GEMEINDE MAMMENDORF
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Planbezeichnung:

# 9. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Westlich der Bahnhofstraße“

umfassend die Fl.Nrn. 2736/51 und /52 sowie 2736/83,
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: | 06.11.2018 |
| Geändert am: | 05.02.2019 |
| Satzungsfassung vom: | 21.05.2019 |
| (redaktionell geändert) | |

## Inhalt:

A Festsetzungen durch Text
B Hinweise
C Verfahrensvermerke
D Planzeichnung (M 1:1000)
E Übersicht Gesamt-BPL (F. 25.07.1990)
F Begründung

Die Gemeinde **Mammendorf**

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 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 - diese Bebauungsplanänderung als

## Satzung :

# A. FESTSETZUNGEN

## 1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich der Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 25.07.1990 (öffentlich bekannt gemacht am 27.09.1990) sowie die rechtsverbindliche 1. bis 8. Änderung des Bebauungsplans.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie der rechtsverbindlichen 1. bis 8. Änderung bleiben durch die 9. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

c) Die erhöhten Werte zum Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung A.3.a (GRZ II 0,60) und A.3.b (GFZ 0,60) - gelten auch für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ (siehe Seite 8, E.Übersicht - grauer Geltungsbereich).

## 2. Art der baulichen Nutzung

Das mit WA 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 von 0,60 zulässig.

b) GFZ 0,60 — höchstzulässige Geschossflächenzahl

c) II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

d) In Baugebieten des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße“ mit der Festsetzung I+D (siehe Seite 8, E.Übersicht - roter Geltungsbereich) dürfen Dachgeschosse künftig als Vollgeschosse ausgebildet werden.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig **(O)**.

b) ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

c) Baugrenze

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.

## 5. Bauliche Gestaltung

a) SD — Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden nur 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.

b) Firstrichtung von Hauptgebäuden

c) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende recheckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

6. Garagen und Stellplätze

Ga — Fläche für Garagen

Je Wohnung sind 1 ½ Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen (notwendige Stellplätze). Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen 10 % für Besucher herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze bzw. der notwendigen Besucherstellplätze eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden.
Die o.g. notwendigen Stellplätze sind getrennt zu ermitteln.
Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV.

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

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 250 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 carpinifolia | Feldulme |

sowie heimische Obstbäume

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

- Pflanzart:
heimische und standortgerechte Laubbäume

- vorgeschlagene Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Rosa i.S. | Wildrosen |
| Vibrunum 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

4,00 — Maßangabe in Metern; z.B. 4,00

B. HINWEISE

1. Grundstücke

*2736/52 T* — Teilfläche der Flurstücksnummer; z.B. 2736/52

bestehende Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

vorgeschlagene Bebauung

3. Verkehrsflächen

Querungshilfe für Fußgänger (Bestand)

St — Fläche für private Stellplätze

Die Errichtung von geeigneten und überdachten Fahrradabstellanlagen auf dem jeweiligen Grundstück wird empfohlen.

4. 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 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) 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.

5. 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.

6. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eingenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) zu beantragen ist.

Mammendorf, den 26. Juni 2019

Josef Heckl
(Erster Bürgermeister)

Utting, den 29.05.2019

Silke Drexler
(Planfertigerin)

## C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.11.2018 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der 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 06.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB während der Zeit vom 14.03.2019 mit 15.04.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 05.02.2019 unterrichten.
   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 14.03.2019 mit 15.04.2019 beteiligt.

3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.05.2019 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 21.05.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Mammendorf, den 02. Juli 2019

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

4. Die 9. Änderung des Bebauungsplans wurde am 28. Juni 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 28. Juni 2019 auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburger 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) VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Mammendorf, den 02. Juli 2019

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE MAMMENDORF

9. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Westlich der Bahnhofstraße“

Fassung vom: 06.11.2018
Geändert am: 05.02.2019
Satzungsfassung vom: 21.05.2019
(red. geändert)

Mammendorf, den 26. Juni 2019

Josef Heckl
(Erster Bürgermeister)

## D. PLANZEICHNUNG ZUR SATZUNG

# GEMEINDE MAMMENDORF

9. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan
„Westlich der Bahnhofstraße“

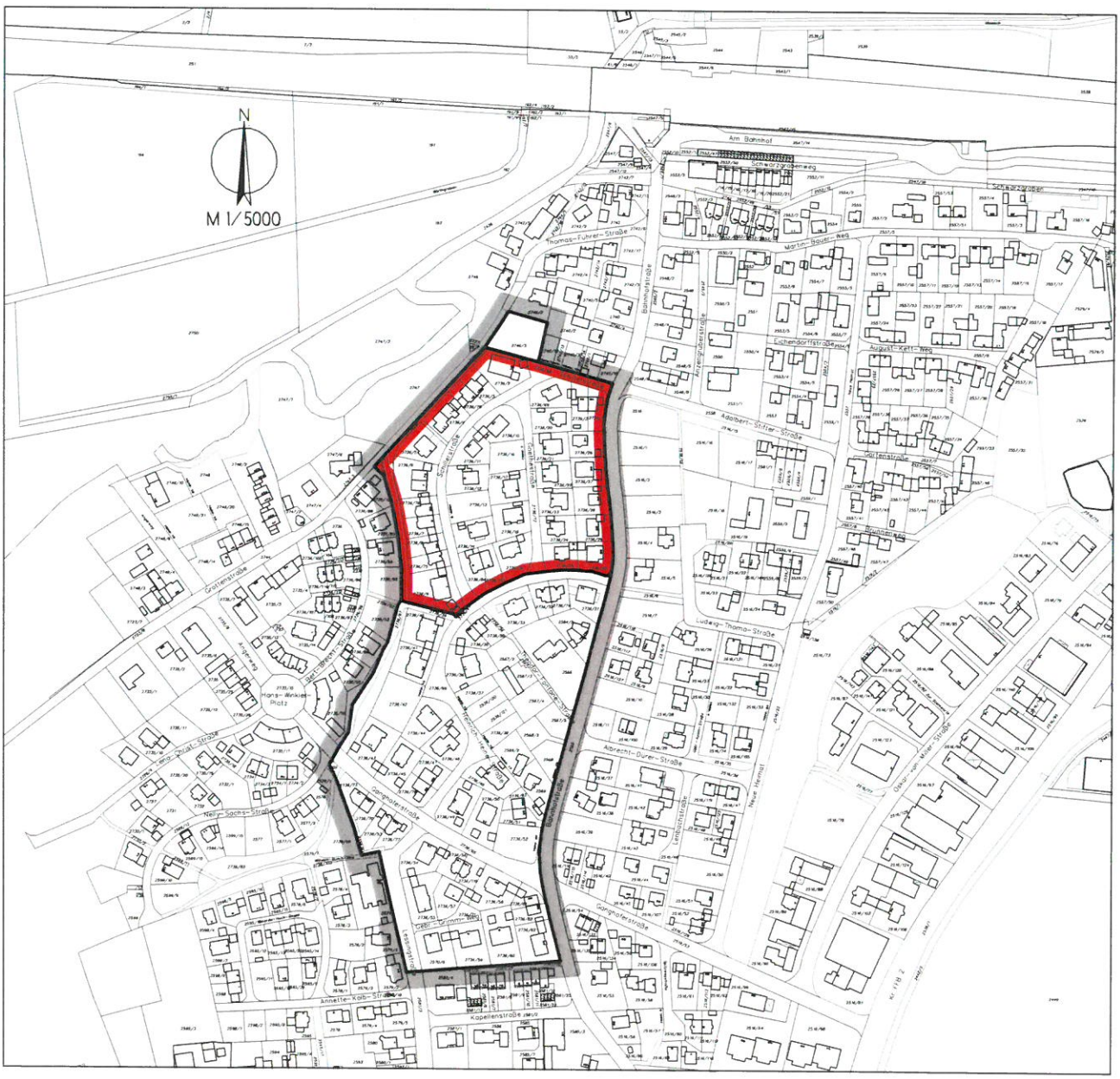
## E. ÜBERSICHT

Gesamter grauer Geltungsbereich des Bebauungsplans (F. 25.07.1990), worin:

- die erhöhte GRZ II (0,60) für Grundflächenüberschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist,
- die erhöhte Geschossflächenzahl von 0,60 (GFZ) gilt.

Roter Geltungsbereich (F. 10.08.1994 1. Änd.), worin:

- in Baugebieten mit I+D Dachgeschosse als Vollgeschoss ausgebildet werden dürfen.



LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE MAMMENDORF

F. BEGRÜNDUNG zur

# 9. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“

## 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 Kreuzung zwischen Ganghofer- und Bahnhofstraße. Es umfasst rd. 1.570 m² (Fl.Nrn. 2736/51, /52, und /83, Gmkg. Mammendorf), wovon die südliche Fl.Nr. 2736/52 noch eine unbebaute Wiesenfläche ist.
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 „Westlich der Bahnhofstraße“ i.d.Fassung vom 25.07.1990 (öffentlich bekannt gemacht am 27.09.1990) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Er wurde in der Vergangenheit achtfach geändert.
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der 2. Änderung u.a. die Anordnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie der Wegfall der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Im Rahmen der 3. Änderung erfolgte auf einzelnen Grundstücken die Anpassungen der überbaubaren Flächen an verschiedene Bauwerberwünsche. Durch eine 6. Änderung wurden die zulässsgen Dachneigungen variiert, die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,45 erhöht (vormals 0,40) und die maximale Kniestockhöhe sowie die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigbodens über dem natürlichen Gelände erhöht.
Im Rahmen der 8. Änderung wurden die Festsetzungen 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 06.11.2018 die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“, wodurch die Bauwünsche einer ortsansässigen Familie umgesetzt werden. Einzelne Festsetzungen ersetzen innerhalb des Geltungsbereichs der 9. 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 9. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ 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 „Westlich der Bahnhofstraße“ ist es, einen Bauantrag auf Fl.Nr. 2736/52 für ein Doppelhaus mit zwei Einzelgaragen und acht Stellplätzen zu ermöglichen. Je Doppelhaushälfte sollen drei Wohneinheiten realisiert werden. Ortsansässige Bauwerber beantragen hierfür, die festgesetzte Baugrenze dementsprechend anzupassen. Zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen wird zudem eine Erhöhung der GFZ von 0,45 auf 0,60 beantragt. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,30, GFZ 0,60) soll gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2019 für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ gelten. In den Bereichen mit I+D ist das Dachgeschoss künftig als Vollgeschoss zulässig. 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.

Die beiden nördlich angrenzenden Baugrundstücke (Fl.Nrn. 2736/51 und /83), die mit einem Doppelhaus und zwei Einzelgaragen bereits bebaut sind, werden in den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans einbezogen, um den bisherigen durchlaufenden Bauraum nunmehr mit zwei überbaubaren Flächen klar zu definieren.

## 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 zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Der bisher über die drei Fl.Nrn. durchlaufende Bauraum wird entsprechend eines Antrags der Bauwerber vom 26.10.2018 in zwei Bauräume geteilt und entsprechend angepaßt.

Die erforderlichen Stellplätze können auf den beiden vorgeschlagenen Grundstücksteilen errichtet werden (jeweils eine Garage und vier offene Stellplätze).

Nördlich der bestehenden Querungshilfe für Fußgänger wird die ca. 11 m lange durchgezogene Linie in eine gestrichelte Linie umgewandelt, um die Zufahrt der geplanten privaten Stellplätze von Süden zu ermöglichen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen müssen, wie im Ur-Plan auf den Baugrundstücken 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 Ernergieversorgung, 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 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 bekannt.

## 7. 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 und 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 sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Mammendorf, den 26. Juni 2019

J. Heckl

Josef Heckl
Erster Bürgermeister