



Planbezeichnung:

10. Änderung des Bebauungsplans  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gebiet „Westlich der Bahnhofstraße“

umfassend die Fl.Nrn. 2569 sowie 2569/2,  
Gemarkung Mammendorf

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: 05.11.2019  
Satzungsfassung (red. geändert): 16.06.2020

### 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 § 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

## 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich der Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 25.07.1990 (öffentlich bekannt gemacht am 27.09.1990) sowie die rechtsverbindliche 1. bis 9. Änderung des Bebauungsplans.  
Die nicht geänderten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ sowie der rechtsverbindlichen Änderungen dieses Bebauungsplans gelten unverändert fort.



## 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)  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- c)  Baugrenze

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

## 5. Bauliche Gestaltung

- a) **SD**                            Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig.  
Bei eingeschossiger Bebauung (I+D) sind Dachneigung von 33° bis 44° sowie ein Kniestock von max. 0,75 m zulässig.  
Bei zweigeschossiger Bebauung (II) sind Dachneigung von 32° bis 37° sowie ein Kniestock von max. 0,30 m zulässig.  
Der Kniestock ist das Maß zwischen OK Rohfußboden Dachgeschoss und der Unterkante des Sparrens in der Ebene der unverputzten Außenwand.
- b) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

## 6. Garagen und Stellplätze

-  Fläche für Garagen

Je Wohnung sind 1 ½ Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen (notwendige Stellplätze). Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen 10 % für Besucher herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze bzw. der notwendigen Besucherstellplätze eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden.

Die o.g. notwendigen Stellplätze sind getrennt zu ermitteln.

Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV.

Garagenzufahrten, Stellplätze mit deren Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.a.) zu errichten.

## 7. 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. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. 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	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

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

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

- 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

## 8. 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).

## 9. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

## 10. Vermaßung



Maßangabe in Metern; z.B. 3,00

## B. HINWEISE

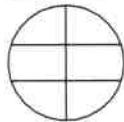
## 1. Grundstücke, Nutzungsschablone

2569



Flurstücksnummer; z.B. 2569

bestehende Flurstücksgrenzen



Nutzungsschablone mit Festsetzungen durch Planzeichen

## 2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

## 3. Verkehrsflächen

Die Errichtung von ausreichend überdachten, geeigneten und barrierefrei erreichbaren Fahrradabstellanlagen auf dem jeweiligen Grundstück wird empfohlen.

## 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 m<sup>2</sup>. 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 Fürstentum Fürstentum zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

#### 5. 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.

#### 6. Denkmalschutz

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

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

Mammendorf, den 07. Juli 2020



Josef Heckl  
(Erster Bürgermeister)



Utting, den 24.06.2020



Silke Drexler  
(Planfertigerin)

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.11.2019 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.04.2020 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 15.04.2020 mit 20.05.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 05.11.2019 unterrichten.  
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 15.04.2020 mit 20.05.2020 beteiligt.
3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.06.2020 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 16.06.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den **10. Juli 2020**  
  
.....  
Josef Heckl  
Erster Bürgermeister

4. Die 10. Änderung des Bebauungsplans wurde am **08. Juli 2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **08. Juli 2020** 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 **10. Juli 2020**  
  
.....  
Josef Heckl  
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE MAMMENDORF

Fassung vom: 05.11.2019  
Satzungsfassung vom: 16.06.2020

10. Änderung des Bebauungsplans  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Westlich der Bahnhofstraße“



Mammendorf, den 07. Juli 2020

*Handwritten signature of Josef Heckl*

Josef Heckl  
(Erster Bürgermeister)



## D. PLANZEICHNUNG ZUR SATZUNG



## LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

## GEMEINDE MAMMENDORF



## E. BEGRÜNDUNG zur

**10. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“****1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Mammendorf, nördlich der Bundesstraße B2 (Augsburger Straße) zwischen Heinrich-Heine-Straße und Bahnhofstraße. Es umfasst rd. 1.275 m<sup>2</sup> (Fl.Nrn. 2569 und 2569/2, Gmkg. Mammendorf), wovon die nördliche Fl.Nr. 2569/2 eine noch unbebaute Wiesenfläche darstellt.

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 „Westlich der Bahnhofstraße“ i.d.Fassung vom 25.07.1990 (öffentlich bekannt gemacht am 27.09.1990) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Er wurde in der Vergangenheit neunfach geändert.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der 2. Änderung u.a. die Anordnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie der Wegfall der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Im Rahmen der 3. Änderung erfolgte auf einzelnen Grundstücken die Anpassungen der überbaubaren Flächen an verschiedene Bauwerberwünsche. Durch eine 6. Änderung wurden die zulässigen Dachneigungen variiert, die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,45 erhöht (vormals 0,40) und die maximale Kniestockhöhe sowie die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigsbodens über dem natürlichen Gelände erhöht.

Im Rahmen der 8. Änderung wurden die Festsetzungen 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.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Errichtung eines Doppelhauses auf Fl.Nr. 2736/52 ermöglicht sowie das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,30, GFZ 0,60) für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ angehoben.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 05.11.2019 die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“, wodurch die Bauwünsche einer ortsansässigen Familie umgesetzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs der 10. Änderung ersetzen einzelne Festsetzungen 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 10. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt, somit ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**3. Planungsziele**

Ziel und Zweck der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ ist es, einen Bauantrag auf Fl.Nr. 2569/2 für ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage zu ermöglichen. Durch ortsansässige Bauwerber wurde zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen beantragt, die „Fläche für Garagen“ nach Nordosten zu verschieben sowie die Firstrichtung „frei wählbar“ festzusetzen.



Mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.11.2019 wurde die bisher zwingend festgesetzte Firstrichtung für die Flurnummern 2569 sowie 2569/2 aufgehoben, da keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das umliegende Planungsgebiet zu befürchten sind. Das südöstlich angrenzende Baugrundstück (Fl.Nr. 2569), welches bereits mit einem Einzelhaus und Doppelgarage bebaut ist, wird in den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans einbezogen, um im durchlaufenden Bauraum die nunmehr frei wählbare Firstrichtung einheitlich festzusetzen. Die generelle Festsetzung, dass „die längere Seite des Grundrisses parallel zum First zu legen ist“, soll im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 25.07.1990 unverändert beibehalten werden.

#### **4. Festsetzungen und Hinweise**

Die Art der Nutzung bleibt wie im umliegenden Planungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Das durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes erhöhte Maß der Nutzung (GRZ 0,30 sowie GFZ 0,60) in Verbindung mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen bleibt unverändert. Wie bereits in der 6. Änderung des Bebauungsplanes geregelt, werden angepasst an die gewählte Geschossigkeit (I+D bzw. II) unterschiedliche Dachneigungen und Kniestockhöhen festgesetzt. Dies gewährleistet, dass neue Bauvorhaben sich in den Baubestand harmonisch einfügen.

Der bisher über zwei Flurnummern durchlaufende Bauraum wird nicht verändert.

Lediglich die Lage der „Fläche für Garagen“ auf Fl.Nr. 2569/2 wird entsprechend des Antrags der Bauwerber vom 21.09.2019 nach Nordosten verschoben. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück (innerhalb bzw. außerhalb der überbaubaren Flächen) nachgewiesen werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen müssen, wie im Ur-Plan auf den Baugrundstücken erfolgen, somit ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf Natur und Landschaft, im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Damit ist kein Ausgleich erforderlich.

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 Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Mammendorf.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

#### **6. Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal (D-1-7733-0051 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung), welches sich u.U. in das Planungsgebiet hineinstrecken könnte.

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 des kartierten Bodendenkmals ist bei jeglichen Bodeneingriffen im Geltungsbereich des Änderungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

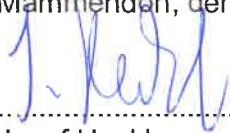
#### **7. Altlasten**

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen 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 **07. Juli 2020**



Josef Heckl  
Erster Bürgermeister

