



Planbezeichnung:

8. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und
südlich der Schulstraße“

umfassend die Fl.Nr. 2748/2,
Gemarkung Mammendorf

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 27.07.2021
Satzungsfassung (red. geändert): 22.02.2022

Inhalt:

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

Die Gemeinde


Mammendorf

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und § 13 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 - diese Bebauungsplanänderung als


Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ i.d.F. vom 01.06.1990 (öffentlich bekannt gemacht am 24.09.1990).
Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ samt 1. bis 7. Änderung fort sowie die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020.


2. Art der baulichen Nutzung

Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,30 höchstzulässige Grundflächenzahl
Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,60 zulässig.
- b) GFZ 0,60 höchstzulässige Geschossflächenzahl
- c) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig (**O**).
- b)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

Zusätzlich zu den bisher zulässigen Dachformen / Dachneigungen dürfen eingeschossige Anbauten auch mit Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 20° errichtet werden.

6. 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 heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- b) Art und Größe standortgerechter und heimischer Gehölze:
- vorgeschlagene Bäume
- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn * |
| Carpinus betulus | Hainbuche * |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche * |
| Prunus padus | Traubenkirsche |

Quercus robur
Ulmus carpiniifolia

Stieleiche *
Feldulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindestpflanzhöhe 3,00 m
Mindeststammumfang 16 - 18 cm


- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

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

- vorgeschlagene Sträucher

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

c)  Bäume zu erhalten

d)  Private Grünfläche

7. Klima- / Umweltschutz

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

8. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

9. Vermaßung



Maßangabe in Metern; z.B. 12,00

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

2748/2



Flurstücksnummer; z.B. 2748/2

bestehende Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Die Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandstiefe vom 27.01.2021 der Gemeinde Mammendorf ist zu beachten.

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

3. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume,
(siehe Festsetzung A.6)



Sträucher (Bestand)

4. 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 Mischsystem 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) Es ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bauliche Anlagen sind durch geeignete 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 Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

5. Wasserwirtschaft



amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Überschwemmungslinie

6. Energieversorgung / Klimaschutz

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.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Mammendorf, den 13. April 2022



.....
Josef Heckl
(Erster Bürgermeister)



Utting, den 02.03.2022



.....
Silke Drexler-Büro stadtlundland
(Planfertigerin)

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2021 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüllerstraße und südlich der Schulstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 17.12.2021 mit 31.01.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 27.07.2021 informieren.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 mit 31.01.2022 beteiligt.
3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.02.2022 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mammendorf, den 19. April 2022

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

4. Die 8. Änderung des Bebauungsplans wurde am 14. April 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 14. April 2022 auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburg Str. 12 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mammendorf, den 19. April 2022

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE MAMMENDORF



8. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße
und südlich der Schulstraße“

Fassung vom: 27.07.2021
Satzungsfassung vom: 22.02.2022

Mammendorf, den 13. April 2022

Handwritten signature of Josef Heckl

Josef Heckl
Erster Bürgermeister



D. PLANZEICHNUNG ZUR SATZUNG





E. BEGRÜNDUNG zur

8. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Mammendorf, südlich des Bahnhofs „Mammendorf“, an der Grottenstraße. Es umfasst rd. 2.230 m² (Fl.Nr. 2748/2, Gemarkung Mammendorf).

Der derzeitige Baubestand, bestehend aus sechs Doppelhaushälften mit Garagen und Nebengebäuden, soll im Bereich der nördlichsten Doppelhaushälfte durch einen eingeschossigen Anbau erweitert werden.

Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,50 m unter Gelände.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der größtenteils kiesigen Untergrundverhältnisse auf dem Grundstück möglich. Gemäß den satzungsrechtlichen Vorgaben kann ein Überlauf aus den Versickerungsanlagen in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ i.d. Fassung vom 01.06.1990 (rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 24.09.1990) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Er wurde in der Vergangenheit durch unterschiedliche Bauwerberwünsche siebenfach geändert. Auf einzelnen Grundstücken erfolgten Anpassungen der überbaubaren Flächen und der zulässigen Dachformen bei Erweiterungs- bzw. Umbaumaßnahmen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der 4. Änderung die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,25 (vormals GRZ 0,20) sowie der Geschossflächenzahl auf 0,45 (vormals 0,40). Ferner wurde im Rahmen der 5. Änderung die Festsetzung C 2.3 dahingehend geändert, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) künftig bei der GFZ-Berechnung nicht mehr mitgerechnet werden müssen. Im Rahmen der 6. Änderung wurde das Maß der Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nochmals erhöht (GRZ 0,30, GFZ 0,60), um der gebotenen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Baugebiete Rechnung zu tragen. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Nachverdichtung durch ein zusätzliches Wohnhaus ermöglicht.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2021 die 8. Änderung des o.g. Bebauungsplans, wodurch ein erdgeschossiger Anbau für eine ortsansässige Familie umgesetzt werden soll. Einzelne Festsetzungen ersetzen innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Der seit 05.08.1981 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mammendorf 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. Inzwischen wurde er 32-fach geändert und mehrfach berichtigt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt, somit ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ ist es, einen Bauantrag auf Fl.Nr. 2748/2 für einen erdgeschossigen Anbau zu ermöglichen. Die ortsansässige Familie beantragt hierfür, die festgesetzte Baugrenze um 5 m nach Norden zu erweitern und als Dachform ein Pultdach zuzulassen.

Die Gemeinde folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Nachverdichtung bestehender Baugebiete und kann so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit im Großraum München leisten.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt wie im umliegenden Planungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Als Maß der Nutzung wird, wie im gesamten Geltungsbereich eine GRZ von 0,30 sowie eine GFZ von 0,60 in Verbindung mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden in nördlicher Richtung um 5 m entsprechend der vorliegenden Bauvoranfrage vom 15.07.2021 erweitert. Zusätzlich zu Satteldächern werden bei eingeschossigen Anbauten auch Pultdächer mit Dachneigungen zw. 5° und 20° zugelassen. Alle Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 2748/2 haben die Bauvoranfrage unterzeichnet.

Drei Laubbäume werden als erhaltenswert festgesetzt, die übrigen Büsche und Hecken werden nachrichtlich in den Änderungsplan übernommen.

Neu aufgenommen werden Hinweise zur Energieversorgung, zum Klimaschutz sowie zur Wasserver- und Entsorgung.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Mammendorf. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Fernmeldeversorgung kann über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Mammendorf.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

6. Wasserwirtschaft

Nachdem die Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes / der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungslinie weiter nördlich verläuft, als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellt, erfolgt im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes die Berichtigung der Darstellung. Der geplante Anbau liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.


7. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) bekannt.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG nach sich ziehen. Es bestehen ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mammendorf, den 13. April 2022



Josef Heckl
Erster Bürgermeister

