

Planbezeichnung:

GEMEINDE MAMMENDORF
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf



**3. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet „Peretshofen Ost“**

umfassend die Fl.Nrn. 3690, 3690/1, 3767/2, 3767/3, 3784/2
sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 3695, 3696, 3698, 3699, 3767
Gemarkung Peretshofen

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 20.09.2016
Geändert am: 11.07.2017
Satzungsfassung vom: 16.01.2018

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke
- D Planzeichnung (M 1:1000)
- E Begründung

Die Gemeinde **Mammendorf**

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - diese Bebauungsplanänderung als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet „Peretshofen Ost“ i.d.Fassung vom 18.01.2000 (öffentlich bekannt gemacht am 06.03.2000) zuletzt geändert am 22.03.2005 (rechtsverbindlich am 07.04.2005).

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.
- b) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl
Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,50 zulässig.
- b) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
I+D höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das Obergeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist
WH 6,30 höchstzulässige Wandhöhe in Metern; z.B. 6,30 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der grundstücksbezogenen festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, bergseitig gemessen.



Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 540,00 m über NN

Diese jedem Baugrundstück zugeordnete Höhenkote dient als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Wandhöhe und bezieht sich auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRFB EG).

- c) Auf Baugrundstück Nr. 1 sind maximal 6 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus zulässig.
Auf den Baugrundstücken Nr. 2 bis Nr. 10 sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Für die Baugebiete 1 und 2 werden als Mindestgrundstücksgröße 500 m² festgesetzt. Baugrundstücke im Baugebiet 3 müssen mindestens 400 m² aufweisen. In Baugebiet 4 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.000 m².

- b) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

- c)  Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.



Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind als profilgleiche Baukörper mit durchlaufendem First sowie einheitlicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

d)  Baugrenze

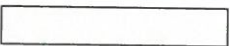
Im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu 2,0 m zulässig.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Wohngebäuden Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 44° zulässig. Wintergärten bleiben hiervon unberührt. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 20° und 40° zulässig. Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen müssen diese eine einheitliche Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen.
- b) Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel dürfen nur in einem Mindestabstand von 2,5 m zum Ortgang errichtet werden. Sie dürfen maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.
- c) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und -pfannen in ziegelrot, anthrazit und braun zulässig.
- d) Bei Wohngebäuden ist der First parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.
- e) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- f) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sowie Kunststoff-Fassaden sind unzulässig.
- g) Neue Einfriedungen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden. Einfriedungen sind nur mit senkrechten Latten in Holz oder Metall zulässig. Zwischen privaten Grundstücken dürfen auch Maschendrahtzäune errichtet werden.
- h) Geländeänderungen sind bis maximal der festgesetzten Höhenlage zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu angrenzenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 anzupassen. Innerhalb der Kronentraufen (zuzüglich Schutzzone) der zu erhaltenden Eichen sind Geländeänderungen unzulässig, um Wurzelschädigungen zu verhindern.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche - gemischt genutzte Fläche
- b)  Öffentlicher Fußweg mit wasserdurchlässigem Belag gem Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Art. 53 BayStrWG
- c)  Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- d)  Straßenbegleitgrün, z.T. mit Böschungsflächen
- e)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen und offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden. Offene Stellplätze dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.



St / Ga Fläche für offene Stellplätze bzw. Garagen / Carports

Pro Wohneinheit unter 80 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen, ab 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich.

- b) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).

8. Grünordnung

- a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung (vorgeschlagene Artenliste unter Pkt. 8.b) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Nadelgehölze oder Lebensbaumhecken (Thujen) als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind nicht zulässig.

- b) Art und Größe standortgerechter und heimischer Gehölze:

- vorgeschlagene Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus carpinifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 16 - 18 cm

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

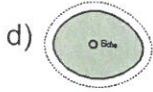
Bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

- vorgeschlagene Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa i.S.	Wildrosen
Viburnum lantana	Schneeball



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung (7,0 m breit) bzw. Trenngrün (10,0 m breit) mit Baumbestand



zu erhaltender Laubbaumbestand (Eichen)
Kronentraufen (zuzüglich 2,0 m Schutzzone) sind von Unterbauungen und Nebenanlagen freizuhalten.

e) Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume (Verletzungen, Versiegelungen im Wurzelbereich) sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nicht innerhalb der Kronentraufen (zuzüglich Schutzzone) zulässig.

9. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

10. Immissionsschutz



Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Festverglasungen zur Belichtung sind zulässig. Alternativ ist vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eine baulich-technische Maßnahme z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Vorhangfassaden oder ähnliches mit einer Tiefe von mindestens > 0,5 m erforderlich, sodass sichergestellt ist, dass der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm vor dem dahinterliegenden, offenbaren Fenster eingehalten wird.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 müssen folgendes resultierendes bewertetes Bauschall-dämm-Maß aufweisen: $R'_{w,res} = 40$ dB

11. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

12. Vermaßung

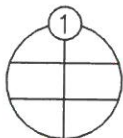


Maßzahl in Metern; z.B. 5,50 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

3690



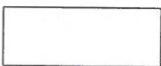
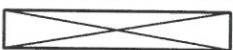
Flurstücksnummer; z.B. 3690

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nr. des Baugebiets mit Festsetzung durch Planzeichen;
z.B. Nr. 1

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

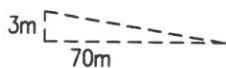
bestehendes Nebengebäude

offene Überdachung bzw. Carport

vorgeschlagene Bebauung

vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung

3. Verkehr

Sichtdreiecke an der Einmündung zur Dorfstraße
(gem. RAS-K Tabelle 12)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung, höher als 1,0 m, gemessen über Fahrbahnoberkante (Straßenmitte Dorfstraße) frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

4. Topografie



Höhenlinie mit Höhenangabe über normal Null; z.B. 539,00 üNN

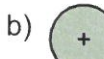
5. Garagen / Nebengebäude / Dachgauben

Hinsichtlich der Gestaltung von Garagen, Nebengebäuden und Dachgauben ist die „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 22.09.1994 maßgeblich.

