7. Änderung
Bebauungsplan „Ortsmitte, Friedensweg/Zum Seefeld“

GEMEINDE MAMMENDORF

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Landkreis Fürstenfeldbruck

Satzungspräambel

Die Gemeinde Mammendorf erläßt, gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12.05.2017 (BGBl. Teil I Nr. 25 S. 1057 ff) m.W.v. 13.05.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die **7. Änderung** des Bebauungsplanes **„Ortsmitte, Friedensweg / Zum Seefeld“** als Satzung.

Inhalt

A Planzeichnung M 1:1000
B Festsetzungen
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Begründung

Gemeinde Mammendorf Unterschrift: 06. Feb. 2018

Josef Heckl Erster Bürgermeister
AUGSBURGER STRASSE 12_82291 MAMMENDORF_**T** o8145.840_**F** o8145.1225_**E** info@vgmammendorf.de

Planfertiger Bebauungsplan Unterschrift:

architekten gerum + haake
AUGSBURGER STRASSE 16_82110 GERMERING_**T** o89.4111860.0_**F** o89.4111860.11_**E** architekten@gerumundhaake.de

Fassung vom 16.01.2018

Pestalozzistraße

Klosterstraße

Augsburger Straße (B2)

Marienweg

SD/PD

FläfGb II
0,35 (0,6)

FläfGb IV
0,6 (1,3)

FläfGb
0,6 (1,0)

WA II
0,25 (0,5)

WA III
0,3 (0,7)

WP

WD/SD

SD/PD/FD
IV

FD
I

TGa
31 Stpl.

Ga

6 Stpl.

2 Stpl.

4 Stpl.

3 Stpl.

1 Stpl.

8 Stpl.

90 90/1 90/3 93 93/2 94/1 98/3 98/4 98/5 98/6 98/7 98/8 98/9 98/10 98/11 88

A PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan
"Ortsmitte, Friedensweg / Zum Seefeld"
in Mammendorf 7.Änderung

Fassung vom 16.01.2018 M.1:500

Gemeinde Mammendorf:

06. Feb. 2018

Josef Heckl / Erster Bürgermeister

Planfertiger:

architekten gerum+haake

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 125 725

B FESTSETZUNGEN

1.0 Geltungsbereich, Straßenverkehrsflächen und Maßangaben

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des B-Planes.

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

1.3 Straßenverkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie, wobei die Anbindung der Klosterstraße zur B2 nach Osten verschwenkt wird. Von der B2 aus ist nur das Einfahren in die Klosterstraße erlaubt (Einbahnregelung >>>).
Erforderliche Sichtfelder sind analog Festsetzung B) 3.4 herzustellen und freizuhalten.

1.4 R=4 Angabe des Straßenradius, hier 4 m.

1.5 WP Aufzuhebender Wendeplatz (WP).

1.6 10,4 Maßangabe in Meter, hier 10,4 m.

2.0 Nutzungsschablone

2.1 FläfGb IV 0,6 (1,3) Nutzungsschablone mit Zuordnungspfeil zur Aufnahme von Angaben über Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ).

2.2 FläfGb Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB,

Öffentliche Verwaltung,

Schule,

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

2.4 WA Allgemeines Wohngebiet (Fl.Nr. 88), geschlossene oder offene Bauweise zulässig.

2.3 IV Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 4.

2.5 0,6 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,6.

2.6 (1,3) Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), hier 1,3.

2.7 Öffentliche Spielanlage.

2.8 Öffentliche Grünfläche.

3.0 Sonstige Festsetzungen

3.1 Veränderung bzw. Vergrößerung der Bauräume zur Erweiterung des VG-Gebäudes samt Tiefgarage und zum Erhalt des Schulgebäudes auf Fl.Nr. 90/3. Der Bauraum auf Fl.Nr. 90 bleibt unverändert.

Baugrenzen — aufzuhebende Baugrenzen.

3.2 Baugrenzen mit Unterschreitung der Abstandsflächen (gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone usw.) ist nicht zulässig.

3.3 Umgrenzung von Flächen für ober- und unterirdische Stellplätze,

3 Stpl. — Oberirdische Stellplätze, hier 3 Stück,

TGa 33 Stpl. — Unterirdische Stellplätze, hier 33 Stück,

Ga — Garagen.

