

GEMEINDE MAMMENDORF

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN

„Kreuzstr. – Ronbergerweg“

MIT INTEGRIERTER GRÜNORNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT

SCHONDORF, DEN 26.09.2006

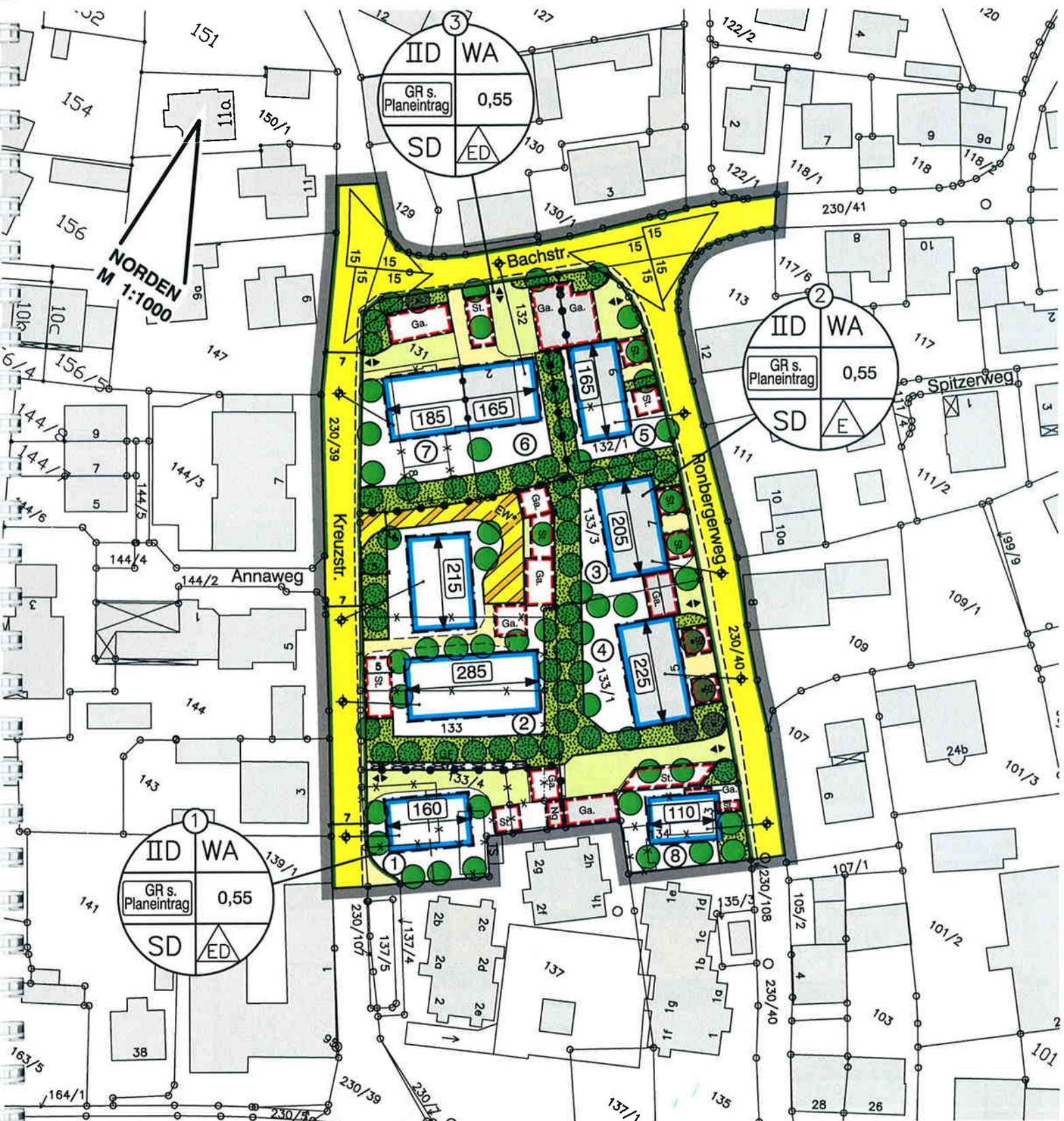
Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext / Präambel	2
B ₁	Planzeichnung M 1:1000	3
B ₂	Planausschnitt M 1:500 für detaillierte Festsetzungen	4
B ₃	Festsetzungen durch Planzeichen	5
B ₄	grünordnerische Festsetzungen	6
B ₅	Hinweise durch Planzeichen	6
C	Textliche Festsetzungen	7
D	Textliche Hinweise	9
E	Verfahrenshinweise, Siegel	10
F	Begründung	11
G ₁	Anlage 1: Baurechtsanalyse: Bestand, Haupt- und Nebengebäude	15
G ₂	Anlage 2: Baurechtsanalyse: GR Bestand und Planung	16
G ₃	Anlage 3: Baurechtsanalyse: Ermittlung der GR ₁ und GR ₂ Planung	17
G ₄	Anlage 4: städtebaulicher Entwurf M 1: 500	18
G ₅	Anlage 5: Umweltbericht	19 - 21
G ₆	Anlage 6: Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB	22- 23

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß § 1, § 2 Abs. 1 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches 2004 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

B, Planzeichnung M 1:1000



Mammendorf, den 08. Jan. 2007 Schondorf, den 21.01.2006
 geändert: 21.02.2006
 geändert: 06.06.2006
 geändert: 26.09.2006

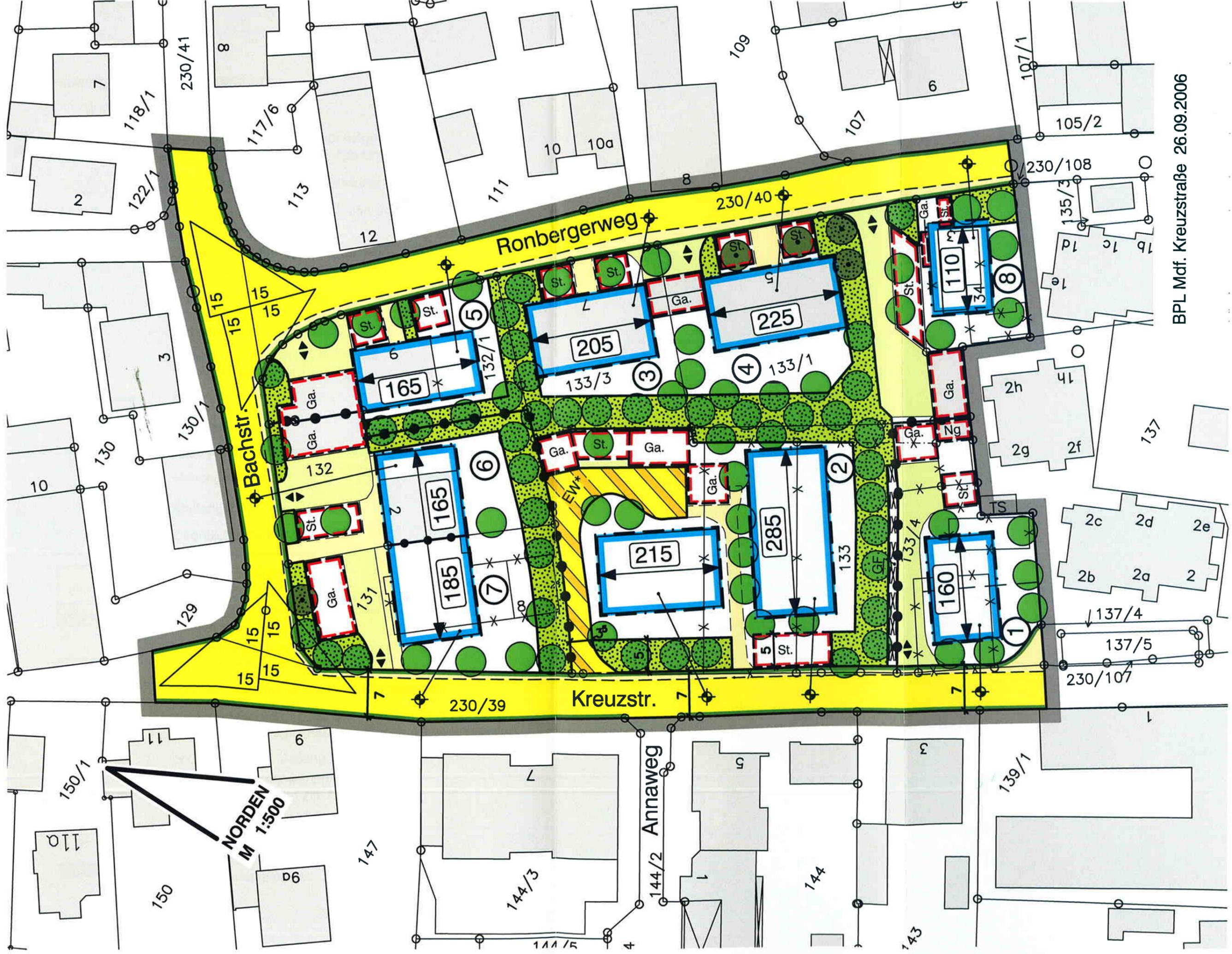
J. Thurner
 J. Thurner
 1. Bürgermeister



Th. J. Eckardt
 Th. J. Eckardt
 Architekt Dipl. Ing.

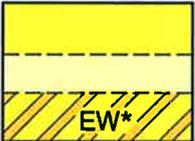
Architekt Dipl. Ing.
 Thomas J. Eckardt
 86938 Schondorf a. A.
 Landsberger Straße 80
 Telefon: 08192-246
 Telefax: 08192-297

B₂ Planausschnitt M 1:500



NORDEN
M 1:500

B₃ Festsetzungen durch Planzeichen

	WA	allgemeines Wohngebiet
z. B.	IID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zulässig
		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z. B.		Grundfläche ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO in m ² , z. B. 215 m ²
	0,55	Grundflächenzahl inklusive der Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO, z. B. 0,55 siehe textl. Festsetzungen C 1.02
		Höhenkotenmesspunkt siehe textl. Festsetzungen C 1.13 und B ₂
		Baugrenze
		Stellplätze zulässig
		Garagen, Carports und Stellplätze zulässig
		Nebengebäude
z. B.		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: (Klassifizierungshinweise)
		Straßenverkehrsfläche Gehweg Widmung als öffentlich rechtlicher Eigentümerweg, verkehrsberuhigt
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Ein- und Ausfahrt für Garagen und Stellplätze
		Geh- und Fahrrecht zugunsten von Flur-Nr. 133/4, entfällt sobald das Wohnhaus auf Flur-Nr. 133/4 entfallen ist.
		Sichtdreieck mit Maßangaben in Metern, z. B. 15 m
	SD	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 1.11
		Firstrichtung der Gebäude
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN:

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG nicht als Vollgeschoss zulässig
Grundfläche in m² ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
Satteldach Dachneigung siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.11



Baugebiet, z. B. Nr. "1"

allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl z. B. 0,55 inkl. der Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

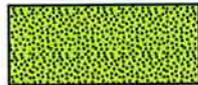
Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG nicht als Vollgeschoss zulässig
Grundfläche in m², z. B. 225 m² ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
Satteldach Dachneigung siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.11



Baugebiet, z. B. Nr. "2"

allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl z. B. 0,55 inkl. der Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

B₄ Grünordnerische Festsetzungen



Private Grünfläche nach Art. 5 BayBO mit Pflanzgeboten gem. textl. Festsetzung Ziff. C 1.07



Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen s. textl. Festsetzung Ziff. C 1.07

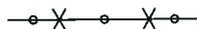
B₅ Hinweise durch Planzeichen

133/1

Flurstücksnummer, z. B. 133/1



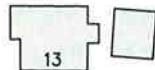
Grundstücksgrenze



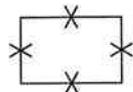
entfallende Grundstücksgrenze



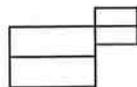
Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Haupt- bzw. Nebengebäude



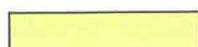
entfallende Gebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung

①

Nummer der Bauparzelle, z. B. Nr. "1"



Zufahrten für Garagen und Stellplätze



private Fuß- und Radwege

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden die Flächen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO mit berechnet. Die GRZ einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 darf ausnahmsweise bis 0,58 überschritten werden.
- 1.03 Die Wandhöhe beträgt für alle Bauräume 6,00 m und wird von OK EG-Rohfußboden bis OK Dachhaut in der Flucht der Außenwand gemessen. Je Bauraum ist nur eine Wandhöhe zu wählen.
- 1.04 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stell- oder Garagenplätze nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.05 Im Baugebiet gilt auch die gemeindliche Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben (s. dazu Ziffer C 1.12).
- 1.06 Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Baugebiet 1 und 3 auf 2 WE je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.07 Die nicht überbauten Flächen und die privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Davon ist ein Laubbaum im Straßenraum zu pflanzen.
- Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
Bergahorn; Liguster; Eberesche; Weißdorn; Wildbirne; Weide; Haselnuss; Hechtrose; Pfaffenhütchen; Hartriegel; Schlehdorn.
- 1.08 Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. An der Einfahrtsseite der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Garagenzufahrten und die Stellplätze mit deren Zufahrten, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.09 In den privaten Grünflächen sind Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser zulässig, wenn sie eine Grundfläche von max. 12 m², eine Firsthöhe von max. 3,0 m, ein Satteldach mit mind. 10° Dachneigung aufweisen und der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mind. 3,0 m beträgt.
- 1.10 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Lattenzäune mit einer Gesamthöhe bis 1,0 m inkl. eines Sockels bis max. 0,2 m Höhe über dem Straßenniveau zulässig, Mauern sind unzulässig.

- 1.11 Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden (ID) 35° - 42 und bei zweigeschossiger Bebauung (IID) 25° - 35°. Dachpfannen sind in ziegelrot bis rotbraun zulässig. Je Bauraum sind nur eine Dachneigung und eine einheitliche Dachdeckung zu wählen.
- 1.12 Bei Wohngebäuden sind je Traufseite max. 2 Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt maximal 55/100 der traufseitigen Wandlänge zulässig. Ein Quer- bzw. Zwerchgiebel darf 1/3 der traufseitigen Wandlänge nicht überschreiten.
- 1.13 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens gemessen von der vorhandenen Straßenoberkante an den zugeordneten Messpunkten muss zwischen 0,2 - 0,6 m liegen.
- 1.14 Die Kniestockhöhe beträgt bei einer nicht ausgeschöpften Bauweise von ID max. 1,25 m und bei II 0,20 m. Als Kniestockhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens.
- 1.15 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige Farben und nicht reflektierende Flächen zulässig.
- 1.16 Die Errichtung von Wohngebäuden ist erst zulässig, wenn der Betrieb des gewerblichen Bauunternehmens auf Flur-Nr. 133 der Gemarkung Mammendorf eingestellt ist.
- 1.17 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Das Schmutzwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erteilt werden.
2. Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten soll möglichst über Sickeranlagen zu versickern, auf alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird hingewiesen.
3. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
4. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
5. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
6. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 (3) Ziff. 2 a LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen sowie die Errichtung anderer Luftfahrt-hindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des Wehrbereichs-verwaltung Süd – Ast Münschen – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
7. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.
8. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
9. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
10. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
11. Geschossflächen werden nicht festgesetzt sind aber im Bauantrag nachzuweisen, dabei werden Geschossflächen in Nichtvollgeschossen nicht mitgerechnet.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 10.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Mammendorf, den 10. Jan. 2007

1. Bürgermeister J. Thurner

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.03.2006 bis 18.04.2006 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Mammendorf, den 10. Jan. 2007

1. Bürgermeister J. Thurner

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.06.2006 bis 31.07.2006 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Mammendorf, den 10. Jan. 2007

1. Bürgermeister J. Thurner

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mammendorf, den 10. Jan. 2007

1. Bürgermeister J. Thurner

5. Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über den Bebauungsplan ist am 10. Jan. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 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. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Mammendorf, den 10. Jan. 2007

1. Bürgermeister J. Thurner

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Kreuzstr. - Ronbergerweg**“ der Gemeinde Mammendorf, Landkreis Fürstentfeldbruck vom 21. Januar 2003, 16. Februar 2006, 21. Februar 2006, 04. Mai 2006, 06 Juni 2006

in der Fassung vom 26. September 2006

1. Umgriff

Umfassend die Grundstücke Flur-Nr.: 131, 132, 132/1, 133, 133/1, 133/3, 133/4 und 134, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr.: 230/39, 230/40 und 230/41

2. Entwurfsverfasser:

Architekt Dipl.- Ing. Thomas J. Eckardt
86938 Schondorf Landsberger Str. 80
Telefon 08192 - 246 Fax: 08192 - 297

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in einem bebauten Bereich im Sinne des § 34 BauGB, der vorhandene Gewerbebetrieb auf Flur-Nr. 133 ist weder genehmigt noch zulässig. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,35 dargestellt. Dieser Gebietscharakter ist jedoch bereits jetzt entfallen, daher wurde im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist bei nächster Gelegenheit entsprechend anzupassen.

4. Anlass

Der Anlass des Bebauungsplanes war ein Bauantrag mit Wohnbebauung auf Flur-Nr.: 133, 133/3, 133/4 und Grundstücksteilungen, die den gemeindlichen städtebaulichen Vorstellungen wie z.B. Straßenraumgestaltung, Erschließung und Baukörperstellung nicht entsprechen und den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes widersprechen.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.1 Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsmitte von Mammendorf und nördlich der Bundesstrasse B2 und besteht größtenteils aus den Restflächen eines landwirtschaftlichen Anwesens, das aufgelassen und z.T. bereits mit Wohnhäusern bebaut ist.

5.2 Der Gesamtumgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,97 ha. Das Plangebiet fällt nach Norden in Richtung zur Maisach um ca. 1,0 m ab. Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,5 m UK Gelände.

- 5.3 Auf der Parzelle 7 ist eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle mit einem zu erhaltenden Wohnhaus auf Parzelle 6.
- 5.4 In der Mitte der Parzelle 2 steht eine große ehemalige landwirtschaftliche Halle, die abgebrochen werden soll.
- 5.5 Auf Parzelle 1 und 8 ist je ein bestehendes altes Einfamilienwohnhaus in den Umgriff einbezogen worden.
- 5.6 Auf den Parzellen 3, 4 und 5 stehen gut erhaltene Mehrfamilienhäuser mit Garagen.
- 5.7 Die vorhandenen Bäume wurden kartiert und sind im Wesentlichen als zu erhalten festgesetzt.

6. Geplante Nutzung, Gestaltung und Erschließung

- 6.1 Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 7.100 m ²
inkl. private Grünflächen mit ca. 1.400 m ²	
Verkehrsflächen inkl. Bestand	<u>ca. 2.600 m²</u>
insgesamt:	ca. 9.700 m ²

- 6.2 Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ₂) mit 0,55 festgesetzt, die überbaubaren Flächen (GR) wurden als absolute Größe in m² festgesetzt. Dies ergibt folgende Berechnung:

	GR	FL	GRZ ₁	GRZ ₂	GFZ
Baugebiet 1+ 3 GR insges.	510 m ²	: 2.240 m ²	0,23	0,55	0,46
Baugebiet 2 GR insgesamt	1.205 m ²	: 4.860 m ²	0,25	0,55	0,50

Die GRZ₂ darf ausnahmsweise bis 0,58 überschritten werden.

- 6.3 Im Baugebiet 2 sind 6 Einzelhäuser mit einer Grundfläche (GR) von 1.205 m² und eine GFZ von 0,46 – 0,50 zulässig. Die Abstandsflächen nach BayBO brauchen bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden. Davon sind 3 Gebäude bestandsnah festgesetzt. In den Baugebieten 1 und 3 sind je ein Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Auf den Parzellen 1, 7 und 8 sind Ersatzbauten festgesetzt, falls langfristig die bauliche Gestaltung geändert werden soll. Der bestehende Baukörper auf Parzelle 1 beengt den Straßenraum und kann bei gleicher Größe günstiger situiert werden. Für den Bestandsschutz wurde ein bedingtes Geh- und Fahrrecht festgesetzt, welches entfällt, sobald die Umgestaltung vorgenommen ist.
- 6.4 Die Dachneigung ist bei zweigeschossiger Bebauung (IID) mit 25° -35° festgesetzt. Sollte diese Bauweise nicht ausgeschöpft werden, kann auch ein Gebäude mit (ID) entstehen. Dafür wurde der Kniestock mit 1,25 m und eine geänderte Dachneigung von 35°- 42° festgesetzt. Für diesen Fall kommen evtl. die Parzelle 1 und 8 in Betracht. Die Dachneigung und Wandhöhe muss je Bauraum gleich sein.

- 6.5 Die gesamte äußere öffentliche Erschließung ist vorhanden und soll mit Gehwegen und privaten Stellplatzflächen auf 7,0 m Breite angepasst werden. Von Osten her ist in der Mitte des Plangebietes eine Stichstraße als öffentlich zu widmender Eigentümerweg festgesetzt.
- 6.6 An der Einmündung der Bachstrasse und des Ronbergerweges sind Sichtdreiecke festgesetzt.
- 6.7 Die Höhen des Erdgeschossfußbodens sind im Bebauungsplan an die vorhandenen Straßen mittels Messpunkten gekoppelt und angepasst.
- 6.8 Die Garagenzufahrten, die Stellplätze und deren Zufahrt, sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie z.B. mit Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine auszuführen.

7. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen gesichert.

8. Stromversorgung / Telekommunikationsanlagen

- 8.1 Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert. Eine zusätzliche Trafostation ist nicht vorgesehen.
- 8.2 Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 68 ff. TKG zu verlegen.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene. Eigenkompostierung wird empfohlen.

10. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandenen gemeindlichen Kanäle und Abwasseranlagen gesichert.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht (s. Anlage 5)

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entfallen überbaubare Flächen im bebauten Bereich, dafür werden neue überbaubare Flächen in anderen Bereichen sowie private Grünflächen festgesetzt. Außerdem sind grünordnerische Maßnahmen wie Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Die versiegelten Flächen sind mit einer GRZ von 0,55 gleich groß, weil die durchschnittliche GRZ gleich geblieben ist. In soweit handelt es sich nur um eine Verlagerung des Baurechts. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB über umweltbezogene Informationen ergeben, dass sich durch den

Bebauungsplan die umweltbezogenen Einflüsse nicht ändern, sondern sich allenfalls verbessern, da die Nutzungen nach dem Bebauungsplan auch nach § 34 BauGB durchsetzbar wären.

12. Immissionen

Von der Bundesstraße B2 (Augsburger Str.) im Süden des Plangebietes gehen auf das allgemeine Wohngebiet Schallimmissionen aus. Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte in Wohngebieten nach DIN 18005 Teil 1 tagsüber und nachts geringfügig überschritten.

Nachdem bislang keine konkreten Beschwerden von Anwohnern in vergleichbaren Lagen bekannt sind und Baurecht nach § 34 BauGB besteht, wird die Überschreitung hingenommen.

Das z.Z. auf dem Furststück Nr. 133 der Gemarkung Mammendorf betriebene Bauunternehmen hat einen Bauantrag mit Wohnbebauung gestellt. Das Bauunternehmen ist nur geduldet und ist nach § 34 nicht genehmigungsfähig. Die Bebauung mit Wohngebäuden ist erst zulässig, wenn der Betrieb des gewerblichen Bauunternehmens auf Flur-Nr. 133 eingestellt ist.

13. Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz gemäß § 8 BayDSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

14. Umlegung

Zur Realisierung angemessener Grundstückszuschnitte ist keine Umlegung notwendig. Die Eigentümer können alle Teilungen nach dem Bebauungsplan selber durchführen.

15. Kosten

Die Kosten der Erschließung werden nach den jeweiligen Satzungen abgerechnet. Die Kosten der Planung sind im gemeindlichen Haushalt eingestellt.

Schondorf, den 21.01.2006 Sem.

Mammendorf, den 08. Jan. 2007

geändert. 07.02.2006
geändert. 13.02.2006
geändert. 16.02.2006
geändert. 21.02.2006 § 3 (1) BauGB
geändert. 04.05.2006
geändert. 06.06.2006 § 3 (2) BauGB
geändert. 26.09.2006 § 10 BauGB

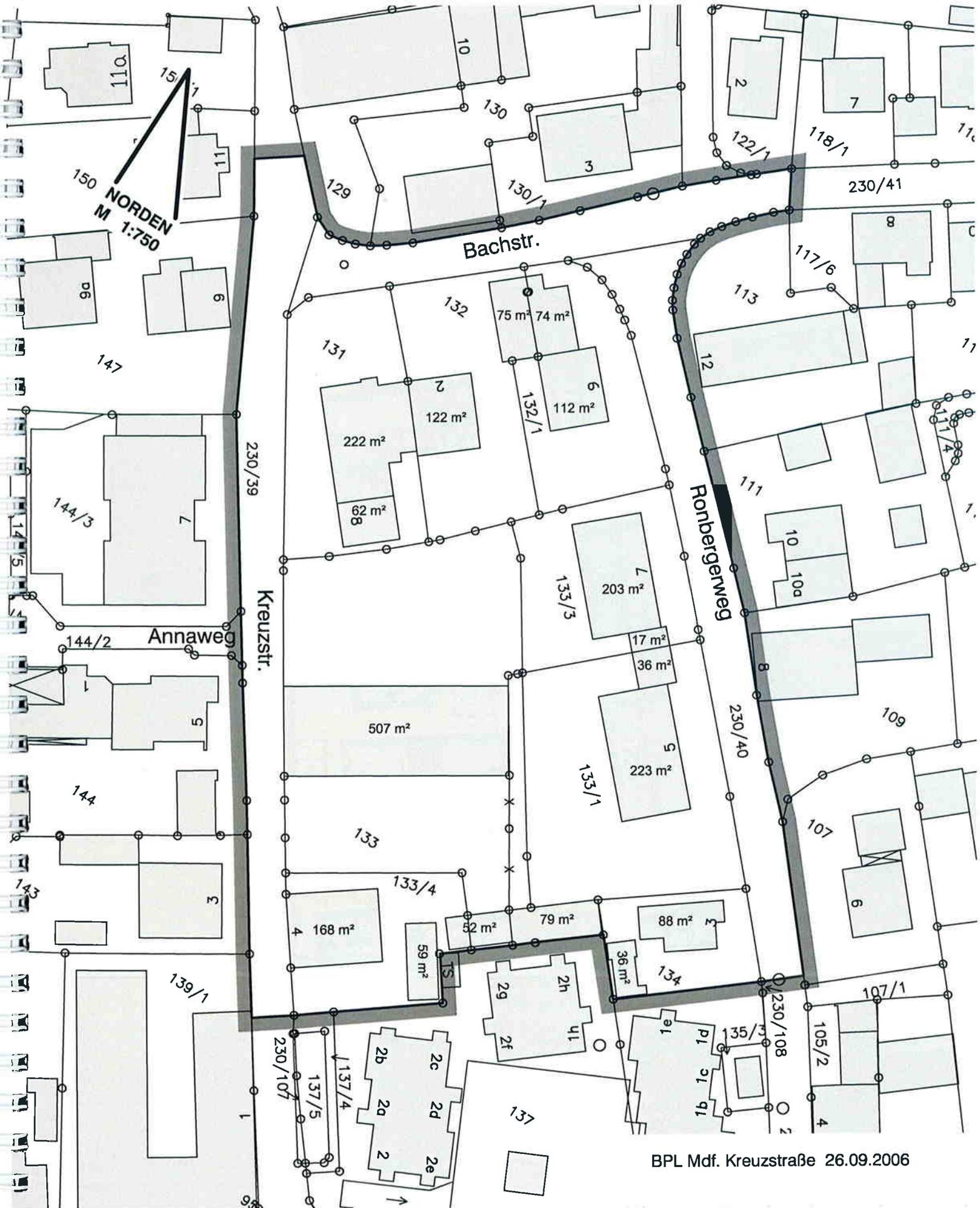
Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt



H. Thurner
1. Bürgermeister

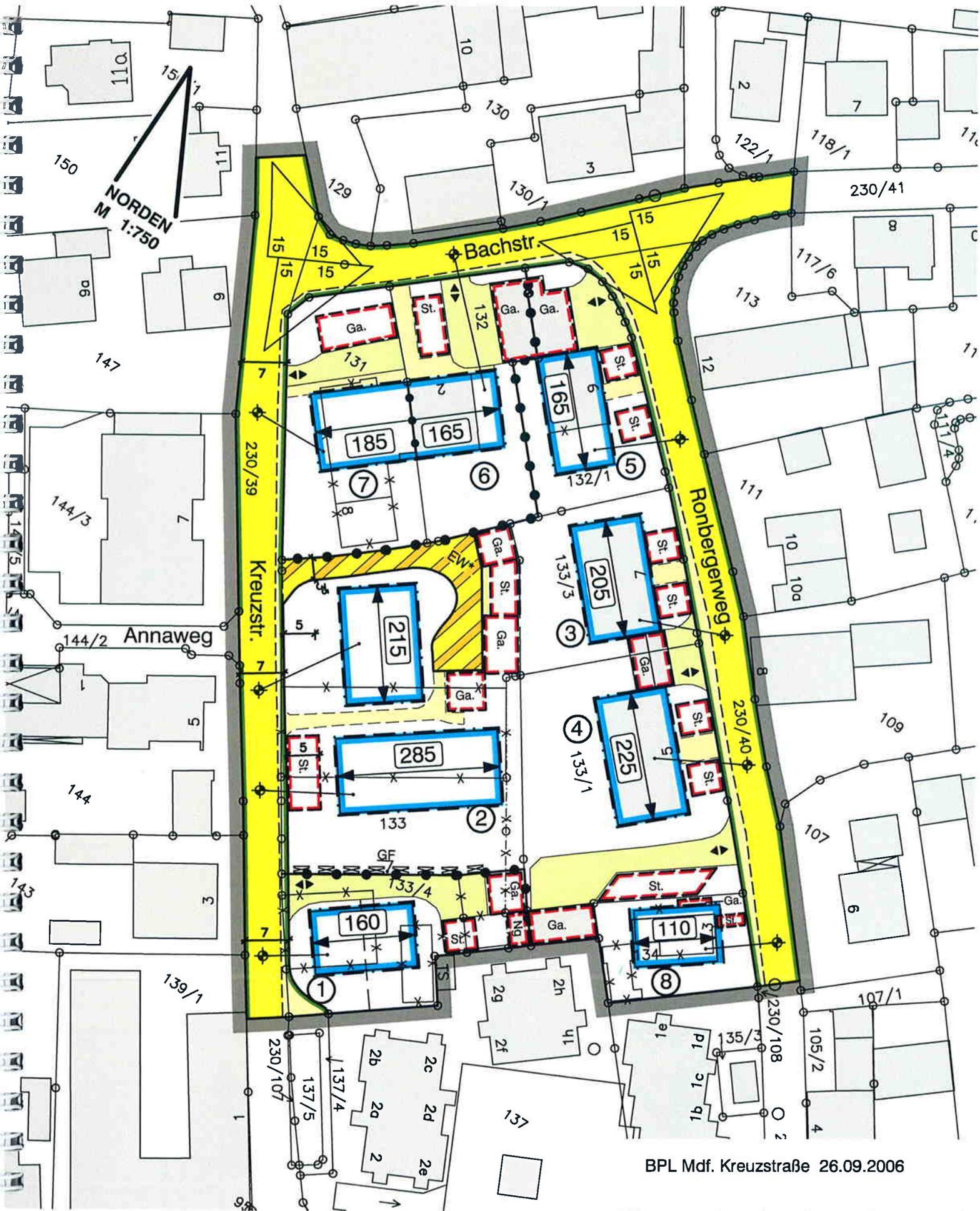
G₁ Anlage 1

Baurechtsanalyse: Bestand Haupt- und Nebengebäude



G₂ Anlage 2

Baurechtsanalyse: GR Bestand und Planung



G₃ Anlage 3

Baurechtsanalyse: Ermittlung der GR₁ + GR₂ Planung

11α
NORDEN
M 1:750



G₄ Anlage 4 Städtebaulicher Entwurf



G₅ Anlage 5

Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in einem bebauten Bereich im Sinne des § 34 BauGB. Der vorhandene Gewerbebetrieb auf Flur-Nr. 133 ist weder genehmigt noch zulässig. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,35 dargestellt. Dieser Gebietscharakter ist jedoch bereits jetzt entfallen, daher wurde im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Anlass des Bebauungsplanes war ein Bauantrag mit Wohnbebauung auf Flur-Nr.: 133, 133/3, 133/4 und Grundstücksteilungen, der den gemeindlichen städtebaulichen Vorstellungen wie z.B. der Straßenraumgestaltung, Erschließung und Baukörperstellung nicht entsprach. Die städtebauliche Ordnung wird gemäß § 1 (3) BauGB durch den Bebauungsplan hergestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bestands

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsmitte von Mammendorf, 60 – 160 m nördlich der Bundesstrasse B2 und besteht größtenteils aus den Restflächen eines landwirtschaftlichen Anwesens, das aufgelassen und größten Teils bereits mit Wohnhäusern bebaut ist.

Der Gesamtumgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,97 ha. Das Plangebiet fällt nach Norden in Richtung zur Maisach um ca. 1,0 m ab. Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,5 m UK Gelände.

2.2 Bewertung des Zustands

Schutzgüter	Erheblichkeit und ihre Auswirkungen bedingt durch:			
	Bau	Anlage	Betrieb	Ergebnis
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima/Luft				nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Immissionen)	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaft				nicht betroffen
Kulturgüter/Sachgüter				nicht betroffen
Auswirkungen und ihre Erheblichkeit insgesamt				gering

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 bei Durchführung der Planung

Schutzgüter	Erheblichkeit und ihre Auswirkungen bedingt durch:			
	Bau	Anlage	Betrieb	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft				nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Immissionen)	gering	mittel	gering	mittel
Landschaft				nicht betroffen
Kulturgüter/Sachgüter				nicht betroffen
Auswirkungen und ihre Erheblichkeit insgesamt				gering

- Die Bodenversiegelung verringert sich.
- Beeinflussung der Grundwasserbilanz ist gering.
- Der Eingriff in Fauna und Flora ist sehr gering.
- Die Beschallung von der Bundesstrasse B2 verändert sich nicht.
- Eine Veränderung des natürlichen Geländes liegt nicht vor.
- Die Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht betroffen.
- Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes liegt nicht vor.

3.2 bei Nichtdurchführung der Planung

bei Nichtdurchführung der Planung würde eine ungesteuerte Bebauung nach § 34 BauGB mit größeren Versiegelungen und eine stufenweise Verdichtung des Quartiers entstehen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entfallen überbaubare Flächen im bebauten Bereich, dafür werden neue überbaubare Flächen in anderen Bereichen sowie private Grünflächen festgesetzt. Außerdem sind grünordnerische Maßnahmen wie Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Die versiegelten Flächen sind mit einer GRZ von 0,55 gleich groß, weil die durchschnittliche GRZ gleich geblieben ist. In soweit handelt es sich nur um eine Vermeidung der Erhöhung des Baurechts und die Vermeidung damit verbundenen Erhöhung der Versiegelung.

4.2 Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffes durch

- eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- eine Reduzierung der privaten Verkehrsflächen,
- die Festsetzungen von Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind,
- die Vermeidung unnötiger Geländeänderungen,
- die Festsetzungen von Pflanzgeboten,
- die Festsetzung von wasserdurchlässiger Belagsgestaltung,
- die Festsetzung von Ortseingrünungen bzw. Trenngrünflächen,

Alternativen zur Erschließung sind nicht möglich, weil diese vorhanden ist und bleiben soll.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Ausgleichsmaßnahmen zum gleichwertigen Ersatz, der durch den Eingriff erfolgt, sind nicht notwendig.

5.0 Zusammenfassung

5.1 Abwägung

- Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.
- Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.
- Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.
- Die plangemäße Entwicklung des Baugebietes hat nur positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird reduziert. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.1 Monitoring

Aus der der Umweltprüfung ergibt sich, dass sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Somit ist eine Überwachung nach § 4c BauGB nicht erforderlich.

Schondorf, den 06.06.2006
geändert: 26.09.2006


.....

Arch. Dipl.-Ing. Th. Eckardt

G₆ Anlage 6

Zusammenfassende Erklärung

(nach § 10 Abs. 4 BauGB)

1. Anlass

Der Anlass des Bebauungsplanes war ein Bauantrag mit Wohnbebauung auf Flur-Nr.: 133, 133/3 und 133/4 sowie Grundstücksteilungen, die den gemeindlichen städtebaulichen Vorstellungen zur Straßenraumgestaltung, Erschließung und Baukörperstellung nicht entsprachen.

2. Einleitung

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in einem bebauten Bereich mit Baurecht entsprechend der umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,35 dargestellt. Dieser Gebietscharakter hat sich jedoch geändert, daher wurde im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsmitte von Mammendorf, und 60 – 160 m nördlich der Bundesstrasse B2 (Augsburger Str.). Das Baugebiet besteht größtenteils aus den Restflächen eines landwirtschaftlichen Anwesens, das aufgelassen und zum Teil mit Wohnhäusern bebaut ist.

Der Gesamtumgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,0 ha. Das Plangebiet fällt nach Norden in Richtung zur Maisach um ca. 1,0 m ab. Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten. Mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,50 m unter Gelände ist zu rechnen.

4. Nutzung

Im Baugebiet 2 sind 6 Einzelhäuser mit einer Grundfläche (GR) von ca. 1.200 m² und eine GFZ von 0,46 – 0,50 zulässig. Davon sind 3 Gebäude bestandsnah festgesetzt. In den Baugebieten 1 und 3 sind je ein Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Auf den Parzellen 1, 7 und 8 sind Ersatzbauten festgesetzt, falls die bauliche Gestaltung langfristig geändert werden soll.

Die Dachneigung ist bei zweigeschossiger Bebauung (IID) mit 25° -35° festgesetzt. Sollte diese Bauweise nicht ausgeschöpft werden, kann auch ein Gebäude mit (ID) errichtet werden.

5. Erschließung

Die gesamte äußere öffentliche Erschließung ist vorhanden und soll mit Gehwegen auf 7,0 m Breite angepasst werden. Die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen werden reduziert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser- und Stromversorgung sowie die Abwasser- und Müllbeseitigung sind gesichert.

7. Naturschutz und Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entfallen überbaubare Flächen im bebauten Bereichen, dafür werden neue überbaubare Flächen sowie private Grünflächen in anderen Bereichen festgesetzt. Außerdem sind grünordnerische Maßnahmen wie private Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Die versiegelten Flächen bleiben mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 gleich groß.

Darüberhinaus verringern sich die überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Verkehrsflächen werden reduziert. Die Festsetzungen von Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind und die Pflanzgebote sowie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen wirken sich auf das Baugebiet und dessen Umgebung positiv aus. Das gilt insbesondere für die Festsetzung von Ortseingrünungen und Trenngrünflächen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Durch einen Bauantrag war Handlungsbedarf gegeben. Ohne Bebauungsplan würde eine ungesteuerte Bebauung nach § 34 BauGB mit größeren Versiegelungen und eine stufenweise Verdichtung des Quartiers entstehen. Durch den Bebauungsplan verringert sich die Bodenversiegelung. Der Eingriff in Fauna und Flora bleibt gering. Die Schallimmissionen von der Bundesstrasse B2 verändern sich nicht. Das natürliche Gelände wird nicht verändert. Der Erholungswert des Gebietes wird nicht beeinträchtigt, das Baugebiet und die umgebende Bebauung werden durch den Bebauungsplan aufgewertet.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff und unter geringerer Flächeninanspruchnahme nicht erreichbar. Die plangemäße Entwicklung des Baugebietes hat nur positive Auswirkungen auf das Baugebiet und seine Umgebung.

Schondorf, den 26.09.2006


.....

Arch. Dipl.-Ing. Th. Eckardt