



Planbezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplans
„Kapellen- / Bahnhofstraße“

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: 16.11.2021 ENTWURF

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Hinweise
- C Festsetzungen durch Planzeichnung (M 1:1000)
- D Übersicht Gesamt-BPL (F. 11.11.1991) mit Festsetzungen durch Text
- E Verfahrensvermerke
- F Begründung

Die Gemeinde


MAMMENDORF

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 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 - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“ als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich


- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kapellen- / Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 11.11.1991 (öffentlich bekannt gemacht am 25.11.1991) sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mammendorf Ost“ i.d.F. vom 28.02.1984 (öffentlich bekannt gemacht am 13.09.1984).
Alle übrigen, nicht geänderten, textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben unberührt und gelten unverändert fort.
- c) Die erhöhten Werte zum Maß der baulichen Nutzung (A.8.) sowie die Nichtanrechnung von Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (A.11.) gelten auch für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“ (siehe Seite 6, D.Übersicht - roter Geltungsbereich).

3.  Baugrenze6.  Maßangabe in Metern; z.B. 5,00

8. Maß der baulichen Nutzung


0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ I)

Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ II von 0,50 zulässig.

 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

9. Bauweise


- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (o).
- b) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse

c)  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

11. Die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie Umfassungswände) bleiben unberücksichtigt und müssen zur GFZ-Berechnung nicht herangezogen werden.

12. **entfällt** (Schalldämmmaße aufgrund der Lage in der bisherigen Lärmschutzzone C)

15. Grunddienstbarkeiten

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

16. Befestigte Flächen

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

17. 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).

B. HINWEISE

1. Geltungsbereich angrenzender Bauleitpläne



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“ (i.d.F. vom 11.11.1991)

2. Grundstücke

2588



Flurstücksnummer; z.B. 2588

bestehende Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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

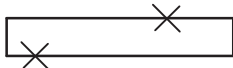
3. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

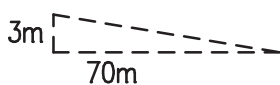


abzubrechendes Gebäude



vorgeschlagene Bebauung

4. Verkehrsflächen



Sichtdreieck - Ortsstraße (Bahnhofstraße)
(gemäß RAS-K 1, Vzul 50 km/h)

Die Errichtung von ausreichend, überdachten und barrierefrei erreichbaren Fahrradabstellanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist einzuplanen.

5. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Wasser- u. 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) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

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.

8. Schutzbereiche

Das Planungsgebiet lag im Bauschutzbereich des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (gem. § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Dieser Schutzbereich wurde von der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - mit Verfügung vom 23. März 2012 aufgehoben - Az. 25-30-3736-FFB-1-12 - Bekanntmachung vom 02.04.2012).

Mammendorf, den

Utting, den

.....
Josef Heckl
(Erster Bürgermeister)

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

GEMEINDE MAMMENDORF

Fassung vom:

16.11.2021

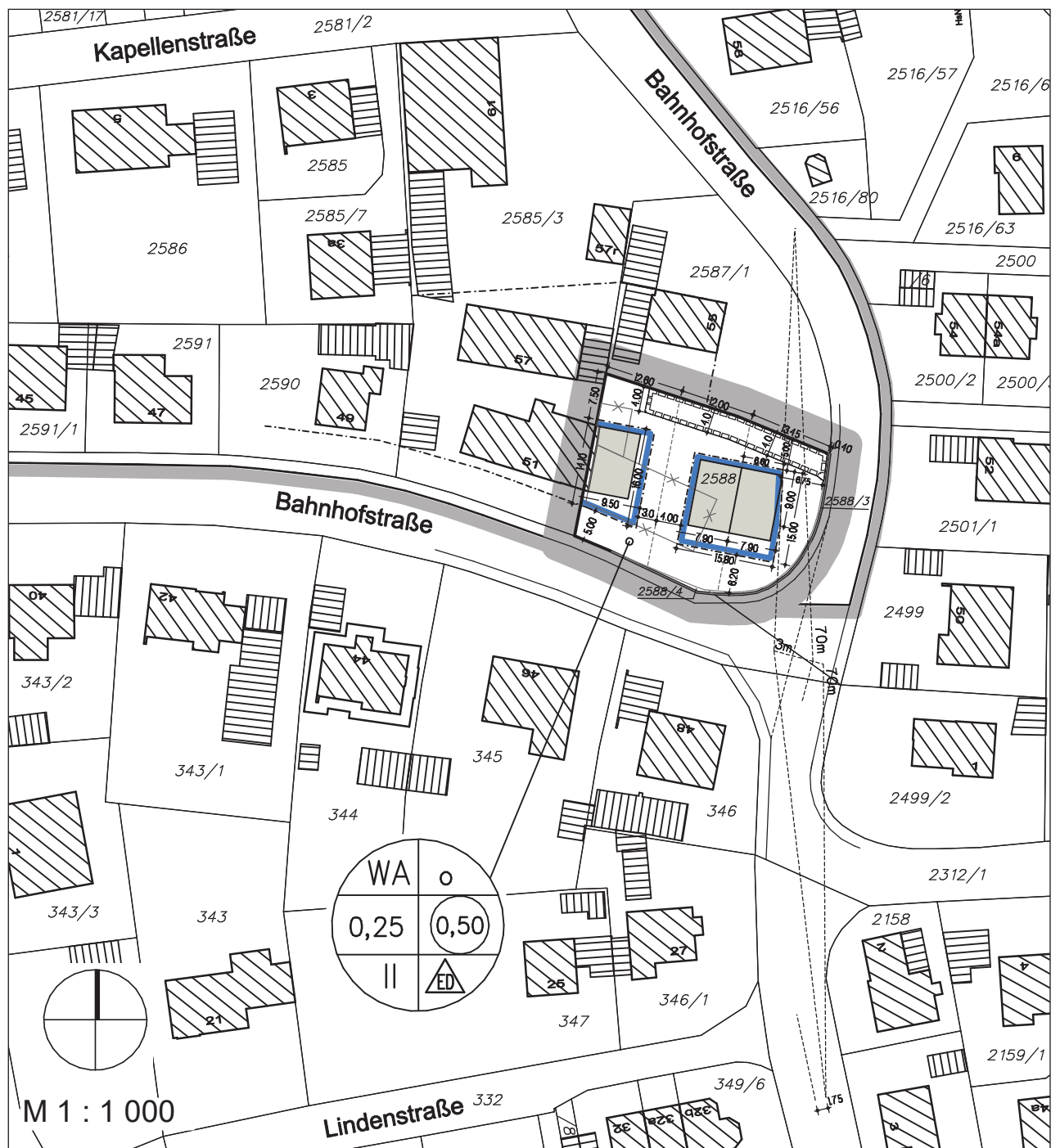
2. Änderung des Bebauungsplans
„Kapellen- / Bahnhofstraße“



Mammendorf, den

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister




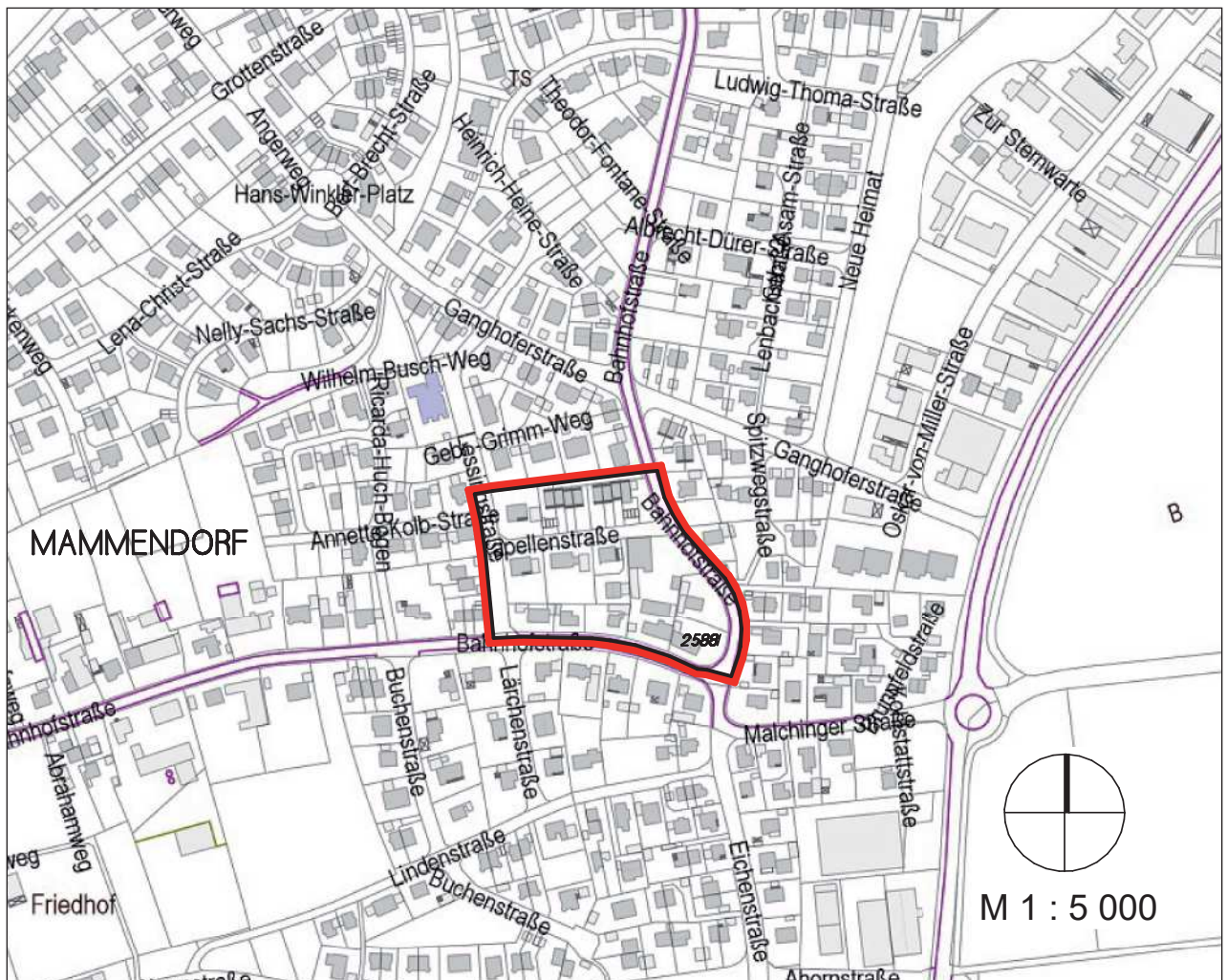
Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

GEMEINDE MAMMENDORF

2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“

D. ÜBERSICHT MIT FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

-  Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“ (rot - i.d.F. vom 11.11.1991), worin auch
- eine erhöhte Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,25 sowie eine erhöhte Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,50 für Grundflächenüberschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und eine erhöhte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 zulässig sind,
 - die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie Umfassungswände) unberücksichtigt bleiben und nicht zur GFZ-Berechnung herangezogen werden müssen.



E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom mit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom unterrichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.

3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

(Siegel)

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Er kann ab 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.

(Siegel)

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE MAMMENDORF



F. BEGRÜNDUNG zur

2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das überwiegend ebene Änderungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs im Westen von Mammendorf, im Landkreis Fürstfeldbruck. Im Änderungsgebiet (Fl.Nr. 2588) befindet sich ein älteres Wohnhaus mit einem nordseitig angebauten Nebengebäude. Das Wohnhaus wurde als Grenzanbau an ein westliches Nachbar-Wohnhaus errichtet. Im Kurvenbereich ist ein Pflanzenbestand aus Laub- und Nadelbüschen sowie eine straßenbegleitende Hecke vorzufinden.

An der Süd- und Ostgrenze des Änderungsbereichs verläuft die Bahnhofstraße, die in ca. 1 km im Norden zum S-Bahnhof Mammendorf bzw. im Westen zur Augsburgener Straße (B2) führt. Westlich und nördlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich Wohnbauflächen mit Garagen.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 1.011 m², wovon rd. 20 m² im Kurvenbereich für eine künftige Verbreiterung des Gehweges vom Grundeigentümer abgetreten werden (Bauland 991 m²).

Die Böden im Landkreis Fürstfeldbruck wurden weitgehend von den Eiszeiten geprägt. Als Relikte aus dieser Zeit sind die nördlichsten Hochmoorvorkommen des Alpenvorlandes in der Region zu finden. Die Gemeinde Mammendorf, im sogenannten Naturraum „Fürstfeldbrucker Hügelland“ gelegen, befindet sich in der Altmoränenlandschaft des Isar-Loisachgletschers. Die vorherrschende Bodenbildung ist eine tiefgründige Braunerde, die aufgrund ihrer günstigen Eigenschaften zu den bevorzugten Ackerböden gehört.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der qualifizierte Bebauungsplan „Kapellen- / Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 11.11.1991 (öffentlich bekannt gemacht am 25.11.1991) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Als Art der Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 17.08.2011) wurden zwei durchlaufende Bauräume zu einem großen Bauraum zusammengefasst, um eine Nachverdichtung mittels einer zweiten Bauzeile zu ermöglichen. Zudem wurde die zulässige Geschossflächenzahl von 0,35 auf 0,45 erhöht, unter Anrechnung der Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen. Diese Erhöhung gilt nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 16.11.2021 die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“. Hierdurch soll das Baurecht für eine zeitgemäße Wohnbebauung bzw. Nachverdichtung geschaffen werden.

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. Weitere vier Änderungen des Flächennutzungsplanes sind derzeit im Verfahren.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“ ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt, daher ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellen- / Bahnhofstraße“ ist es, das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 2588 (Gemarkung Mammendorf) abzubrechen, um Nachverdichtungsmöglichkeiten für weitere Wohnnutzungen zu schaffen. An das westlich angrenzende Nachbargebäude (Fl.Nr. 2585/3) soll eine Doppelhaushälfte angebaut werden, östlich ist ein freistehendes Doppelhaus geplant.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 sind überbaubare Flächen, orientiert am Baubestand, festgesetzt. Als Maß der Nutzung sind eine GRZ von 0,20 und eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kapellen- / Bahnhofstraße“ erfolgte für einen Teilbereich im Westen eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, die jedoch nicht für die gegenständliche Planung gilt.

Zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben werden die Baugrenzen auf Fl.Nr. 2588 entsprechend neu festgesetzt und das Maß der Nutzung wird angehoben, entsprechend den übrigen Wohngebieten im Gemeindegebiet.

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

4. Festsetzungen und Hinweise

Als Art der Nutzung bleibt für den Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um eine maßvolle Nachverdichtung im Änderungsbereich, aber auch im gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kapellen- / Bahnhofstraße“ zuzulassen, erfolgt eine Anhebung der zulässigen GRZ I von 0,20 auf 0,25 sowie die Neufestsetzung einer GRZ II von 0,50. Die zulässige GFZ wird von 0,35 auf 0,50 angehoben, wobei Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen nicht zum Ansatz gebracht werden müssen.

Das erhöhte Maß der Nutzung entspricht dem Nutzungsmaß in vielen Wohngebieten im Gemeindebereich und schafft somit eine einheitliche Obergrenze für die Nachverdichtung. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt bei höchstzulässig zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt, das darüber liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss werden. Bei I+D-Bauweise darf das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden. In Verbindung mit festgesetzten Kniestockhöhen von 0,50 m bei I+D-Bauweise bzw. 0,30 m bei II+D-Bauweise wird sichergestellt, dass verträgliche Baukörper, entsprechend der umliegenden Bebauung entstehen. Des Weiteren sind im Bereich der 2. Änderung, entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von 1991, nur Satteldächer mit Dachneigungen bei eingeschossiger Bauweise von 46° bis 52° sowie bei zweigeschossiger Bauweise von 22° bis 30° zulässig.

Garagen dürfen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und mit einem Stauraum von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie sind in der Planzeichnung der vorliegenden Änderung nur nachrichtlich dargestellt.

Zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandstiefe vom 27.01.2021 der Gemeinde Mammendorf zu beachten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten, um eine gute Durchgrünung des Wohngebietes sicherzustellen. Der aktuelle Grünbestand im Kurvenbereich (Nadel- und Laubbüsche) wird nicht als „zu erhaltend“ festgesetzt, da er die Sicht in die nördliche Bahnhofstraße komplett versperrt. Statt dessen sollen in den südlichen Gartenbereichen Laubbäume gepflanzt werden.

Neu aufgenommen werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von Erschließungsflächen, zur Energieversorgung und zum Klimaschutz. Ferner werden Hinweise zu Sichtdreiecken im Kreuzungsbereich sowie zur Wasserver- und Entsorgung und zum Klimaschutz in die Satzung aufgenommen.

5. Technische Versorgung / Entsorgung / Niederschlagswasser

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.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Mischsystem der gemeindlichen Entsorgungsanlage zugeführt. Die jeweils gültige Entwässerungssatzung der Gemeinde Mammendorf ist zu beachten.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächig über die belebte Bodenzone des Baugrundstücks zu versickern. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck (Abfallwirtschaftsbetrieb).

6. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstentfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

7. Immissionsschutz

Nachdem in den vergangenen Jahren der Regionalplan München (Region 14) mehrfach geändert wurde und die Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung komplett entfallen sind, ist die bisherige Festsetzung Nr. 12 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kapellen- / Bahnhofstraße“ zu Schalldämmanforderungen in der Lärmschutzzone C nicht mehr erforderlich und entfällt daher im gegenständlichen Satzungsentwurf.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt mit 247,75 m² deutlich unter 20.000 m². Die vorliegende Planung dient dem Erhalt, der Erneuerung bzw. der Fortentwicklung des vorhandenen Wohngebiets (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen 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 sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Pflicht eines Ausgleichs nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister