

**Entwurf**

**GEMEINDE MAMMENDORF  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK**

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„ZUM SEEFELD“**



**Hofmann & Dietz**

Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | Telefon 0834 1/9667380 | Fax 0834 1/9667388 | info@hofmann-dietz.de

Irsee, den 03.05.2022

<b>Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung</b>		<b>Seite</b>
A	Satzungstext/Präambel	2
B <sub>1</sub>	Planzeichnung M. 1 : 500	4
B <sub>2</sub>	Festsetzungen durch Planzeichen	5
C	Textliche Festsetzungen	5
D <sub>1</sub>	Hinweise durch Planzeichen	6
D <sub>2</sub>	Hinweise durch Text	6
E	Verfahrenshinweise, Siegel	7
F	Begründung	8

## **A SATZUNGSTEXT**

### **Präambel**

Auf Grund von § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Mammendorf die 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Zum Seefeld“ gemäß § 10 und § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am \_\_.\_\_.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurnummern 1054/16 und 1054/17.

§ 2

Änderung Planzeichnung

Die Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ wird innerhalb des Geltungsbereiches durch die neue Planzeichnung ersetzt. Für den Geltungsbereich gilt die Nutzungsschablone des südlichen Bereiches (ID/WA/GRZ 0,25/GFZ 0,45/SD/ED)

§ 3

Festsetzungen Teil B<sub>2</sub> und C

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten weiterhin die ursprünglichen Festsetzungen durch Planzeichen von Teil B<sub>2</sub> sowie die textlichen Festsetzungen von Teil C des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ vom 06.09.2000 mit den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung vom 18.07.2003.

§ 4

Integration Grünordnungsplan

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung in der Fassung vom 03.05.2022 beigefügt.

§ 5

Inkrafttreten

Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

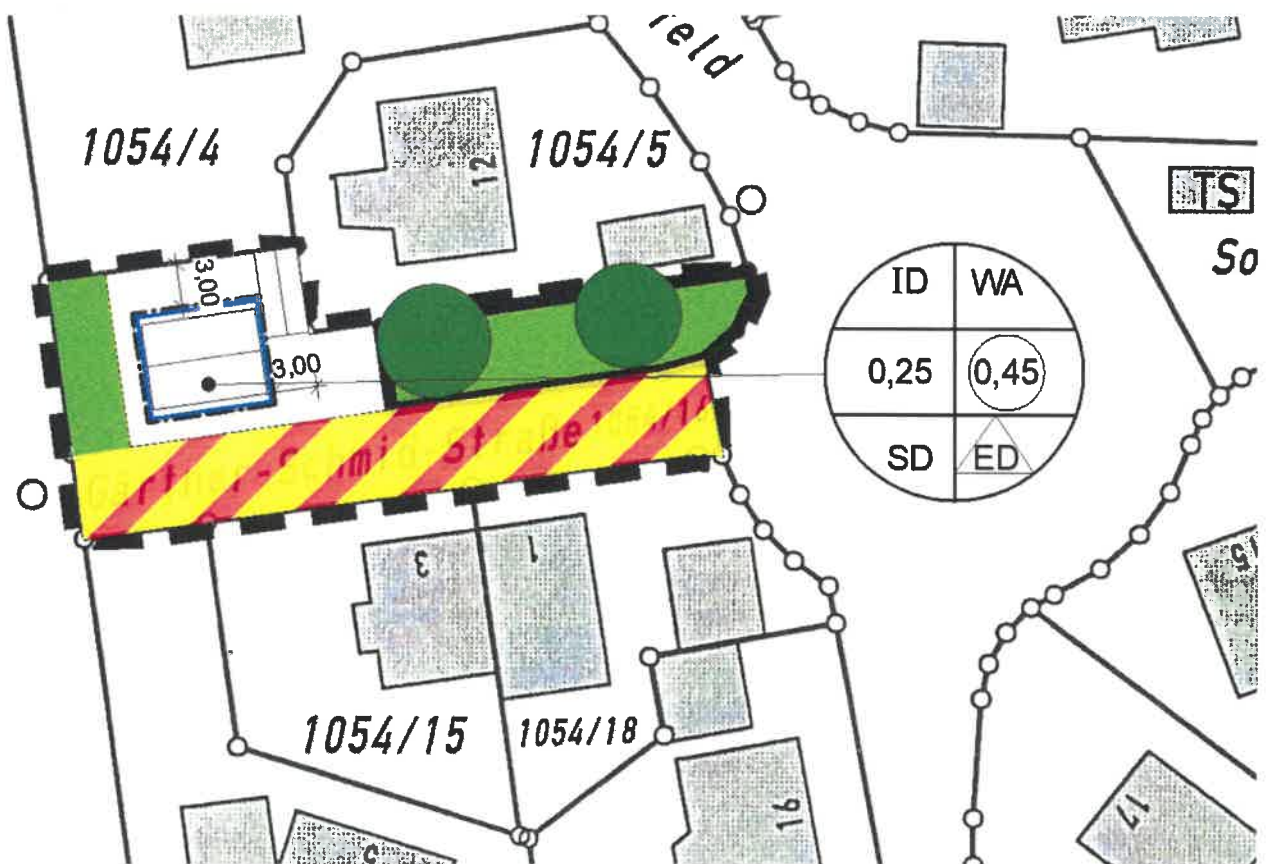
Gemeinde Mammendorf, den .....

---

Josef Heckl, 1. Bürgermeister

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“

### B<sub>1</sub> PLANZEICHNUNG



M. 1 : 500

Mammendorf, den \_\_\_\_ .2022

Irsee, den \_\_\_\_ .2022

\_\_\_\_\_  
Josef Heckl, 1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
M. Hofmann, Dipl. Ing. (TU)

## B<sub>2</sub> FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

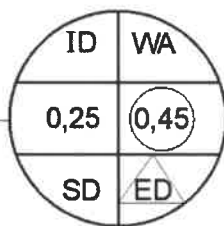
<p><b>WA</b></p> <p><b>ID</b></p> <hr style="border: 2px solid blue;"/> <p><b>0,25</b></p> <p style="text-align: center;">(0,45)</p> <p style="text-align: center;">△ ED</p> <p><b>SD</b></p> <p style="text-align: center;">+4*</p> <div style="background-color: #90EE90; width: 100px; height: 15px; margin: 5px 0;"></div> <div style="background-color: #808080; width: 100px; height: 15px;"></div>	<p>Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß auch als Vollgeschoß zulässig) Baugrenze</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>Geschoßflächenzahl (GFZ)</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen nach C Ziff. 1.10</p> <p>Maßangabe in Metern, z.B. 4,0 m</p> <p>Private Grünfläche s. textl. Festsetzungen nach C Ziffer 1.16</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>
---	--

### ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG als Vollgeschoss zulässig

Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19(1) BauNVO

Satteldach



Allgemeines Wohngebiet







Geschoßflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Garagen, PKW-Stellplätze und Nebengebäude sind außer in den privaten Grünflächen im gesamten Baugebiet zulässig. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 Meter betragen.

## D<sub>1</sub> HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer, z. B. 1054/17
	Hauptgebäude bzw. Nebengebäude
	Baukörpervorschlag
	Trafostation
	Bäume zu pflanzen gem. textlicher Festsetzungen C Ziffer 1.07 und 1.16

## D<sub>2</sub> HINWEISE DURCH TEXT

Sollten bei der Verwirklichung von Maßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, so ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Mammendorf, den .....2022

---

1. Bürgermeister J. Heckl

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Mammendorf, den .....2022

---

1. Bürgermeister J. Heckl

3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom xx.xx.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mammendorf, den .....2022

---

1. Bürgermeister J. Heckl

4. Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ ist am ..... 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 und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Mammendorf, den .....2022

---

1. Bürgermeister J. Heckl

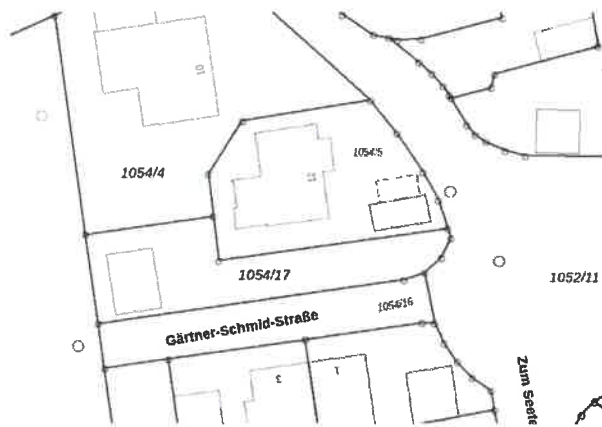
## F BEGRÜNDUNG

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das gegenständliche Baugrundstück und das Grundstück, das zur Erschliessung erforderlich ist.

### 2. Anlass

Der Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Tinyhouses anstelle einer hier derzeit befindlichen Garage. Diese Garage war ursprünglich ein Nebengebäude einer hier ehemals befindlichen Gärtnerei. Da die Garage die Ortsrandeingrünung unterbricht, soll der neue Baukörper so errichtet werden, dass die Ortsrandeingrünung künftig durchgezogen werden kann.



Aktueller Lageplan

Foto Bestandssituation

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Da es sich um eine kleinräumige Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Baugebietes handelt, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 gewählt. Da hier bereits ein Baukörper in Form einer Garage besteht, wird der Zulässigkeitsmassstab nur gering verändert. Ein Umweltbericht ist entbehrlich.



Hofmann & Dietz

Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | Telefon 0834 1/9667380 | Fax 0834 1/9667388 | info@hofmann-dietz.de