



Planbezeichnung:

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

umfassend die Fl.Nrn. 2722 und 2722/3,
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: 28.02.2023
Satzungsfassung vom: 04.02.2025
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Festsetzungen durch Plan (M 1:1000)
- C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D Verfahrensvermerke
- E 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 9. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ 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 „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 8. 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 II 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
- c) Im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu 2,0 m zulässig.

5. Grünordnung

- a) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 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. Laub-Baumbestand wird angerechnet.

- 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. 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



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume,
(siehe Festsetzung A.5)

6. Vermaßung



Maßangabe in Metern; z.B. 5,00 m

GEMEINDE MAMMENDORF

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



Fassung vom: 28.02.2023
Satzungsfassung vom: 04.02.2025

26. MRZ. 2025

Mammendorf, den

Josef Heckl
Erster Bürgermeister



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN



C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

2722/3

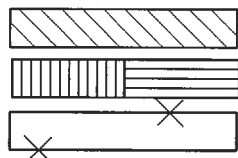
Flurstücksnummer; z.B. 2722/3



bestehende Flurstücksgrenzen

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

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

geplanter Abbruch

3. Zufahrt



geplante private Zufahrt

4. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- 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.
- Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone versickert werden. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138-1 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.
- 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).
- Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen.

5. Wasserwirtschaft



amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Überschwemmungslinie

6. Energieversorgung / Klimaschutz

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

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. Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 - 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 10. März bis 30. September. Notwendige Gehölz-rodungsmaßnahmen sind deshalb möglichst außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

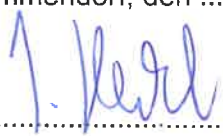
8. Denkmalschutz

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.

9. Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfall- und Bodenschutzrecht, abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Mammendorf, den 26. MRZ. 2025

.....
Josef Heckl
(Erster Bürgermeister)



Utting, den 28.02.2025

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



D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.02.2023 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **22. OKT. 2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 24.10.2024 mit 29.11.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 28.02.2023 informieren. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.
- 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 24.10.2024 mit 29.11.2024 elektronisch beteiligt.

3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.02.2025 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 04.02.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mammendorf, den **28. MRZ. 2025**Josef Heckl
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

(Siegel)

Mammendorf, den **26. MRZ. 2025**Josef Heckl
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ wurde am **27. MRZ. 2025** gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Der Änderungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Mammendorf, Augsburgstr. 12 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB kann die in Kraft getretene 9. Änderung auf der Internetseite der Gemeinde Mammendorf eingesehen werden. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Mammendorf, den **28. MRZ. 2025**Josef Heckl
Erster Bürgermeister



E. BEGRÜNDUNG zur

9. 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 Schulstraße. Es umfasst rd. 2.860 m² (Fl.Nrn. 2722 und 2722/3, Gemarkung Mammendorf). Zusätzlich zum derzeitigen Baubestand, bestehend aus zwei Einzelhäusern mit Garagen und Nebengebäuden, soll im rückwärtigen südöstlichen Bereich eine weitere Bebauung ermöglicht werden.

Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten mit hohen Grundwasserständen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der größtenteils kiesigen Untergrundverhältnisse auf den Grundstücken 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 acht-fach 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 zutragen. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans wurde, wiederum für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1990, die zulässige GRZ II auf 0,60 erhöht sowie eine Nachverdichtung durch ein zusätzliches Wohnhaus ermöglicht. Die 8. Änderung schuf ein Nachverdichtungspotenzial indem ein erdgeschossiger Anbau mit Pultdach an einem Reihenendhaus errichtet werden kann.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 28.02.2023 die 9. Änderung des o.g. Bebauungsplans, um die überbaubaren Flächen der gegenständlichen Grundstücke nach Südosten zu erweitern. Einzelne Festsetzungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ersetzen.

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 33-fach geändert und mehrfach berichtigt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 9. 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 9. Änderung des Bebauungsplans „Grottenstraße, Michael-Aumüller-Straße und südlich der Schulstraße“ ist es, auf den Fl.Nrn. 2722 bzw. 2722/3 (Schulstr. 32 bzw. 34) in beiden rückwärtigen Gartenbereichen Baurecht für weitere Wohngebäude zu schaffen. Der Antragsteller beantragt, hierfür die festgesetzten Baugrenzen bis auf 8,0 m Grenzabstand zur südöstlichen Grenze zu erweitern.

Zudem soll es möglich sein, die Baugrenzen um bis zu 2,0 m durch Terrassen zu überschreiten. Die Erschließung der nach Süden erweiterten Bauräume erfolgt über eine private Zufahrt. Die hierfür erforderlichen Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind jeweils einzutragen. 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 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, eine maximale GRZ I von 0,30, eine maximale GRZ II von 0,60 sowie eine maximale GFZ von 0,60 in Verbindung mit höchstzulässig 2 Vollgeschossen beibehalten. Diese unveränderten Werte werden aus Gründen der leichteren Lesbarkeit in Plan und textlichen Festsetzungen nochmals aufgeführt.

Die überbaubaren Flächen werden in südöstlicher Richtung entsprechend des vorliegenden Bauwerberantrages vom 10.02.2023 erweitert. Zusätzlich werden Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 2,0 m durch Terrassen zugelassen.

Zur städtebaulichen Ordnung des ruhenden Verkehrs ist u.a. ein Stauraum von 5,0 m vor Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäß des einfachen Bebauungsplans „Stellplätze, Garagen/ Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020 einzuhalten.

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 9. Änderung des Bebauungsplanes die Berichtigung der Darstellung. Die geplante Bebauung liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Im Änderungsbereich ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen, daher sind bauliche Anlagen durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis Oberkante Lichtschächte ausführen).

7. Altlasten

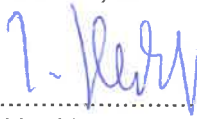
Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) bekannt.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im 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 deutlich unter 20.000 m². 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 ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (Innenbereich).

Mammendorf, den **26. MRZ. 2025**


.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