3.4 ▼▲ Maximal zwei Ein- und Ausfahrten an der Augsburger Straße (B2) für die Tiefgarage (im Osten) und die Parkplätze (im Westen) zulässig. Im Bereich der geplanten (im Osten) und bestehenden (im Westen) Zufahrt zur Augsburger Straße (B2) sind Sichtfelder gemäß RASt-07 herzustellen und von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,8 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne stehende, hochstämmige Bäume mit einem Ansatz von mindestens 2,5 m Höhe.

3.5 Auf der Fl.Nr. 90 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der öffentlichen Grünfläche.

3.6 Zulässige Dachformen und Dachneigungen:

WD — Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad.

SD — Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad.

PD — Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 15 Grad.

FD — Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 4 Grad.

3.7 Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung entfällt, jedoch ist der First parallel zur längeren Seite des Hauptgbäudes zu legen.

3.8 Kniestöcke, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut sind bis max. 1,0 m zulässig.

3.9 Neben verputzten Fassaden sind auch hinterlüftete Fassaden mit unbedenklichen Verkleidungsplatten (aus z.B. Ziegel, Faserzement, Holzfasern mit Phenolharz) an den Hauptgebäuden und Sichtbeton an den Nebengebäuden, wie z.B. der Umhausung der Tiefgaragenabfahrt, zulässig.

3.10 Die verbleibende Fläche über der Tiefgarage zwischen der Erweiterung des VG-Gebäudes und der TGa-Abfahrt wird als befestigter Dorfplatz genutzt, wobei eine Überdeckung von 38 cm ausreichend ist. Die bisherige Festsetzung lt. B) 4.2 zur Überdeckung (min. 60 cm) und Begrünung von Tiefgaragen wird aufgehoben.

3.12 Die bisherige Festsetzung lt. B) 8.a zweiter Absatz bezüglich des straßenseitigen Vorfeldes wird aufgehoben und zusätzlich folgende Planzeichen festgesetzt:

Bäume, zu entfernen; jedoch nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. bis. 28.02. erlaubt.

Bäume, zu erhalten und sichern.

Heimische Bäume 2. Wuchsordnung, zu pflanzen.

3.13 Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der BayBO sind nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) einzuhalten, ausgenommen die festgesetzten Unterschreitungen nach B 3.2 dieser 7. Änderung.

3.14 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig jedoch nicht im Vorgartenbereich der Augsburger Straße.

3.15 Die Stellplatzermittlungen für sämtliche Gebäude, welche nicht zu den Kategorien A, B und C des Punktes B.4.1 des rechtskräftigen B-Planes zählen, haben nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV vom 30.11.1993, GVBl. S. 910 zuletzt geändert am 25.04.2015, GVBl. S. 148) zu erfolgen.

3.16 Dieser B-Plan ersetzt mit seinen geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, zum Teil den B-Plan „Ortsmitte, Friedensweg / Zum Seefeld" mit seinen bisherigen sechs Änderungen.
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.

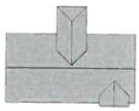
C HINWEISE

4.1 Bei der Herstellung der Tiefgarage ist das Baugrundgutachten Nr. 8660 des Ingenieurbüros Blasy + Mader vom 14.02.2017 als Grundlage heranzuziehen, wobei der mittlere Höchstwasserstand (MHW) mit 531,00 m ü. NN und der Bemessungswasserstand mit 532,00 ü. NN angegeben wurden.

4.2 Bei der Herstellung der Tiefgarage ist das Gutachten Nr. 690676 des Instituts für Kälte-, Klima- und Energietechnik vom 25.01.2017 als Grundlage heranzuziehen, da es sich um eine geschlossene, unterirdische Mittelgarage mit nur gringem Zu- und Abgangsverkehr handelt und keine öffentliche Nutzung vorgesehen ist.

4.3

Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,25-Meter-Schritten; z.B. 532.75 m ü.NN.

4.4 
Vorhandene Bebauung.

4.5
Abzubrechende Bebauung.

4.6 Mit unvermeidbaren Immissionen, die von einer Bundesstraße üblicherweise ausgehen, ist zu rechnen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverodnung – 16. BImSchV).

D VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Der Gemeinderat Mammendorf hat in seiner Sitzung am 10.01.2017 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte, Friedensweg / Zum Seefeld" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.11.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

1.3 Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 27.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

1.4 Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.01.2018 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte, Friedensweg / Zum Seefeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. Fassung vom 16.01.2018 als Satzung beschlossen.

Mammendorf, den 08. Feb. 2018

(Siegel) BAYERN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Josef Heckl / Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mammendorf über die Bebauungsplanänderung ist am 07. Feb. 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mammendorf, den 08. Feb. 2018

(Siegel) BAYERN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Josef Heckl / Erster Bürgermeister

E BEGRÜNDUNG

1.0 Änderungen auf Fl.Nr. 93, 90/1, 90/3 (Fläche für den Gemeinbedarf) und Fl.Nr. 94/1 (öffentliche Verkehrsfläche)

1.1 Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 sieht für den genannten Bereich einen L-förmigen Baukörper vor, wobei das Schulgebäude nicht zu erhalten und die Klosterstraße nach wie vor nur von Osten her über die Augsburger Straße zu erreichen wäre. Aufgrund eines kleinen Architektenwettbewerbs für den Anbau des Verwaltungsgebäudes der VG Mammendorf hat der Gemeinderat von Mammendorf am 10.01.2017 beschlossen, den B-Plan mittels der 7. Änderung zu überarbeiten.

1.2 Dabei sollten folgende vier Entwurfskriterien berücksichtigt werden:

1.2.1 Kompakter Anbau für das VG-Gebäude mit einer „Fuge" zwischen Alt und Neu zur Definition des Haupteinganges und der vertikalen Erschließung, was zur besseren Orientierung beiträgt und kurze interne Wege ermöglicht.
> Vergrößerung der Bauraumtiefe und Verkürzen des Bauraumes an der Ostseite.
> Festsetzen einer Baugrenze, welche im Bereich der nördlich gelegenen Klosterstraße knapp an die Straßenbegrenzungslinie reicht aber keine Beeinträchtigung für den angrenzenden Nachbarn darstellt
> Erhöhung der Geschosszahl von III auf IV, wobei das vorh. DG rechnerisch bereits ein Vollgeschoss ist
> Erhöhung der GFZ von 0,85 auf 1,0 um den in der Größenordnung erforderlichen Anbau zu ermöglichen
> Zulassen von verschiedenen Dachformen samt -neigungen wegen den verschiedenen Gebäudeformen
> Erhöhung des Kniestockes von 0,6 m auf 1,0 m um ein Technik-DG zu ermöglichen
> Entfall der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung

1.2.2 Erhalt des Schulgebäudes mit der Möglichkeit eines rückwärtigen Anbaus für die behindertengerechte Erschließung (Aufzug, Rampe usw.) und des Ausbaus des Dachgeschosses.
> Änderung des Bauraumes durch Drehung
> Erhöhung der Geschosszahl von II+D auf IV, da das vorh. Untergeschoss bereits ein VG ist und damit das vorh. DG (als VG) ausgebaut werden kann
> Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 1,3 um den Erhalt des Gebäudes mit dem rückwärtigen Anbau und dem Ausbau des Dachgeschosses zu gewährleisten
> Zulassen von verschiedenen Dachformen samt -neigungen wegen den verschiedenen Gebäudeformen
> Entfall der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung

1.2.3 Verschwenkung der Klosterstraße Richtung Osten, um von beiden Seiten der Augsburger Straße einfahren und die Überquerungshilfe sicherer machen zu können und zugleich eine Platzsituation zu ermöglichen.
> Neuanordnung der öffentlichen Verkehrsfläche, wobei eine Einbahnregelung angeordnet wird.
> Festsetzen des ruhenden Verkehrs durch Anordnen von oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen, wobei die TGa-Stellplätze für die Angestellten der VG gedacht sind um so genügend oberirdische Besucherparkplätze zu erhalten
> Festsetzen von einzelnen Bäumen zur Gliederung der oberirdischen Parkplätze und der Fläche vor dem neuen Haupteingang
> Festsetzen von max. zwei Ein- und Ausfahrten an der Augsburger Straße mit genügend Abstand zur Querungshilfe über die B2

1.2.4 Schaffung eines Rathaus- bzw. Dorfplatzes für diverse Veranstaltungen (Wochen- und Weihnachtsmarkt, Hochzeitsfeiern nach der standesamtl.Trauung usw.) zur Stärkung der Ortsmitte.
> Reduzierung des Bauraumes für nur ein Nebengebäude (TGa-Abfahrt und Überdachung)
> Festsetzen einer Baugrenze, welche im Bereich der neuen östlich gelegenen Klosterstraße knapp an die Straßenbegrenzungslinie reicht aber keine Beeinträchtigung für den angrenzenden Nachbarn darstellt, da hier die Geschosszahl von III auf I reduziert wurde
> Reduzierung der Geschosszahl von III auf I, da nur ein erdgeschossiges Gebäude erforderlich ist
> Zulassen von verschiedenen Dachformen samt -neigungen wegen den verschiedenen Gebäudeformen
> Entfall der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung
> Aufhebung der bisherigen Festsetzung lt. B) 4.2 damit ein befestigter (nicht begrünter) Platz mit einer maximalen Überdeckung von 38 cm möglich ist.

2.0 Änderungen auf Fl.Nr. 90 (Fläche für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche)

2.1 Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 sieht für den genannten Bereich einen Wendeplatz (WP) in der öffentlichen Grünfläche vor, da die Klosterstraße nur mehr von Norden her erschlossen gewesen wäre. Durch die Verschwenkung der Klosterstraße (siehe 1.2.3 der Begründung) bleibt diese von der Augsburger Straße aus angebunden, so dass der Wendeplatz entfallen kann und die öffentliche Grünfläche (bis auf die festgesetzten Parkplätze) dadurch vergrößert wird.

2.2 Da für die Klosterstraße die Einbahnregelung von der Augsburger Straße aus gelten soll, kann auf die verkehrsberuhigte Ausführung im nördlichen Bereich (Nähe Pestalozzistraße) verzichtet werden.

2.3 Der Bauraum bleibt unverändert.

2.4 Die Nutzungszahlen wurden wegen der innerörtlichen Nachverdichtung geringfügig angehoben; die GRZ von 0,25 auf 0,35 und die GFZ von 0,5 auf 0,6. Nachdem es sich aber um eine Fläche für den Gemeinbedarf handelt, ist die Erhöhung gerechtfertigt und hat nichts mit einer besseren Vermarktung zu tun.

3.0 Änderungen auf Fl.Nr. 88 (WA = Allgemeines Wohngebiet)

3.1 Auf Antrag der Grundeigner hat der Gemeinderat Mammendorf am 11.07.2017 beschlossen, folgende Wünsche der Nachbarn in die 7. Änderung mit aufzunehmen.

3.2 Änderung des Bauraumes an der Westseite durch Ausbuchtung in einer Länge von 10,7 m im Bereich des vorhandenen Garagen- und Nebengebäudes bis zum vorhandenen Westgiebel, so dass hier der Bestandsschutz gewährleistet bzw. ein Ersatzneubau möglich ist.

3.3 Diese neue Baugrenze (im Bereich der Ausbuchtung) ist mit Unterschreitung der AF an der westlich gelegenen Klosterstraße festzusetzen, da die AF über die Straßenmitte reichen würde. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Nachbarn ergibt sich nicht, da hier nur ein erdgeschossiges Nebengebäude (TGa-Zufahrt mit überdachtem Freibereich) entsteht.

3.4 Wie in den beiden o.g. anderen Bereichen der 7. Änderung entfällt auch hier die bisher vorgeschriebene Hauptfirstrichtung.

4.0 Änderungen allgemein

4.1 Um bei der Fassadengestaltung mehr Spielraum zu haben, werden neben verputzten Fassaden auch hinterlüftete Fassaden an den Hauptgebäuden und Sichtbetonflächen an den Nebengebäuden zugelassen (siehe Festsetzung B 3.9).

4.2 Die Größe und Lage der Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs.1 BauNVO werden neu bzw. zusätzlich definiert, was für den Bauherrn von Vorteil ist (siehe Festsetzung B 3.14).

4.3 Für alle Nichtwohngebäude ist bei der Stellplatzermittlung die aktuelle Garagen- und Stellplatzverordnung aus dem Jahre 2015 maßgebend und nicht mehr die Richtlinien für den Stellplatzbedarf aus dem Jahre 1978 (siehe Festsetzung B 3.15), da dies zeitgemäßer erscheint.

4.4 Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der BayBO wurde nur für das Allgemeine Wohngebiet angeordnet, um den Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude (VG- und Schulgebäude) auf den Flächen für Gemeinbedarf zu gewährleisten. Und bei den noch unbebauten Bauräumen der FläfGb sind die Baugrenzen ausreichend weit von den Nachbargrenzen entfernt oder die Höhe der Gebäude durch die zulässigen Vollgeschosse dementsprechend begrenzt, dass keine AF festzusetzen sind.

4.5 Da durch die 7. Änderung die Grundzüge des rechtskräftigen B-Planes mit seinen bisherigen Änderungen nicht berührt werden, wählte man das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Planfertiger Bebauungsplan Datum: 16.01.2018 Unterschrift:

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 125 725

architekten gerum + haake
AUGSBURGER STR. 16_82110 GERMERING_T o89.4111860.0_F o89.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de