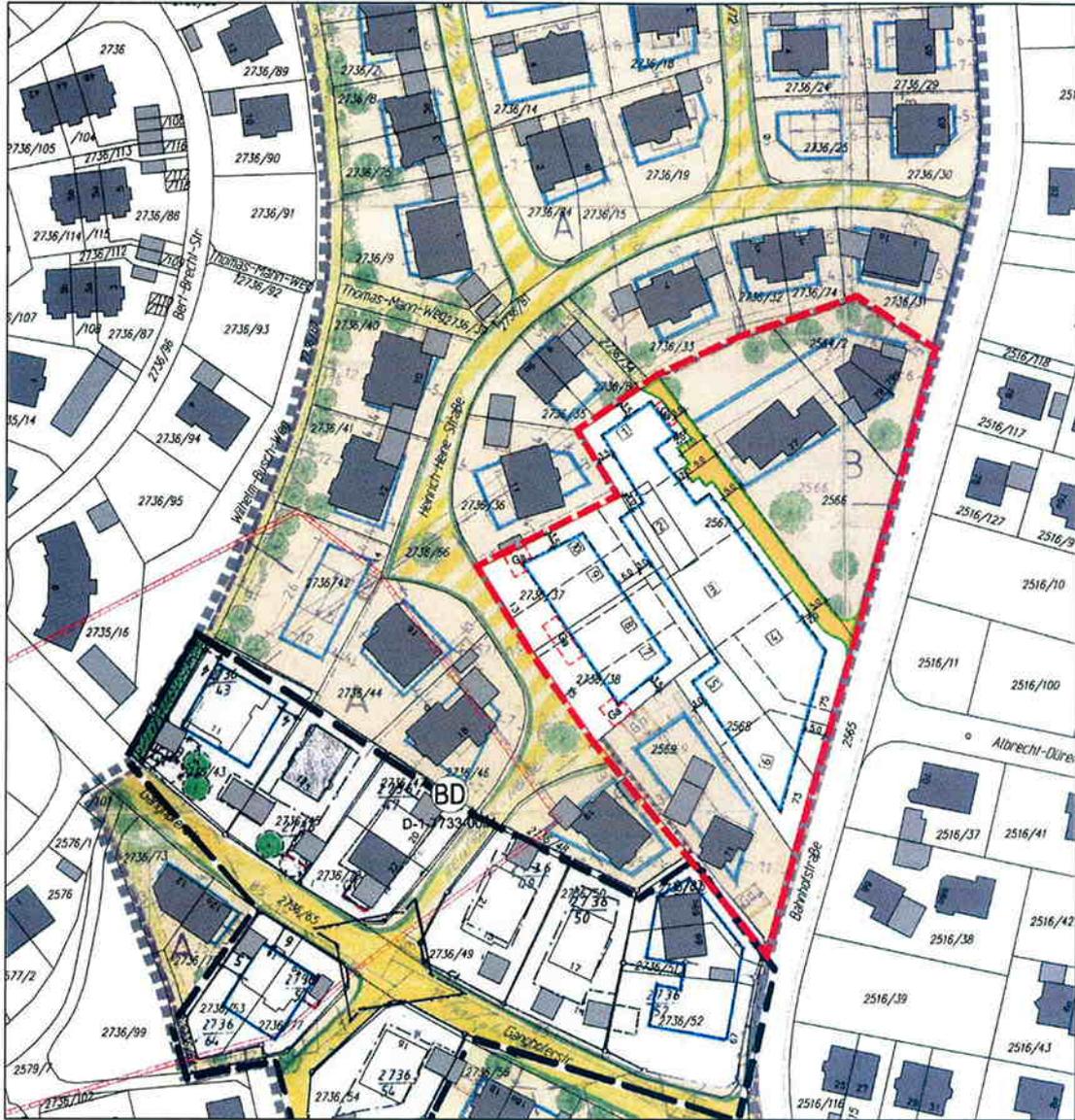


Abb. 8: Bebauungsplan "Westlich der Bahnhofstraße" Synopsenplan mit zeichnerischen Änderungen

Mammendorf, 21. Nov. 2011

Johann Thurner  
Erster Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