6. Grünordnung

vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume
(Artenliste unter Festsetzung A.8.b)

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.



Baumbestand



zu fällende Nadelbäume

- d) Es wird angeregt, Überdachungen von Park- und Stellplätzen pergolaartig (z.B. als Holzkonstruktion) auszuführen und mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.

7. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Mammendorf im Trennsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.
- d) Bauliche Anlagen sind bei gfls. hohem Grund- oder Hangwasser durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis OK Lichtschächte ausführen).
- e) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentum Bruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

8. Energieversorgung / Klimaschutz



Standort bestehende Trafostation

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

9. Immissionsschutz

- a) Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Die Immissionen und Emissionen können auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - auftreten.
- b) Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den in der Begründung unter Pkt. 12. angegebenen Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen gemäß DIN 4109.

10. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

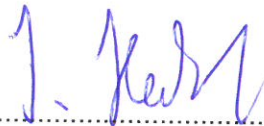
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Schutzbereiche

Das Planungsgebiet lag im Bauschutzbereich des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstentfeldbruck (gem. § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Dieser Schutzbereich wurde von der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - mit Verfügung vom 23. März 2012 aufgehoben - Az. 25-30-3736-FFB-1-12 - Bekanntmachung vom 02.04.2012).

Mammendorf, den **02. Mai 2018**



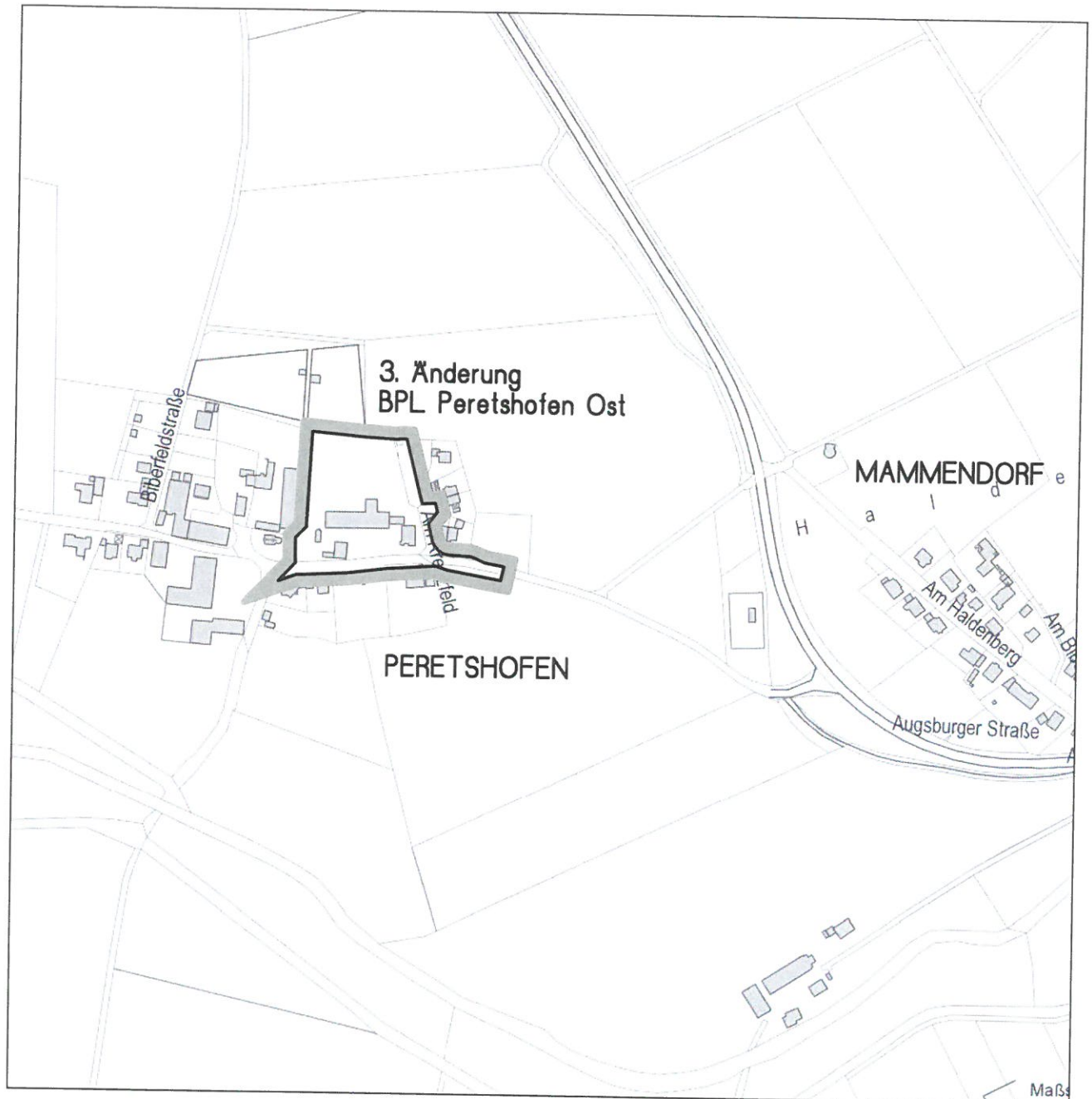
(1. Bürgermeister)



Utting, den 17.01.2018

(Planfertiger)





GEMEINDE MAMMENDORF

3. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet „Peretshofen Ost“

Übersicht M = 1 : 5 000

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.03.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Peretshofen Ost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 25.10.2016 mit 25.11.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 20.09.2016 informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2016 mit 25.11.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2017 wurde gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a und § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2017 mit 19.10.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2017 mit 19.10.2017 erneut beteiligt.

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.01.2018 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 16.01.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den **04. Mai 2018**

J. Kehl
.....
(1. Bürgermeister)

5. Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am **03. Mai 2018** ortsüblich bekannt gemacht.

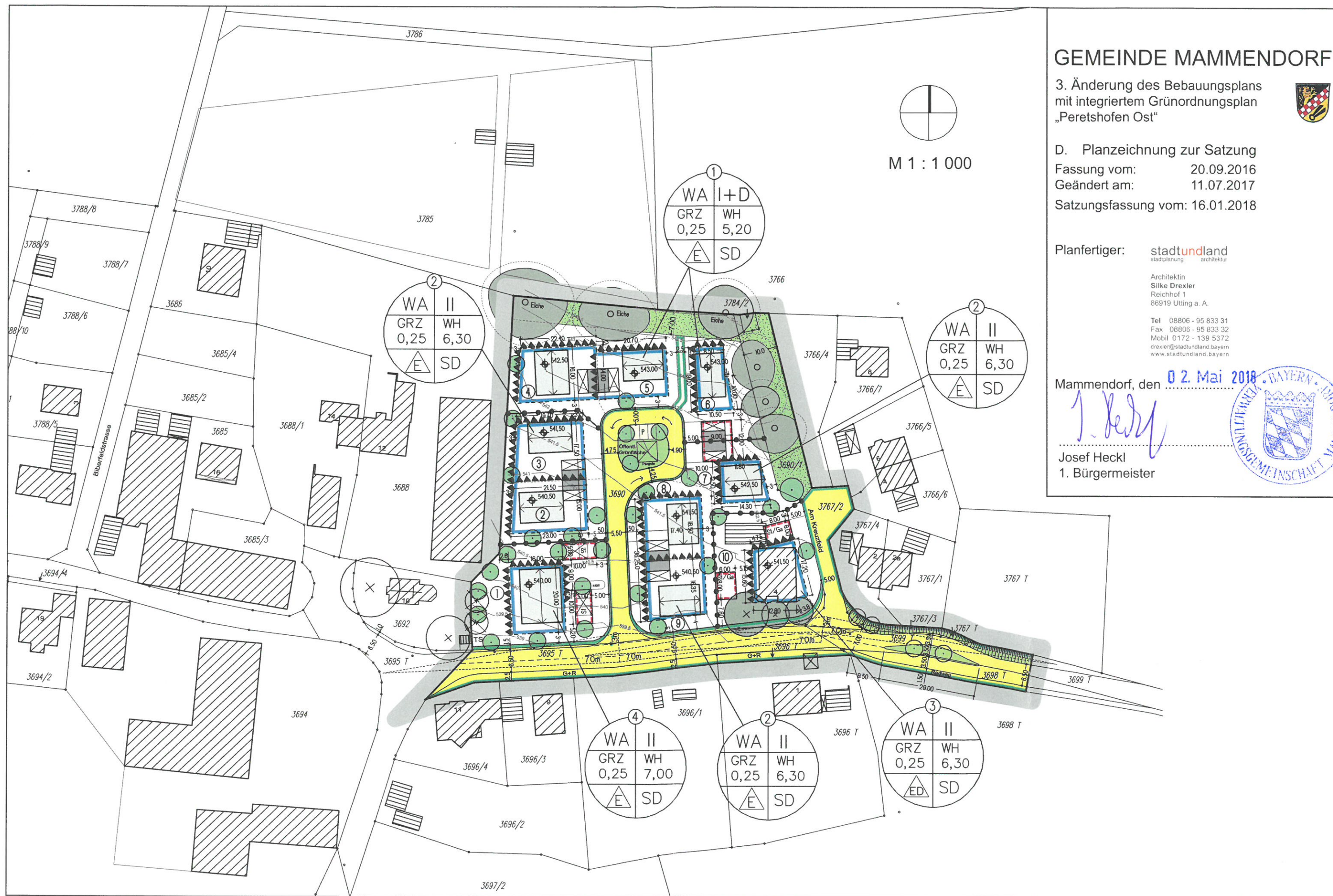
Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **03. Mai 2018** auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburger Str. 12 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.



Mammendorf, den **04. Mai 2018**

J. Kehl
.....
(1. Bürgermeister)



GEMEINDE MAMMENDORF

3. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Peretshofen Ost“



D. Planzeichnung zur Satzung

Fassung vom: 20.09.2016

Geändert am: 11.07.2017

Satzungsfassung vom: 16.01.2018

Planfertiger: **stadtundland**
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Mammendorf, den 02. Mai 2018

Handwritten signature of Josef Heckl

Josef Heckl
1. Bürgermeister





E. BEGRÜNDUNG

zur

3. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Peretshofen Ost“

Satzungsfassung vom 16.01.2018

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das im Ortsteil Peretshofen (Gemeinde Mammendorf) gelegene Gebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (Rechtskraft am 06.03.2000), der zuletzt durch die 2. Änderung am 22.03.2005 (rechtsverbindlich am 07.04.2005) geändert wurde.

Der Gemeinderat Mammendorf beschloss am 15.03.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Peretshofen Ost“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummer 3690, Gemarkung Mammendorf, die östlich anschließende Stichstraße mit Wendehammer „Am Kreuzfeld“ sowie die südlich anschließende öffentliche Verkehrsfläche.

Die vorliegende 3. Änderung ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs.

Das Änderungsverfahren kann aus folgenden Gründen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden:

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine "sonstige Maßnahme der Innenentwicklung" (vorhandene Gebäude sollen beseitigt werden, Neubauten sollen durch neu geordnete Bauräume errichtet werden). Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Die durch die Änderung des Bebauungsplans erforderlichen Erschließungsflächen werden vom Grundeigentümer an die Gemeinde abgetreten. Neben einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus sind überwiegend Einzelhäuser geplant, die um einen zentralen Quartierplatz angeordnet werden und im Maß der Nutzung der umliegenden dörflichen Struktur entsprechen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Im seit 05.08.1981 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf sind Teile des Planungsgebiets als Dorfgebiet sowie Trenngrünfläche bzw. Ortsrandeingrünung mit erhaltenswertem Baumbestand ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung vom Dorfgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Im derzeit laufenden Verfahren der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die geplante Trasse der Umgehung der Bundesstraße 2 festgelegt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans "Peretshofen Ost" befindet sich nicht im Bereich der geplanten Umgehungstrasse.

2. Anlass und Inhalt der 3. Änderung

Der Eigentümer der Flurnummer 3690 (Gemarkung Mammendorf) trat mit dem Wunsch an die Gemeinde heran, die bisherige landwirtschaftliche Hofstelle künftig einer Wohnbebauung zuzuführen. Um das Bauansinnen des Bauwerbers zu ermöglichen und um die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes steuern zu können, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Peretshofen Ost".

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,09 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Peretshofen in der Gemeinde Mammendorf. Es wird begrenzt durch erhaltenswerte Eichen im Norden und Osten, an die landwirtschaftliche Flächen im Norden anschließen. Östlich und südlich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen liegen Wohnbauflächen, die in jüngerer Zeit bebaut wurden. Westlich des Planungsgebietes befindet sich die katholische Kapelle St. Michael sowie nördlich davon eine stillgelegte landwirtschaftliche Hofstelle. Die Entfernung zur großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck beträgt rd. 8 km in westlicher Richtung.

Die Gemeinde Mammendorf, im Westen der Region München gelegen (Landkreis Fürstenfeldbruck) liegt auf der von München nach Augsburg führenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Im Regionalplan der Region München (14) ist die Gemeinde Mammendorf als "Äußere Verdichtungszone" des Oberzentrums München ausgewiesen.

Durch die gute Verkehrsanbindung (Linie S 3, Regionalbahn, B2 bzw. B 471 über A 8) besteht in Mammendorf starker Siedlungsdruck aus der Region München.

Die Gemeinde Mammendorf gehört neben den Gemeinden Adelshofen, Althegnenberg, Hattenhofen, Jesenwang, Landsberied, Mittelstetten und Oberschweinbach zur Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf (VGem), ein Zusammenschluss benachbarter kreisangehöriger Gemeinden.

Die Böden im Landkreis Fürstenfeldbruck wurden weitgehend von den Eiszeiten geprägt. Als Relikte aus dieser Zeit sind die nördlichsten Hochmoorvorkommen des Alpenvorlandes in der Region zu finden. Die Gemeinde Mammendorf, im sogenannten Naturraum "Fürstenfeldbrucker Hügelland" gelegen, befindet sich in der Altmoränenlandschaft des Isar-Loisachgletschers. Die vorherrschende Bodenbildung ist eine tiefgründige Braunerde, die aufgrund ihrer günstigen Eigenschaften zu den bevorzugten Ackerböden gehört. Die Böden im Planungsgebiet bestehen aus Talsedimenten der Maisachau.

Der höchste Grundwasserspiegel wird im Gebiet mit ca. 3,0 m - 4,0 m unter Gelände angegeben.

4. Planungsziele

Die Gemeinde Mammendorf hat dem regionalplanerischen Ziel der verstärkten Innenentwicklung durch Ausschöpfen der Flächenreserven zu entsprechen (Raumstrukturelle Entwicklung A II 1.1). Im Weiteren wird dem Ziel entsprochen, dass die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfasst (Siedlungsentwicklung B 2.1). Die geplanten Neubauflächen werden in Anbindung an bestehende Wohnbau- bzw. Dorfflächen in Form einer Lückenschliessung ausgewiesen. Zur Minimierung der Erschließung ist lediglich eine neue Nord-Süd-Stich-Straße mit Quartierplatz im Wendehammer geplant. Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bedarf der Bevölkerung unter Beachtung der dörflichen Struktur des Ortsteils Peretshofen.

Um U.a. dem landesplanerischen Grundsatz zu entsprechen, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohnfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten (LEP 2.2.7) beschloss der Gemeinderat von Mammendorf die vorliegende Bebauungsplanänderung. Sie ermöglicht die Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Peretshofen bei Ersatz- und Neubaumaßnahmen (Baubestand auf Baugrund Nr. 10 sowie Neubau von bis zu 9 neuen Wohnhäusern auf angemessenen Baugrundstücken). Um auch zunehmend nachgefragte Geschosswohnungen errichten zu können, sind auf Baugrundstück Nr. 1 bis zu sechs Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus zulässig. Auf den übrigen Baugrundstücken sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Die Gemeinde Mammendorf ist bestrebt, durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) möglichst gesunde und konfliktfreie Wohnverhältnisse im Planungsgebiet zu sichern.

Die Festsetzung von vier einzelnen Bauräumen bzw. drei Bauräumen für zwei Baukörper ist der Hanglage im Gebiet geschuldet. Es soll gewährleistet werden, dass jedes Wohnhaus ausreichend große Süd- und Westgärten erhält und eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

Um eine für die ländliche Gemeinde Mammendorf untypische hohe Verdichtung zu verhindern, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt (500 m² für Baugrundstücke mit Einzelhäusern, 400 m² für Baugrundstücke mit Doppelhäusern sowie 1.000 m² im Baugebiet Nr. 4 für ein Mehrfamilienhaus).

Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Geplante Nutzungen

Der 10.905 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

–	Nettobauland (Baugrund Nr. 1 - 9)	5.685 m ²	
–	Nettobauland (Baugrund Nr. 10 mit Bestandshaus)	940 m ²	
–	Nettobauland gesamt	6.625 m ²	(61 %)
–	Öffentliche Verkehrsfläche (incl. öffentl. Fußweg und 3 öffentl. Parkplätzen mit wasserdurchlässigem Belag sowie Flächen mit Straßenbegleitgrün)	3.095 m ²	(28 %)
–	Öffentliche Grünfläche (Quartierplatz)	150 m ²	(1 %)
–	Öffentliche Grünfläche (Rand- bzw. Trenngrün mit erhaltenswerten Eichen)	1.035 m ²	(10 %)

Für das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO **"Allgemeines Wohngebiet"** festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich keine Nutzungen zuzulassen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten bzw. ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge zu haben.

Angepasst an die dörfliche Struktur Peretshofens sind auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis 9 lediglich Einzelhäuser zulässig.

Im Bereich von Baugrundstück Nr. 10 wird das bestehende Wohnhaus wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch einen Bauraum aktiv gesichert. Aufgrund der Grundstücksgröße (940 m²) ist auf diesem Baugrundstück künftig auch ein Doppelhaus statt eines Einzelhauses zulässig. Neu geplante Garagen können auf zwei festgesetzten Flächen für Garagen / Stellplätze oder im Bauraum errichtet werden.

Um im Ortsteil Peretshofen die Errichtung von Geschosswohnungen zu ermöglichen, sind auf Baugrundstück Nr. 1 bis zu sechs Wohneinheiten in einem Einzelhaus zulässig. Die Lage des möglichen Mehrfamilienhauses wurde bewusst am tiefsten Punkt des Planungsgebietes gewählt und in Nähe zu bereits bestehenden größeren dörflichen Gebäuden. Ein größerer Baukörper fügt sich somit künftig harmonisch in das Ortsbild ein.

Im Planungsgebiet sind Garagen und offene PKW-Stellplätze im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (I+D bzw. II) in Verbindung mit einer höchstzulässigen Wandhöhe festgesetzt. Überschreitungen durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Bauräume zulässig. Weitere Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,50 zulässig.

Entsprechend der Höhenentwicklung im Planungsgebiet dürfen in den Baugebieten 2, 3 und 4 Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss mit einer Wandhöhe bis zu 6,30 m errichtet werden. Im rd. 3,0 m höher gelegenen nördlichen Baugebiet 1 sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss plus Dachgeschoss) mit einer Wandhöhe bis zu 5,20 m zulässig. Diese reduzierte Wandhöhe ist der Ortsrandlage geschuldet, aber auch dem angrenzenden erhaltenswerten Baumbestand (Eichen).

Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugebiet beträgt 1.656 m² bei einer GRZ von 0,25. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 3.312 m² (GRZ 0,50) führen. Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden, bestehende versiegelte Bereiche sollen wenn möglich entsiegelt bzw. ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Im Bereich des zentralen Quartierplatzes sind drei öffentliche Parkplätze für Besucher festgesetzt, die ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen sind.

Vom Quartierplatz nach Norden bindet ein öffentlicher Fußweg die Wohnbauflächen an den nördlichen Landschaftsraum an.

Als Dachformen sind bei Wohngebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 44° möglich. Bei Garagen und Nebengebäuden können Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40° errichtet werden.

Durch die Festsetzung bis 44° können insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen Solaranlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese Dachneigung unterstützt wird.

6. Sonstige Festsetzungen

Um zu gewährleisten, dass die geplanten Wohnhäuser, insbesondere im nördlichen Hangbereich, verträglich zueinander, aber auch angepasst an das Gelände errichtet werden, sind für die vorgeschlagenen Grundstücke Höhen (OKRFB EG) festgesetzt. Garagen dürfen in sinnvoller Anbindung an die Erschließungsstraße unabhängig davon errichtet werden.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zu Garagen, zu Dachaufbauten, zur Dachgestaltung, zu Solaranlagen auf Dachflächen, zu Fassadenmaterialien und -farben, zu Einfriedungen sowie zu Geländeänderungen getroffen.

7. Infrastruktur

Im ca. 8 km entfernten Fürstenfeldbruck sind die Versorgungseinrichtungen eines Mittelzentrums vorhanden. Zur weiteren Bedarfsdeckung erreicht man über die B 2 in ca. 35 km das Oberzentrum München in östlicher Richtung sowie in ca. 35 km in nordwestlicher Richtung das Oberzentrum Augsburg.

8. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über eine Stichstraße von Süden, abzweigend von der vorhandenen Dorfstraße, erschlossen. Der im Zentrum gelegene Wendebereich ist als einbahnige Schleife um eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für Besucher des Wohngebietes sind im Bereich des Platzes drei offene Parkplätze geplant.

Das bestehende Wohnhaus auf Baugrundstück Nr. 10 wird sowohl von Süden über die Dorfstraße erschlossen, als auch bei einer künftigen Doppelhausbebauung von Osten über die vorhandene Stichstraße "Am Kreuzfeld".

Die neue öffentliche Verkehrsfläche soll neben der erforderlichen asphaltierten Fläche (5,50 m) beidseits wasserdurchlässige Gehwegflächen (0,50 m) erhalten, welche höhengleich errichtet werden sollen.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets soll auf der Südseite der vorhandenen Dorfstraße ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg errichtet werden, der am Ortsausgang in einen 1,50 m breiten Radweg in Richtung Mammendorf mündet. Auf der Nordseite der Dorfstraße verbessert künftig ein schmaler Gehweg (1,50 m) für Fußgänger, insbesondere für Kinder, die Benützung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Dorfgebiets.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Mammendorf.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt. Die jeweils gültige Entwässerungssatzung der Gemeinde Mammendorf ist zu beachten.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächig über die belebte Bodenzone des Baugrundstücks zu versickern. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

Das bestehende Gebäude ist mit Telekommunikation versorgt. Ein Mehrbedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß der Satzung des Landkreises Fürstenfeldbruck geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

Eigenkompostierung wird empfohlen.

10. Baugrund

Die Ausführung einer "Weißen Wanne" (Keller dicht bis OK Lichtschacht) wird zum Schutz von baulichen Anlagen bei ggfls. hohem Grund- oder Hangwasser empfohlen. Für unterkellerte Gebäude mit einer Einbindetiefe von ca. 3,0 bis 3,50 m u. GOK liegen die Aushub- und Gründungssohlen nach aktuellem Kenntnisstand oberhalb des Grundwasserspiegels, entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen sind daher vermutlich nicht erforderlich.

Im von Nordost nach Südwest abfallenden Gelände des Planungsgebietes (544 m ü. NN bis 539 m ü. NN) erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung durch flächige Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück.

11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstentum Fürstentum sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt und nicht zu erwarten.

12. Immissionsschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Peretshofen Ost" setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Planungsgebiet steht im Einfluss von Schießlärm, aus dem in ca. 1 km Entfernung gelegenen Jagdparcour Bayern GmbH und der Firma "Brennstoffe Scherer" (westlich angrenzend an den Geltungsbereich).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005-1, Bbl. 1, Ausgabe 2002

Immissionsrichtwerte (IRW_{TA}) der TA Lärm, Ausgabe 1998

Gebiets- bezeichnung	DIN 18005 Teil 1, BL1 Orientierungswerte (ORW) In Klammern: Gilt für Gewerbelärm		TA Lärm Immissionsrichtwerte (IRW)	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	55	40

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den gewerblichen Anlagen ermittelt und beurteilt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Brennstoffhandel (Firma "Brennstoffe Scherer") und das Glockenläuten (St. Michael) schalltechnisch vernachlässigt werden können.

Die Untersuchung des einwirkenden Schießlärms kam auf Grundlage von Immissionsmessungen auf dem Planungsgebiet zu dem Ergebnis, dass durch den Jagdparcour der Immissionsrichtwert eines WA nach TA-Lärm im gesamten Planungsgebiet an den Nord- und Westfassaden deutlich überschritten wird. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen sind in der für die Bebauung erforderlichen Höhe städtebaulich und wirtschaftlich nicht vertretbar. Um den genehmigten Schießbetrieb nicht einzuschränken, muss mit Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung in Form von Grundrisorientierung und bauliche Vorbau-Maßnahmen reagiert werden.

Auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen treten Spitzenbelastungen (Lärm- und Staubbelastungen) zeitlich beschränkt während einiger Tage in der Erntezeit auf und sind gemäß TA-Lärm 7.2 zulässig (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch "seltene Ereignisse"). Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen verursacht durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Von der derzeitigen Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen (Koppeln mit Pferdeoffenstallungen) gehen zudem deutlich geringere Emissionen aus, als von einem Milchvieh- oder Rindermastbetrieb.

13. Denkmalschutz

Ca. 20 m westlich des geplanten Bauraums in Baugebiet Nr. 4 liegt die katholische Kapelle St. Michael, (Baudenkmal gemäß bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – D-1-79-136-10). Im unmittelbaren Umfeld der Kapelle wurden spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (Bodendenkmäler – D-1-7732-0131 sowie D-1-7732-0051) seitens des Denkmalamtes festgeschrieben. Sofern bei der Errichtung der geplanten Gebäude Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Aufgrund der Nähe der kartierten Bodendenkmäler ist bei jeglichen Bodeneingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die Sichtachse aus dem südlichen Landschaftsraum zur Dorfkapelle wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Das Baudenkmal bleibt aus dieser Richtung weithin sichtbar. Von Osten betrachtet verhindern bereits heute bestehende Fichten und ein am Straßenrand der Dorfstraße leerstehendes historisches Wohngebäude einen freien Blick auf das Baudenkmal. Im Norden und Westen ist die Kirche durch dörfliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude eingerahmt.

Nachdem die Fichtengruppe westlich des Bauraums auf Baugrundstück Nr. 1 durch neu zu pflanzende Bäume 1. Ordnung ersetzt werden soll und dadurch die optischen Auswirkungen der Neubauten auf das Baudenkmal ziemlich gering ist, wird die Planung als verträglich in Bezug auf das denkmalgeschützte Gebäude eingestuft.

14. Schutzbereiche (Flugplatz Fürstenfeldbruck)

Das Planungsgebiet lag seit den 1960er Jahren im Bauschutzbereich des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (gem. § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Dieser Schutzbereich wurde von der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - mit Verfügung vom 23. März 2012 aufgehoben (Az. 25-30-3736-FFB-1-12 - Bekanntmachung vom 02.04.2012).

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sowie beim Aufstellen von Kränen oder anderen Luftfahrthindernissen sind somit die bisherigen Einschränkungen durch den Bauschutzbereich entfallen.

15. Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Pflanzvorschriften, insbesondere zur Eingrünung der Baugrundstücke, festgesetzt. Die Baugrundstücke sollen weitest möglich unbefestigt bleiben und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um den Artenschutz im Planungsgebiet auch künftig zu sichern. Es werden nur heimische und standortgerechte Bäume zur Bepflanzung zugelassen.

Nördlich des Planungsgebiets wird eine 7,0 m breite öffentliche Grünfläche mit drei erhaltenswerten Eichen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Östlich des Baugebiets ist eine 10,0 m breite öffentliche Grünfläche mit ebenfalls drei erhaltenswerte Eichen festgesetzt. Als zusätzlicher Schutz sind um jede Baumkrone 2,0 m Schutzzonen eingezeichnet, die von jeglichen Unterbauungen und Nebenanlagen freizuhalten sind.

Die Eichen bilden eine markante Ortsrandeingrünung im Verbund mit dem westlichen, östlichen und südlichen Laubbaumbestand. Sie wirken weithin in den Landschaftsraum hinein und rahmen auch künftig das neue Baugebiet harmonisch ein.

Im öffentlichen Straßenraum der neuen Stichstraße ist geplant, nur die erforderliche Mindestbreite der Straße zu asphaltieren, seitliche Gehwegsbereiche sollen wasserdurchlässig errichtet werden.

Mammendorf, 02. Mai 2018



Josef Heckl
1. Bürgermeister

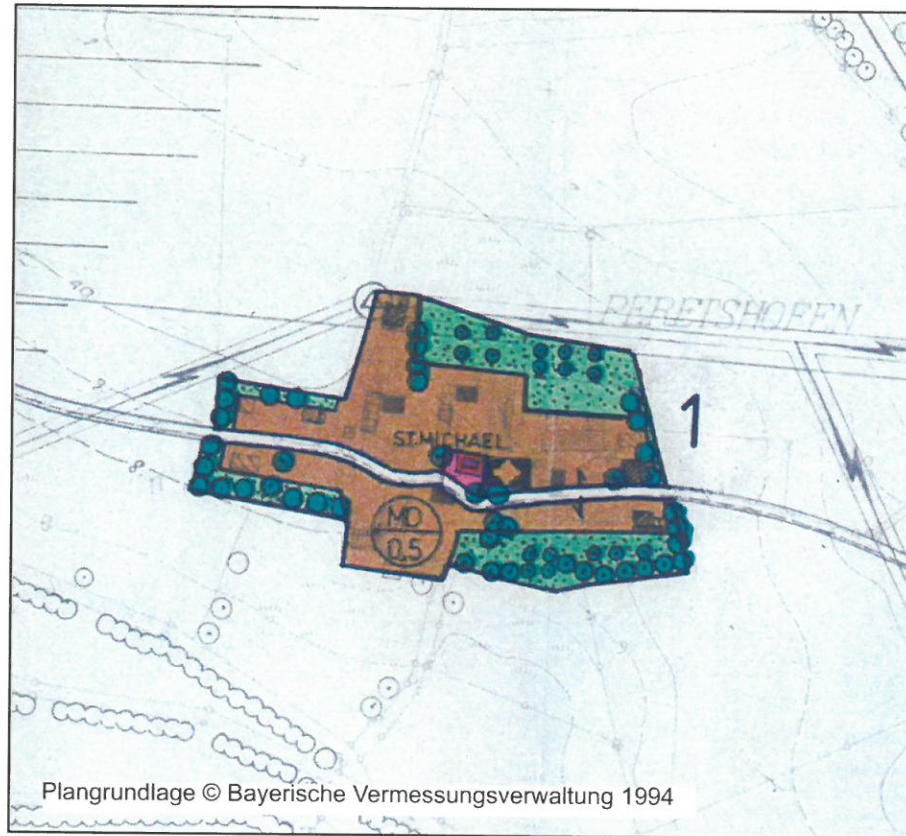


Anlagen:

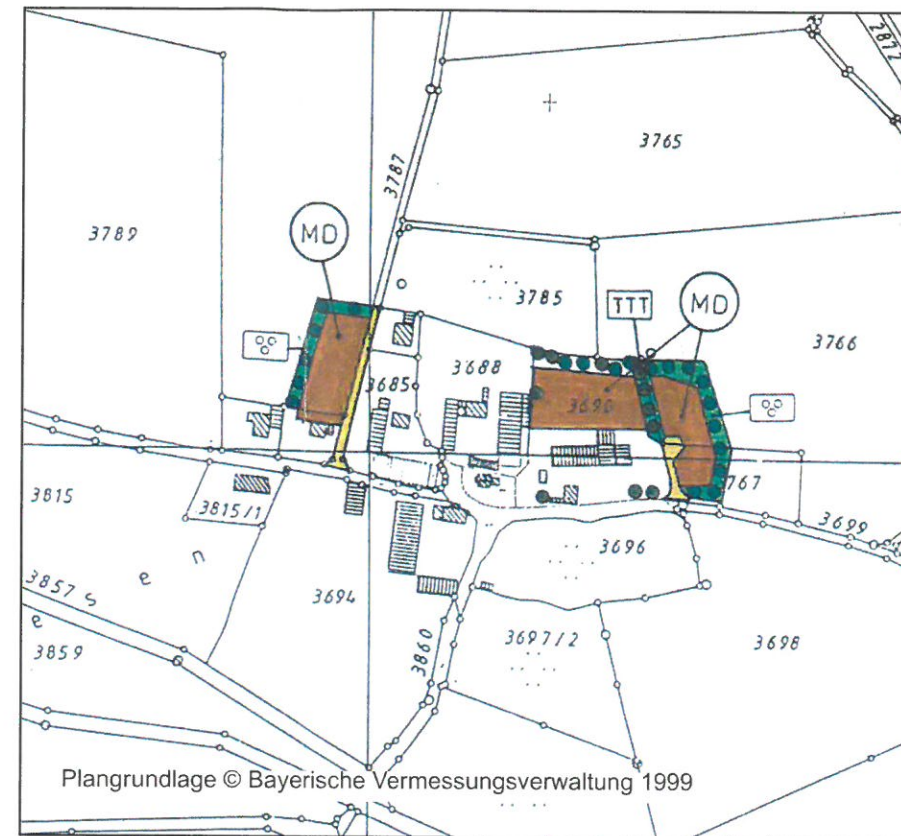
Schalltechnische Untersuchung (1527-2017 V01) vom 30.06.2017
(C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik)

Gutachterliche Stellungnahme zu Geruch (17-01-03-FR) vom 28.03.2017
(iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG – Immissionen / Meteorologie / Akustik)

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Bereich der 4. Änderung des FNP i.d.F. vom 22.11.1994
(Genehmigt lt. Bescheid des Landratsamts FFB vom 16.05.1995,
Az. 21V - 610-10/3)



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Bereich der 14. Änderung des FNP i.d.F. vom 19.10.1999
(Feststellungsbeschluss vom 18.01.2000,
Bekanntmachung 02.03.2000)



GEMEINDE MAMMENDORF

Berichtigung des
Flächennutzungsplans
im Rahmen der



3. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Peretshofen Ost“

Fassung vom: 16.01.2018

Planfertiger: **stadtundland**
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

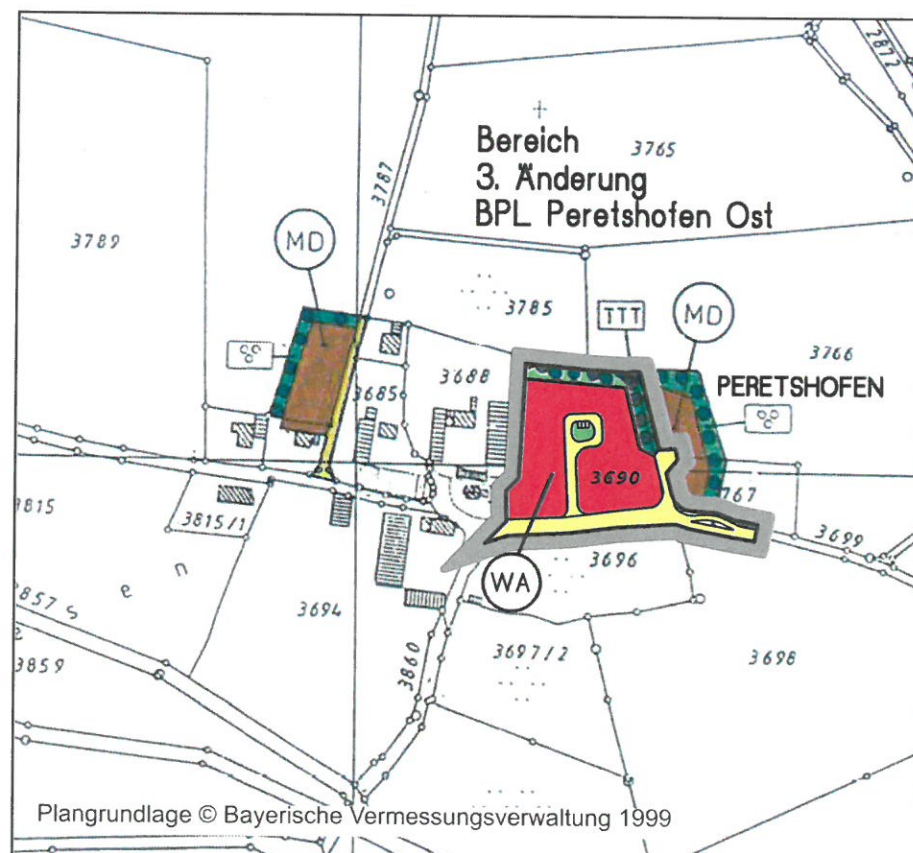
Mammendorf, den **02. Mai 2018**

1. Heckl

Josef Heckl
1. Bürgermeister



Berichtigter Flächennutzungsplan (i.d.F. vom 20.09.2016)



Zeichenerklärung der Darstellungen

Geltungsbereich der
Berichtigung



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet



öffentliche Straße



Grünfläche:

Trenngrün



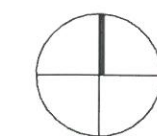
Ortsrandeingrünung



Bäume geplant



Bäume zu erhalten



M 1 : 5 000

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB