



Planbezeichnung:

4. Änderung des Bebauungsplanes „Peretshofen Ost“

umfassend die Fl.Nrn. 3690/10 und 3690/11,
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:

21.05.2019

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text
- B Verfahrensvermerke
- C Übersicht (M 1:1000)
- D 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 Bebauungsplan - Änderung als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorliegende 4. Änderung ändert im Bereich der Grundstücke, Fl.Nr. 3690/10 bzw. 3690/11, Gmkg. Mammendorf, mit nachfolgender Festsetzung die 3. Änderung des Bebauungsplans „Peretshofen Ost“ i.d.F. vom 16.01.2018, rechtsverbindlich seit 03.05.2018.

Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Peretshofen Ost“ samt 1. bis 3. Änderung fort.

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes

3. Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung A.3.b) Höhenkoten im Plan wird wie folgt geändert:

Fl.Nr. 3690/10 (Grundstück 3)	bisher 541,50 m üNN	neu 541,70 m üNN
Fl.Nr. 3690/11 (Grundstück 2)	bisher 540,50 m üNN	neu 541,35 m üNN

Mammendorf, den 11. Dez. 2019



Josef Heckl
Erster Bürgermeister



Utting a. A., den 26.11.2019

Silke Drexler - Büro stadtlundland
Planfertigerin



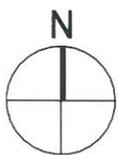
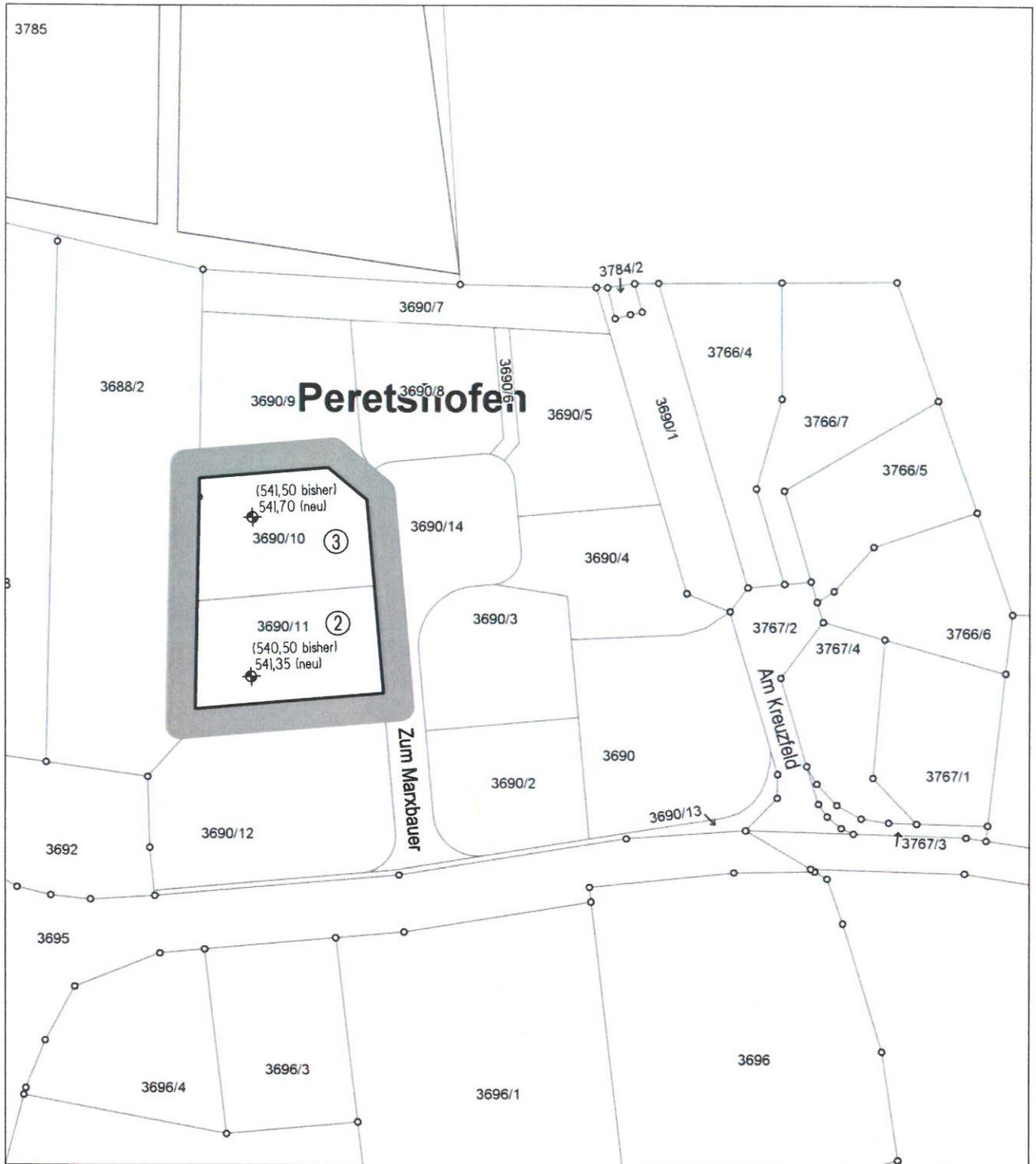
B. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.05.2019 die Aufstellung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes „Peretshofen Ost“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2019 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.2019 mit 17.10.2019 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2019 mit 17.10.2019 beteiligt.
3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.11.2019 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mammendorf, den **16. Dez. 2019**Josef Heckl
Erster Bürgermeister

4. Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am **13. Dez. 2019** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **13. Dez. 2019** auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburgstr. 12 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Mammendorf, den **16. Dez. 2019**Josef Heckl
Erster Bürgermeister



M 1 / 1000

C. Übersicht
zur
4. Änderung des Bebauungsplanes
„Peretshofen Ost“

D. BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Peretshofen Ost“

Die Grundstücke Fl.Nrn. 3690/10 und 3690/11, Gmkg. Mammendorf, befinden sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Peretshofen Ost“ i.d.F. vom 16.01.2018 (in Kraft seit 03.05.2018) in einem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebiet. Im Bereich dieser Grundstücke ist gemäß den textlichen Festsetzungen A. Nr. 3 für die beiden Baugrundstücke (3 bzw. 2) eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, höchstzulässig zwei Vollgeschosse (II) sowie eine höchstzulässige Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Zur Bestimmung der Wandhöhe wird das „Maß von der grundstücksbezogenen festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, bergseitig gemessen“ festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer nachbarverträglichen Anordnung der geplanten Wohnhäuser, angepasst an das von Norden nach Süden geneigte Gelände, wurden für die vorgeschlagenen Grundstücke Höhenkoten festgesetzt (jeweils Oberkante Rohfussboden EG).

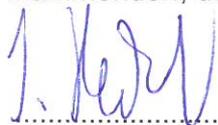
Die Grundeigentümer der Fl.Nrn. 3690/10 und 3690/11, Gmkg. Mammendorf beantragen mit Schreiben vom 11.04.2019 die vereinfachte Änderung des o.g. Bebauungsplans im Hinblick auf die festgesetzten Höhenkoten je Baugrundstück. Der Eigentümer der Fl.Nr. 3690/10 beantragt die Anhebung um 20 cm von 541,50 m üNN auf 541,70 m üNN. Der Eigentümer der Fl.Nr. 3690/11 beantragt die Anhebung um 85 cm von 540,50 m üNN auf 541,35 m üNN.

Die beiden Anträge werden damit begründet, dass sich die bisher festgesetzten Höhenkoten am natürlichen Geländeverlauf orientiert haben. Nach erfolgter Straßenplanung / Straßenbau zeigt sich nun, dass sowohl die Anschlusshöhen auf der Ostseite (neu errichtete Straße „Zum Marxbauer“), aber auch auf der Westseite (Grenze zu Fl.Nr. 3688) zum Teil deutlich höher liegen und die Neubauten auf den gegenständlichen Grundstücken in einer Senke lägen.

Aus Sicht der Gemeinde wird der beantragten Erhöhung der beiden festgesetzten Höhenkoten zugestimmt, um die künftigen Baukörper harmonisch in die umgebende Bebauung einzufügen, aber auch sinnvoll an die neue Erschließungsstraße anzuschließen.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge und der städtebauliche Grundgedanke des Bebauungsplans insgesamt erhalten bleiben.

Mammendorf, den 1.1. Dez. 2019



.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister