

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),

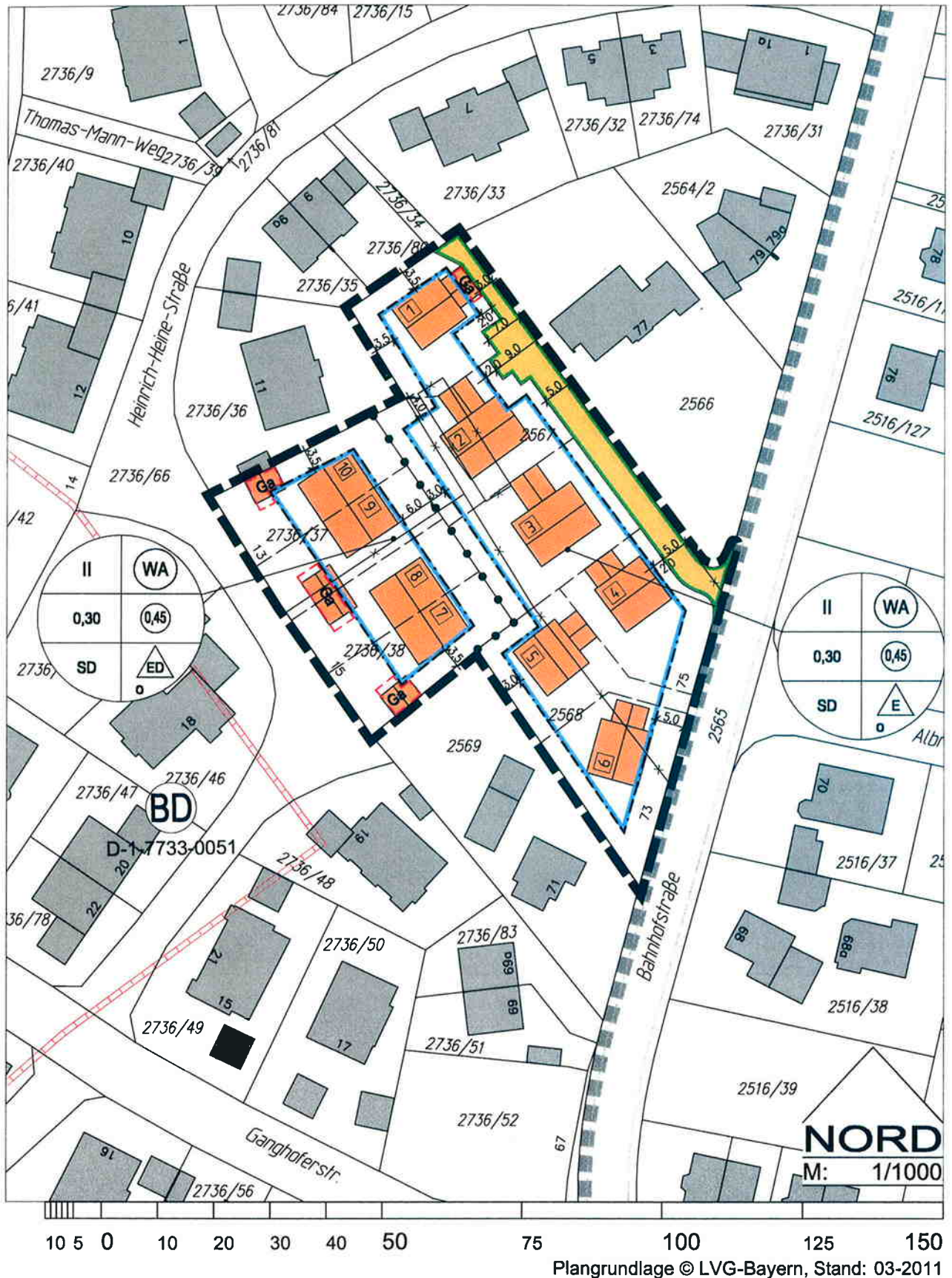
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

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

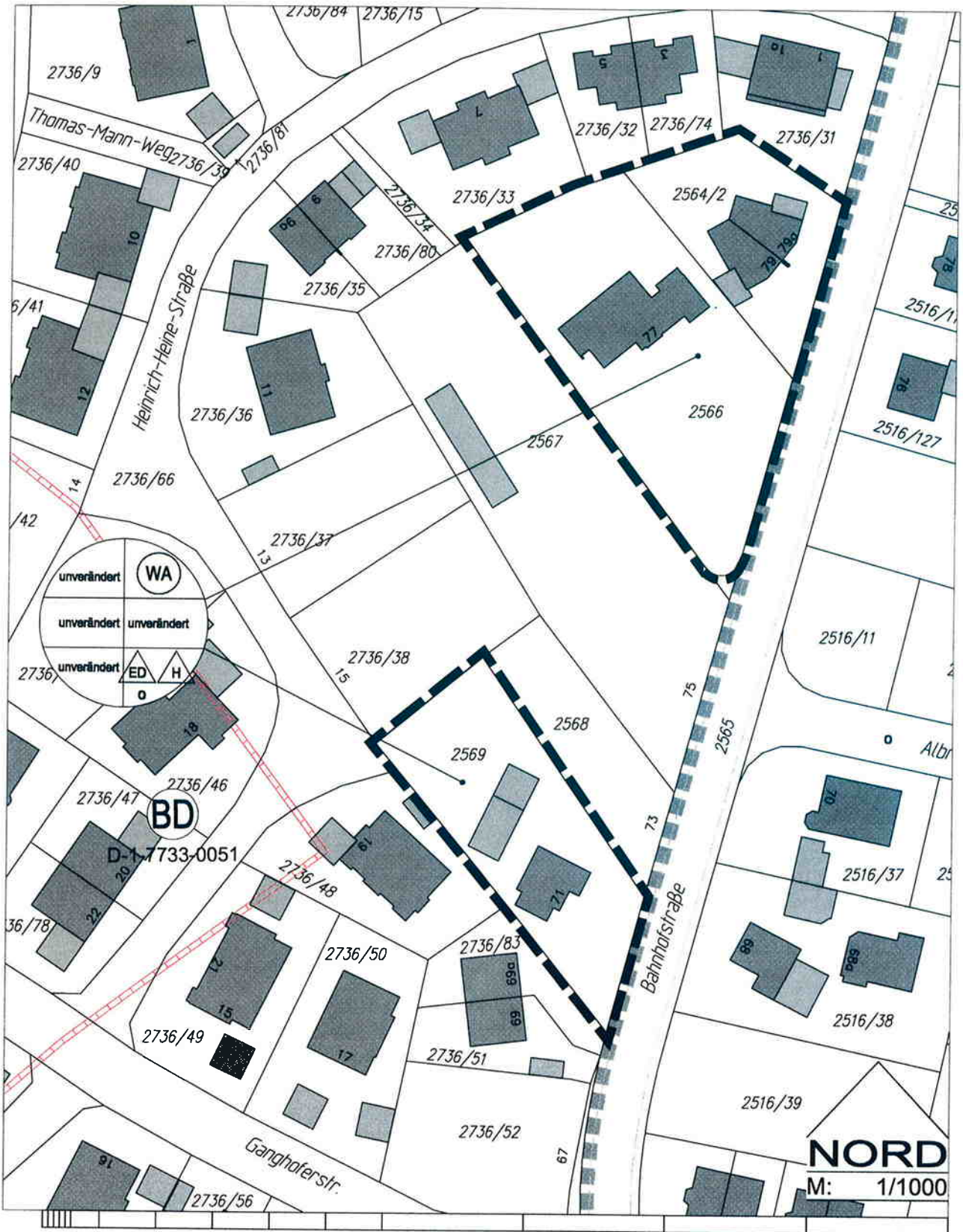
Inhalt:

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



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.







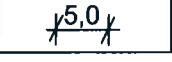
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

ENTFALLENE FESTSETZUNGEN





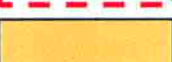


- ~~B Im Nutzungsbereich sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänke und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig~~

~~Bei Bauvorhaben der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß 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

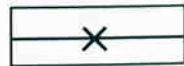
	Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans
	Maßangabe in Metern, hier z.B. 5,0 m

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR DEN TEILBEREICH A

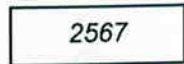
	Grundflächenzahl, hier 0,30
	Geschoßfläche als Höchstmaß, hier 0,45 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind ganz mitzurechnen.
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für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

BESTANDANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

bestehende Flurstücksgrenze



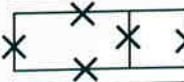
entfallende Flurstücksgrenze



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 Änderungsbereiche.

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

Gemeinde Mammendorf Landkreis Fürstentfeldbruck



7. Änderung des Bebauungsplans „westlich Bahnhofstraße“

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

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

Inhalt:		
	1. Einführung	2
	2. Ausgangssituation	2
	3. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4
	4. Verfahren	6
	5. Grundzüge des planerischen Konzepts	7
	6. Festsetzungen und Hinweise	8
	7. Wesentliche Auswirkungen	9

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Planungsgebietes innerhalb der Ortes

Das Baugebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereich von Mammendorf und ca. 1.200 m Luftlinie von der Ortsmitte (Augsburger Straße) entfernt.



Abb. 1: Digitale Ortskarte © LVG Bayern

1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für einen Teilbereich (Nutzungsbereich B mit den Fl.-Nrn. 2569, 2567, 2566, 2564/2) ausschließlich eine gewerbliche Nutzung mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetrieben vor. Nachdem sich innerhalb der letzten 20 Jahre der Bedarf hierfür nicht eingestellt hat und die Nutzungen von Fl.-Nrn. 2567 und 2568 mittlerweile aufgegeben und die Grundstücke somit brach gefallen sind, soll als Maßnahme der Innenentwicklung, die Bebauung städtebaulich neu geordnet und eine Wohnbebauung zugelassen werden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche:

Der **Teilbereich A** umfasst die unbebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 2736/36 (Heinrich-Heine-Str. 13) und 2736/38 (Heinrich-Heine-Str. 15) sowie die brach gefallenen Flächen auf den Fl.-Nrn 2567 und 2568. Außerdem einen einen kleinen Teil der Fl.-Nr. 2566. Er weist eine Abmessung von ca. 65 m auf 95 m (ca. 0,484 ha) auf.

Die **Teilbereiche B** umfassen die mit Einzelhäusern als Wohngebäuden bebauten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2569 (Bahnhofstraße 71), 2566 (Bahnhofstraße 77) und 2564/2 (Bahnhofstraße 79/79a). Dieser Teilbereich hat einmal Abmessung von ca. 20 m x 58 m (ca. 0,127 ha) und einmal die Abmessung ca. 55 m x 45 m (ca. 0,277 ha) auf.

Das Gelände ist eben und weist teilweise den typischen Gehölzbestand auf, den man gemeinhin auf Nutzgärten auffindet.



Abb. 2: Digitales Orthophoto DOP 20 von 2009 mit Bereich A (rot) und Bereiche B (cyan)

2.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für:

- Den Individualverkehr über das bestehende öffentliche Straßennetz der „Heinrich-Heine-Straße“ und „Bahnhofstraße“ und
- die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen an der „Bahnhofstraße“ bzw. „Lessingstraße“ (839 Vogach - FFB) in ca. 400 m Entfernung oder über die S-Bahnhaltestelle „Mammendorf“ (S 3 Mammendorf – Holzkirchen) in ca. 530 m Entfernung.

2.3. 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. In dem überplanten Bereich sind Kabeltrassen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck für das Niederspannungs- und Stuenetz vorhanden. Diese sind bei eventuellen Grabarbeiten zu beachten. Lagepläne können bei den Stadtwerken angefordert werden.
- Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom. Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Lagepläne der TK-Anlagen können bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Gersthofen angefordert werden. Eine Breitbandversorgung ist über 2 Mbit/s über 95 %¹ gegeben.

2.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Es wird angeregt, für die Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 im Mündungsbereich des neu zu schaffenden Erschließungsstichs eine Gemeinschaftsmüllanlage zu errichten.

2.5. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d. h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind in der Gemeinde Egenhofen und somit auch im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden² werden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck

¹ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

² Abfallrecht im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2011

Referat 24-1, -Abfallrecht-, keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan „westlich der Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 25.07.1990, der bereits sechsmal geändert wurde. 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 momentan im Änderungsverfahren.

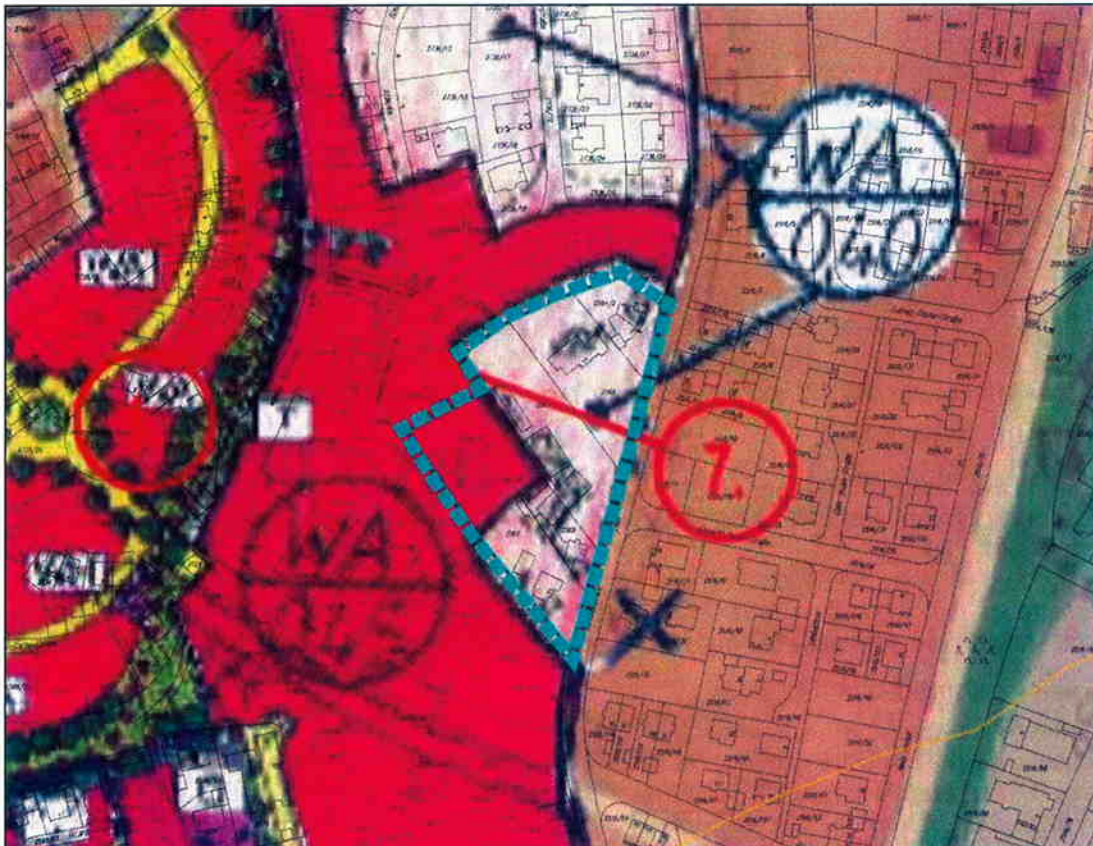


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit bisherigen Änderungen und Geltungsbereich (cyan)

Der Flächennutzungsplan stellt eine „Wohnbaufläche“ mit einer GFZ von 0,35, seit der 1. Änderung³ ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der GFZ von 0,30 und nach der überlagernden 7. Änderung⁴, ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GFZ von 0,45 bzw 0,40 dar.

Umgeben wird das Gebiet:

- Im Norden von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ und darüber hinaus durch ein weiteres „Allgemeines Wohngebiet“ (GFZ 0,40),
- im Osten durch die „Örtliche Hauptverbindungsstraße“ und darüber hinaus durch „Wohnbauflächen“ (GFZ 0,35),
- im Süden und Westen durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ und darüber hinaus durch ein weiteres „Allgemeines Wohngebiet“ (GFZ 0,45).

³ 1. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 24.11.1987, Teil A

⁴ 7. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 27.09.1994