

**GEMEINDE MAMMENDORF
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK**

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ZUM SEEFELD“**



Fassung vom 25.04.2023



Hofmann & Dietz

Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | Telefon 08341/9667380 | Fax 08341/9667388 | info@hofmann-dietz.de

Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung		Seite
A	Satzungstext/Präambel	2
B ₁	Planzeichnung M. 1 : 500	4
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	5
C	Textliche Festsetzungen	5
D ₁	Hinweise durch Planzeichen	6
D ₂	Hinweise durch Text	6
E	Verfahrenshinweise, Siegel	7
F	Begründung	8

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Auf Grund von § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl.2023 I Nr. 6) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Mammendorf die 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Zum Seefeld“ gemäß § 10 und § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am 25.04.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurnummern 1054/16 und 1054/17.

§ 2

Änderung Planzeichnung

Die Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ wird innerhalb des Geltungsbereiches durch die neue Planzeichnung ersetzt. Für den Geltungsbereich gilt die Nutzungsschablone des südlichen Bereiches (ID/WA/GRZ 0,25/GFZ 0,45/SD/ED).

§ 3

Festsetzungen Teil B₂ und C

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten weiterhin die ursprünglichen Festsetzungen durch Planzeichen von Teil B₂ sowie die textlichen Festsetzungen von Teil C des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ vom 06.09.2000 mit den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung vom 18.07.2003.

§ 4

Integration Grünordnungsplan

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung in der Fassung vom 25.04.2023 beigefügt.

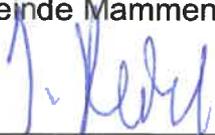
§ 5

Inkrafttreten

Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Mammendorf, den

23. Okt. 2023

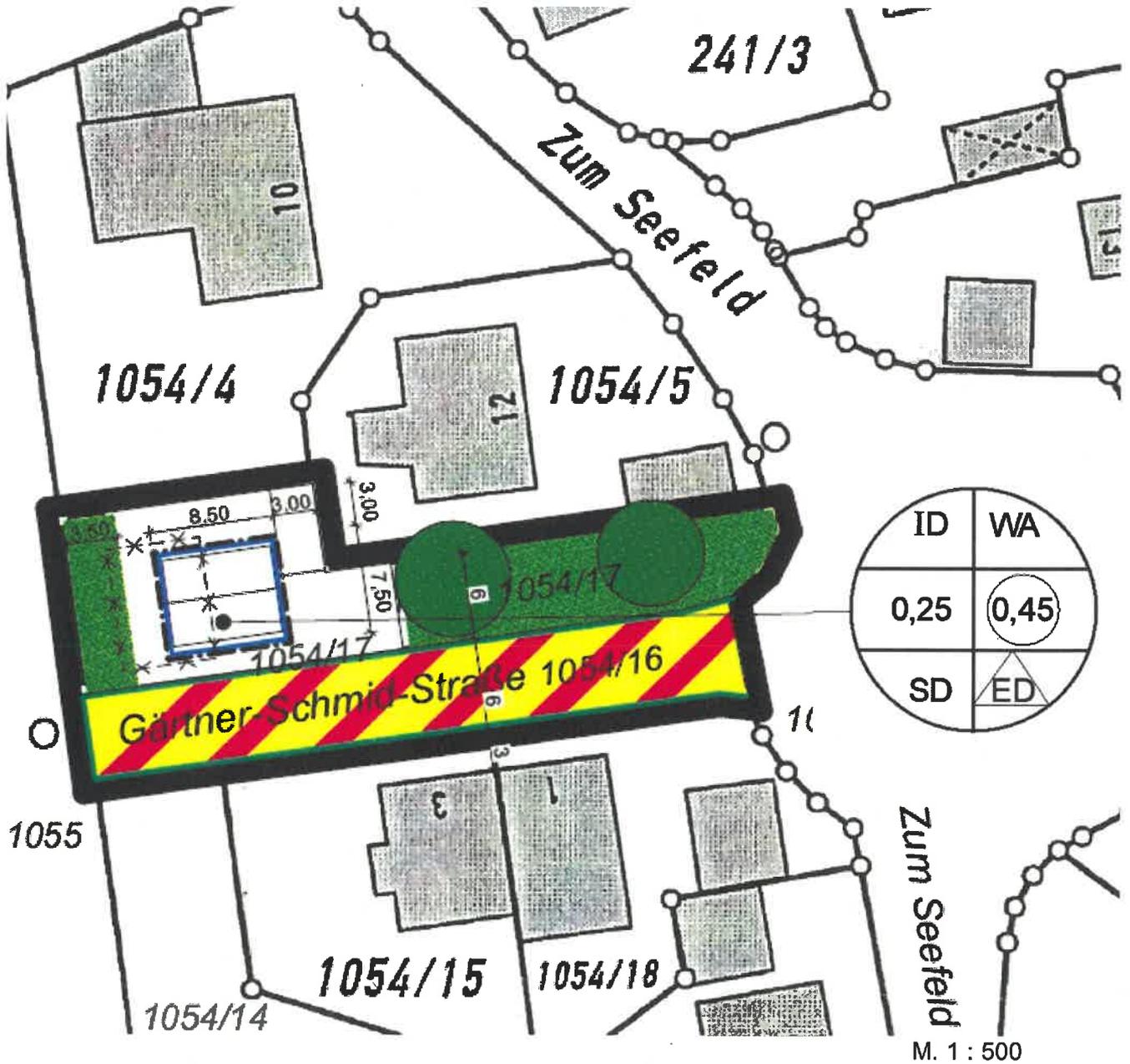


 Josef Heckl, 1. Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“

B₁ PLANZEICHNUNG



Mammendorf, den **23. Okt. 2023**

Irsee, den 25.04.2023

Josef Heckl, 1. Bürgermeister

M. Hofmann, Dipl.-Ing. (TU)



B₂ FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

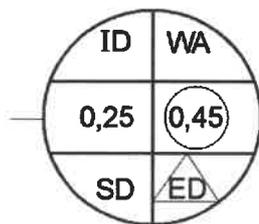
WA	Allgemeines Wohngebiet
ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß auch als Vollgeschoß zulässig) Baugrenze
	
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen nach C Ziff. 1.10
	Maßangabe in Metern, z.B. 4,0 m
	verkehrsberuhigte Zone
	Private Grünfläche s. textl. Festsetzungen nach C Ziffer 1.16
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG als Vollgeschoss zulässig

Grundflächenzahl (GRZ) Ohne die Flächen nach §19 (4) BauNVO

Satteldach



Allgemeines Wohngebiet

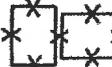
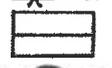
Geschoßflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen, PKW-Stellplätze und Nebengebäude sind außer in den privaten Grünflächen im gesamten Baugebiet zulässig. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 Meter betragen.

D₁ HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer, z. B. 1054/17
	Hauptgebäude bzw. Nebengebäude
	Entfallende Haupt- bzw. Nebengebäude
	Baukörpervorschlag
	Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziffer 1.07 und 1.16

D₂ HINWEISE DURCH TEXT

Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG wird hingewiesen.

Entsorgung schadstoffbelasteter Boden

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von ca. 85 m ein Metzgereibetrieb besteht. Die von hier ausgehenden Emissionen lösen keine Bedenken aus, da im Umfeld bereits näherliegende Wohnnutzungen bestehen. Eine Verschlechterung der Situation für den Betrieb wird daher nicht erkannt.

Starkregenereignisse

Aufgrund von möglichen Starkregenereignissen wird auf eine dementsprechende angepasste Bauweise hingewiesen (Schutz von Lichtschächten, Kellerabgängen, Hauseingängen, Höhenlage Fertigfußboden, etc.).

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ in der Fassung vom 03.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.09.2022 bis 28.10.2022 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.09.2022 bis 28.10.2022 gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt.
3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den 25. Okt. 2023

J. Heckl

1. Bürgermeister J. Heckl

4. Die Planzeichnung in der Fassung vom 25.04.2023 sowie der Textteil in der Fassung vom 25.04.2023 sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom 25.04.2023 und werden hiermit ausgefertigt.



Mammendorf, den 23. Okt. 2023

J. Heckl

1. Bürgermeister J. Heckl

5. Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Seefeld“ ist am 24. Okt. 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Mammendorf, den 25. Okt. 2023

J. Heckl

1. Bürgermeister J. Heckl

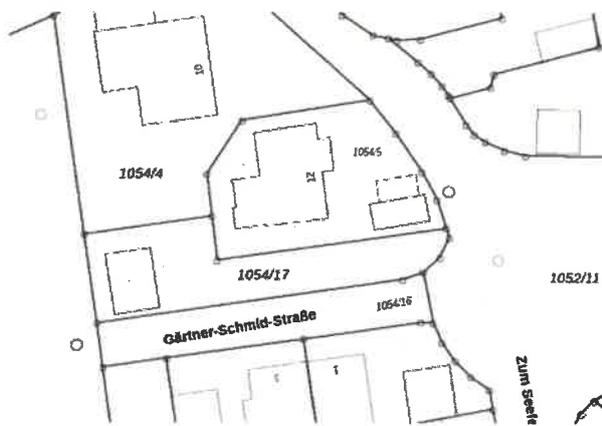
F BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das gegenständliche Baugrundstück und das Grundstück, das zur Erschliessung erforderlich ist.

2. Anlass

Der Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Tinyhouses bzw. eines kleinen Einfamilienhauses mit Garage anstelle einer hier derzeit befindlichen Garage. Diese Garage war ursprünglich ein Nebengebäude einer hier ehemals befindlichen Gärtnerei. Da die Garage die Ortsrandeingrünung unterbricht, soll der neue Baukörper so errichtet werden, dass die Ortsrandeingrünung künftig durchgezogen werden kann.



Aktueller Lageplan



Foto Bestandssituation

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Da es sich um eine kleinräumige Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Baugebietes handelt, die in Form der Umwandlung einer Garage in Wohnraum nachverdichtet werden soll, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 gewählt. Da hier bereits ein Baukörper in Form einer Garage besteht, wird der Zulässigkeitsmassstab nur gering verändert.

Ein Umweltbericht ist aufgrund des minimalen Eingriffs entbehrlich. Die Ortsrandeingrünung erfährt durch diese Maßnahme eine Verbesserung, da sie durchgängig gestaltet wird.

4. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG wird hingewiesen.

5. Niederschlagswasser und Starkregenereignisse

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist bereits in der Satzung verankert, zusätzlich soll klar gestellt werden, dass diese Versickerung oberflächlich über den belebten Oberboden erfolgen soll.

Aufgrund von möglichen Starkregenereignissen wird auf eine dementsprechende angepasste Bauweise hingewiesen (Schutz von Lichtschächten, Kellerabgängen, Hauseingängen, Höhenlage Fertigfußboden, etc.).

6. Altlasten

Nach Mitteilung der Abteilung Abfallrecht am Landratsamt FFB ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgenommen.

7. Fahrradabstellanlagen

Die Errichtung von ausreichend, überdacht, gut und barrierefrei erreichbarer Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück wird empfohlen.