



Planbezeichnung:

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Kreuzstraße - Ronbergerweg“

umfassend die Fl.Nr. 131,
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: 27.02.2018
Geändert am (Satzungsfassung): 17.07.2018

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 „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ i.d.F. vom 26.09.2006 (öffentlich bekannt gemacht am 10.01.2007) sowie die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ i.d.F. vom 31.07.2012 (öffentlich bekannt gemacht am 13.08.2012).
Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise der rechtsverbindlichen Bebauungspläne gelten unverändert fort.
- c) Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung von Dachgauben (A.5.c) gilt für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzstraße - Ronbergerweg“, die rechtsverbindliche
1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ sowie die vorliegende
2. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße - Ronbergerweg“.

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)  zulässige Grundfläche 185 m²
- b) GRZ 0,55 höchstzulässige Grundflächenzahl
Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,55 zulässig.
- c) IID Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei Vollgeschosse
Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zulässig

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
- b)  Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- c)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- a) SD Als Dachformen sind bei Wohngebäuden nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden (ID) 35° - 42° und bei zweigeschossigen Gebäuden (IID) 25° - 35°. Dachpfannen sind in ziegelrot bis rotbraun zulässig.
Je Bauraum sind nur eine Dachneigung und eine einheitliche Dachdeckung zu wählen.
- b)  Firstrichtung von Hauptgebäuden über die längere Gebäudeseite
- c) Dachgauben dürfen in einem Mindestabstand von 1,60 m zum Ortgang sowie mit einer maximalen Breite von 2,00 m errichtet werden.

6. Garagen und Stellplätze



Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden. An der Einfahrtsseite der Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m (mittig gemessen) zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

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

Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig.

7. Grünordnung



a) Private Grünfläche gemäß Art. 7 BayBO

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 200 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

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.a)
(ohne Standortfestsetzung)

8. Verkehrsflächen



Ein- und Ausfahrt für Garagen und Stellplätze

9. Klima- / Umweltschutz

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

10. Vermaßung / Höhenkoten



Maßangabe in Metern; z.B. 12,00 m



Höhenkotenmesspunkt

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens, gemessen von der vorhandenen Straßenoberkante an den zugeordneten Messpunkten, muss zwischen 0,20 m - 0,60 m liegen.

B. HINWEISE

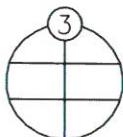
1. Grundstücke

131



Flurstücksnummer; z.B. 131

bestehende Flurstücksgrenzen



Nr. des Baugebiets mit Festsetzungen durch Planzeichen;
hier Nr. 3



Nr. der Bauparzelle; hier Nr. 7

2. Gebäude

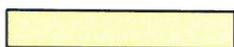


bestehendes Hauptgebäude

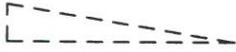


bestehendes Nebengebäude

3. Verkehrsflächen



private Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze



Sichtdreieck - Ortsstraßen Kreuzstraße / Bachstraße
(gemäß RAS-K 1, VzU 30 km/h)

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. 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 **02. Aug. 2018**

(1. Bürgermeister)



Utting, den **27.07.2018**



(Planfertiger)

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.02.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2018 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 04.06.2018 bis 06.07.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 27.02.2018 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 04.06.2018 mit 06.07.2018 beteiligt.
3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.07.2018 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mammendorf, den **06. Aug. 2018**

(1. Bürgermeister)

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am **03. Aug. 2018** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **03. Aug. 2018** auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburgener 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 **06. Aug. 2018**

(1. Bürgermeister)

GEMEINDE MAMMENDORF

2. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Kreuzstraße - Ronbergerweg“



Fassung vom: 27.02.2018

Satzungsfassung vom : 17.07.2018

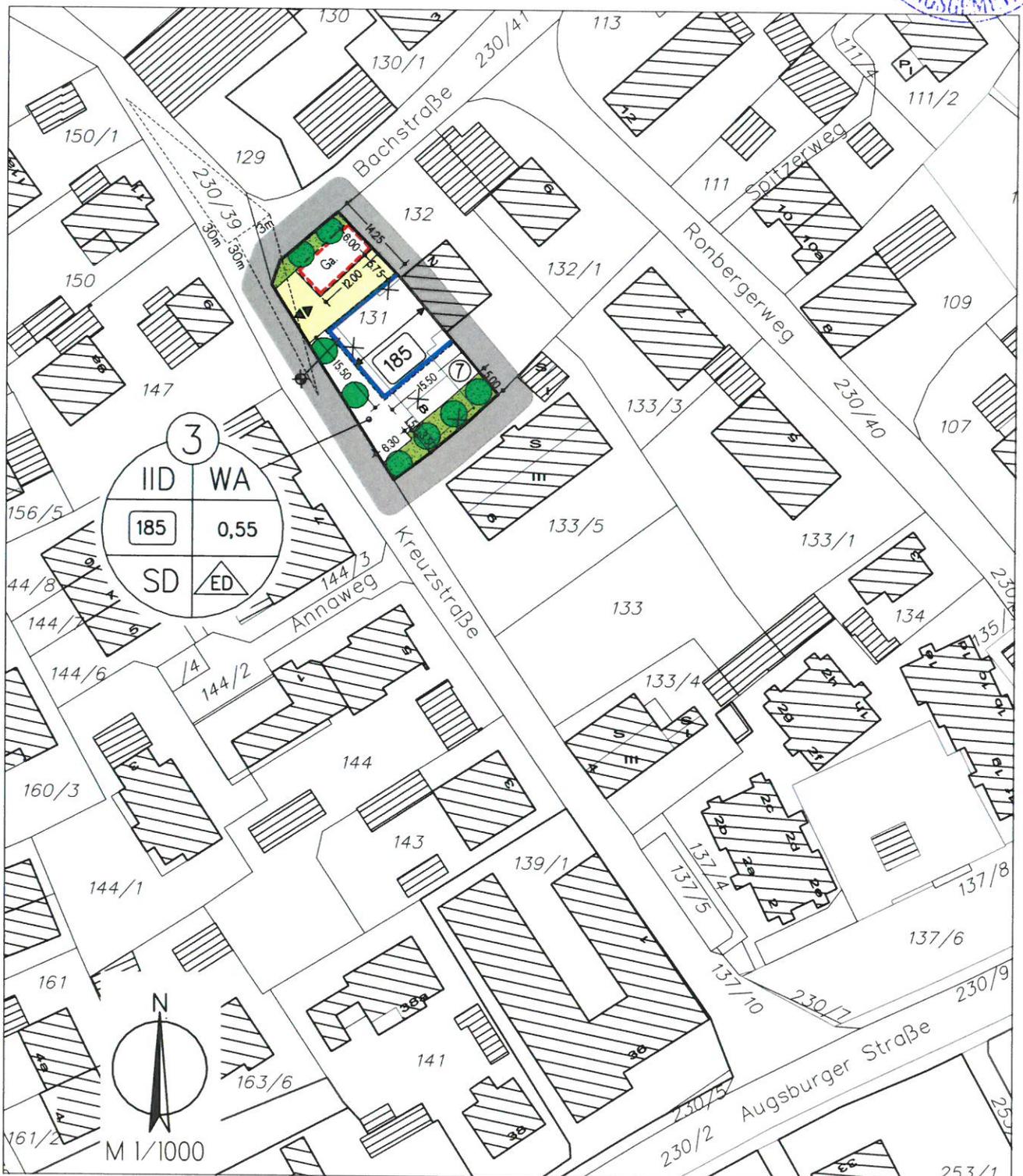
Mammendorf, den **02. Aug. 2018**

J. Hehl



D. PLANZEICHNUNG ZUR SATZUNG

(1. Bürgermeister)



LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE MAMMENDORF



E. BEGRÜNDUNG

zur

2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße - Ronbergerweg“

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Mammendorf, nördlich der Bundesstraße B2 (Augsburger Straße), im Kreuzungsbereich der Bach- und Kreuzstraße. Es umfasst rd. 817 m² (Fl.Nr. 131, Gmkg. Mammendorf).

Der derzeitige Baubestand (aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle) 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.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ i.d. Fassung vom 26.09.2006 (rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 10.01.2007) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Anlass war ein Bauantrag mit Wohnbebauung und Grundstücksteilungen, die den gemeindlichen städtebaulichen Vorstellungen nicht entsprach (Straßenraumgestaltung, Erschließung und Baukörperstellung).

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ (Fassung vom 31.07.2012, rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 13.08.2012) war es, den bestehenden Gewerbebetrieb (Baufirma) abzusiedeln und die durch den Ur-Bebauungsplan festgesetzten Baukörper, Garagen und Stellplätze städtebaulich neu zu ordnen sowie die Kreuzstraße um einen Gehweg zu verbreitern.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2018 die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans, wodurch die Bauwünsche eines Bauwerbers umgesetzt werden. Einzelne Festsetzungen ersetzen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die übrigen, nicht genannten Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert fort.

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 27-fach geändert und mehrfach berichtigt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße-Ronbergerweg“ ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Die Anpassung der Gebietskategorie von ehemals „Dorfgebiet“ (MD) in nunmehr „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wurde im Rahmen der o.g. 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2012 durchgeführt.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ ist es, einen Bauantrag auf Fl.Nr. 131 für ein 4-Familienhaus mit zwei Doppelgaragen und zwei Stellplätze zu ermöglichen. Eine ortsansässige Familie beantragt hierfür, die festgesetzte Baugrenze nach Norden und Süden zu überschreiten. Ferner soll die westliche Doppelgarage von der Kreuzstraße her angefahren werden, wo derzeit eine private Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt ist. Darüberhinaus sollen 2 PKW-Stellplätze am südlichen Rand des Grundstückes errichtet werden, angrenzend bzw. leicht eingreifend in die private Grünfläche. Hinsichtlich der Dachaufbauten wird um eine Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungsatzung gebeten.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt wie im umliegenden Planungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Das Maß der Nutzung (zulässige Grundfläche GR 185 m² bzw. Grundflächenzahl GRZ 0,55) bleibt unverändert.

Die überbaubaren Flächen werden in nördlicher Richtung um 1,25 m und in südlicher Richtung um 1,75 m entsprechend der Eingabeplanung erweitert. Daraus ergibt sich eine Bauraumgröße von 15,50 m (in N/S-Richtung), statt vormals 12,50 m.

Im südwestlichen Bereich des Grundstückes, angrenzend an die private Grünfläche, können 2 Stellplätze errichtet werden. Hierfür wird auf eine Länge von 6,30 m und eine Tiefe von 1,50 m die Grünfläche zurückgenommen. Die vormals festgesetzten 5 zu pflanzenden heimischen Laubbäume sind auch künftig zu pflanzen. Der ehemals vorhandene Baum nördlich der Garagen wurde mittlerweile gefällt, er wird somit nicht als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die beantragte Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird mittels neuer Festsetzung zur Zulässigkeit von Gauben mit einer Breite von 2,0 m und mit einem Abstand zum Ortgang von 1,60 m für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ sowie für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ und die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzstraße - Ronbergerweg“ umgesetzt.

Die entfallenen 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.

Statt der privaten Grünfläche wird westlich der Doppelgarage eine private Zufahrt nachrichtlich dargestellt.

Neu aufgenommen werden Hinweise zur Energieversorgung bzw. zum Klimaschutz.

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 Erdgasversorgung kann über das bestehende Netz der Energienetze Bayern/Energie Südbayern erfolgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Mammendorf.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

6. Altlasten

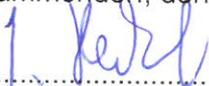
Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) bekannt.

7. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Darüber hinaus wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich zieht. Es bestehen ferner keine Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es wird folglich von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Mammendorf, den 02. Aug. 2018



1. Bürgermeister

