



Planbezeichnung: 6. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und
südlich der Schulstraße“

umfassend die Fl.Nr. 2708/2,
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: 26.06.2018
Satzungsfassung (red. geändert): 15.01.2019

Inhalt:

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

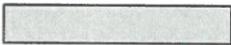
Die Gemeinde **Mammendorf**

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 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 5. Änderung fort.
- c) Die erhöhten Werte zum Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung A.3.a und b) gelten auch für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“, sowie die 1. bis 5. rechtsverbindliche Änderung des Bebauungsplans.

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
- 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

Im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu 2,0 m zulässig.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

5. Bauliche Gestaltung

- a) **SD** Als Dachformen sind bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 37° und ein Kniestock von max. 0,30 m zulässig. Der Kniestock ist das Maß zwischen OK Rohfußboden DG und der UK des Sparrens in der Ebene der unverputzten Außenwand.
Eingeschossige Zwischenbaukörper dürfen mit einer Dachneigung bis zu 20° errichtet werden.
- b) Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel dürfen nur in einem Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang errichtet werden. Sie dürfen in der Summe maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.

- c) Neue Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit senkrechten Latten in Holz und mit einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.
Zwischen privaten Grundstücken dürfen auch Maschendrahtzäune errichtet werden.
- d) An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in gleicher Höhe und Dachform errichtet werden.
- e) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht werden.
- f) 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, Carports und Stellplätze



Fläche für Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ i.d.F. vom 22.09.1994 maßgeblich.

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

Pro Wohneinheit unter 80 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen, ab 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich.

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 400 m² 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 carpiniifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

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

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (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)  zu pflanzende Bäume, siehe Festsetzung A.7.b)
(ohne Standortfestsetzung)

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. 18,00

B. HINWEISE

1. Grundstücke

2708/2



Flurstücksnummer; z.B. 2708/2
bestehende Flurstücksgrenzen

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
vorgeschlagene Bebauung
abzubrechende Bebauung

3. 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 Trennsystem 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 Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

4. 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.

5. Artenschutz

Vor dem Abriss von Gebäuden muss sichergestellt sein, dass die Gebäude nicht Quartierstandort von Fledermäusen bzw. Brutplatz von Gebäudebrütern wie Mauerseglern, Mehlschwalben oder Sperlingen sind. Bei einem Vorkommen dieser Tierarten stellt der Abriss von Gebäuden einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dar.

6. 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 **06. Feb. 2019**

1. Heckl

Josef Heckl
(Erster Bürgermeister)



Utting, den 23.01.2019



Silke Drexler
(Planfertigerin)

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße 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 08.11.2018 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 16.11.2018 mit 17.12.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 26.06.2018 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 16.11.2018 mit 17.12.2018 beteiligt.
3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.01.2019 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mammendorf, den **08. Feb. 2019**

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

4. Die 6. Änderung des Bebauungsplans wurde am **07. Feb. 2019**..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **07. Feb. 2019**..... 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 **08. Feb. 2019**

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE MAMMENDORF



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

Fassung vom: 26.06.2018

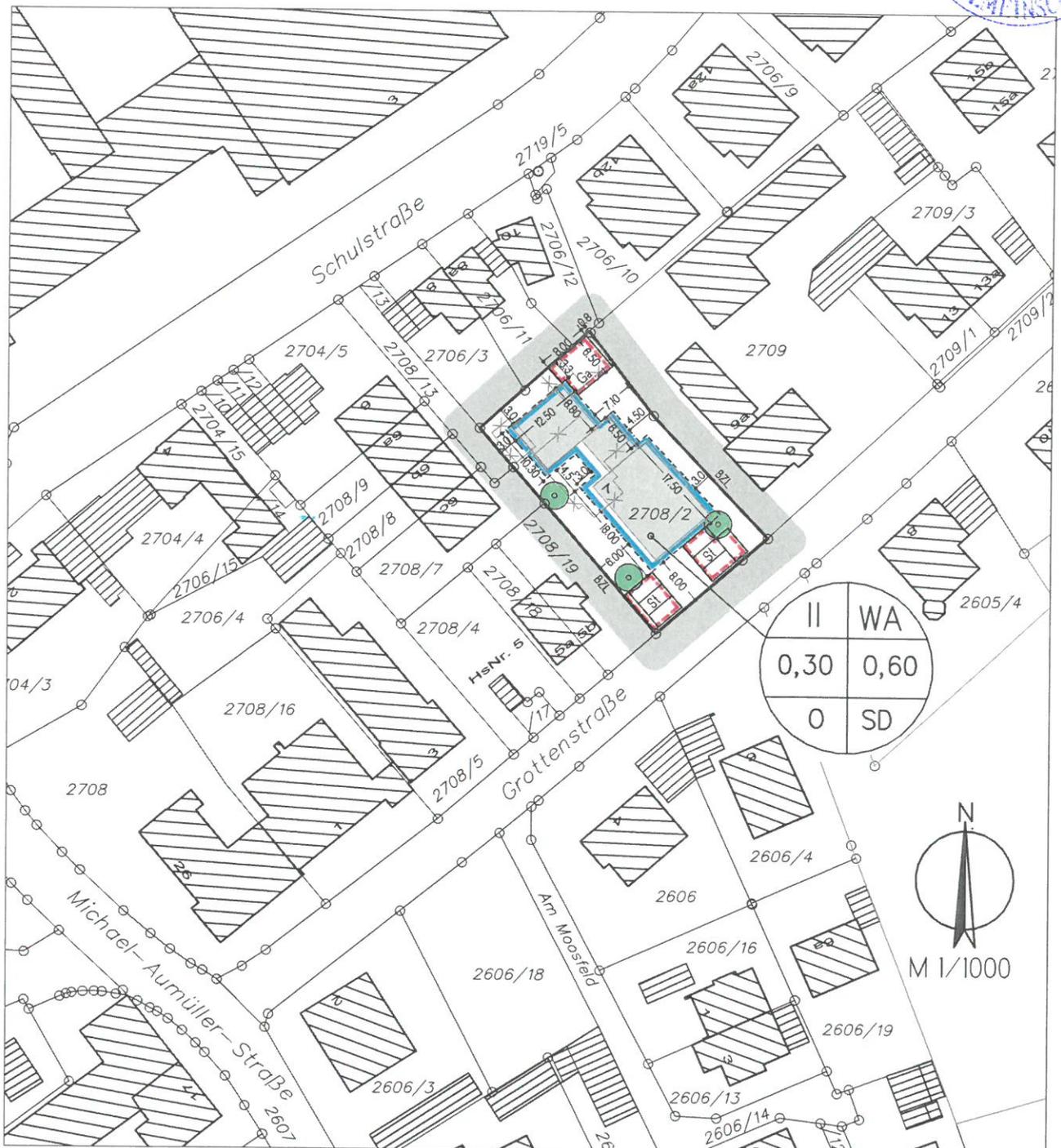
Satzungsfassung vom: 15.01.2019

Mammendorf, den 06. Feb. 2019

Josef Heckl
Erster Bürgermeister



D. PLANZEICHNUNG ZUR SATZUNG





E. BEGRÜNDUNG zur

6. 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 Nordosten der Gemeinde Mammendorf, nördlich der Bundesstraße B2 (Augsburger Straße) an der Grottenstraße.

Es umfasst rd. 1.018 m² (Fl.Nr. 2708/2, Gmkg. Mammendorf).

Der derzeitige Baubestand, bestehend aus einem Wohnhaus mit Garagen und Nebengebäuden, soll abgerissen 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 fünffach 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.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2018 die 6. Änderung des o.g. Bebauungsplans, wodurch die Bauwünsche einer ortsansässigen Familie umgesetzt werden. Einzelne Festsetzungen ersetzen innerhalb des Geltungsbereichs der 6. 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 6. 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 6. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ ist es, einen Bauantrag auf Fl.Nr. 2708/2 für ein 3-Familienhaus und ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einer Doppelgarage und sieben Stellplätzen zu ermöglichen. Eine ortsansässige Familie beantragt hierfür, die festgesetzte Baugrenze dementsprechend anzupassen. Zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen wird eine Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,30 sowie der GFZ von 0,45 auf 0,60 beantragt. Diese Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung soll gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2018 für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ gelten.

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 leisten.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt wie im umliegenden Planungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Als Maß der Nutzung wird 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 und in südlicher Richtung entsprechend der vorliegenden Bauvoranfrage vom 11.06.2018 erweitert.

Entlang der Gröttenstraße können 7 Stellplätze errichtet werden. Im nördlichen Bereich des Baugrundstücks ist die Errichtung einer Doppelgarage zulässig. Darüberhinaus können innerhalb des Bauraumes Garagen und Stellplätze errichtet werden.

Die entfallenen zwei festgesetzten Baumpflanzungen müssen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück 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 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. Altlasten

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

7. 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 06. Feb. 2019



Josef Heckl
Erster Bürgermeister

