

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

GEMEINDE MAMMENDORF

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Landkreis Fürstentfeldbruck



Satzungspräambel

Die Gemeinde Mammendorf erläßt, gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches **-BauGB-** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern **-GO-** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung **-BayBO-** i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **-BauNVO-** i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung 1990 **-PlanzV 90-** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), diese **8. Änderung** des Bebauungsplanes als **Satzung**.

Inhalt

- A Planzeichnung M 1:500
- B Festsetzungen
- C Verfahrensvermerke
- D Begründung

14. April 2021



Gemeinde Mammendorf

Unterschrift:

Josef Heckl Erster Bürgermeister

AUGSBURGER STRASSE 12_82291 MAMMENDORF_T 08145.840_F 08145.1225_E info@vgmammendorf.de

Planfertiger Bebauungsplan

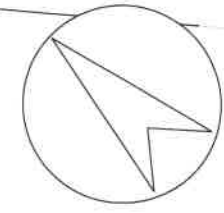
Unterschrift:



architekten gerum + haake

AUGSBURGER STRASSE 16_82110 GERMERING_T 089.4111860.0_F 089.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de

Fassung vom 23.02.2021



A

PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan

"Ortmitte, Friedensweg / Zum Seefeld"

in Mammendorf

8.Änderung

Fassung vom 23.02.2021

M.1:500

Gemeinde Mammendorf:

14. April 2021

J. Heckl

Josef Heckl / Erster Bürgermeister

Planfertiger:

gerum+haake

architekten gerum+haake



125 725

B FESTSETZUNGEN

1.0 Zulässigkeit eines Flachdaches (FD) auf Fl.Nr. 90/3

- 1.1 Zusätzlich zum festgesetzten Walm- und Satteldach wird bei dem Gebäude der Alten Volksschule auf der Flurnummer 90/3 auch ein Flachdach bei den Anbauten zugelassen.

2.0 Verschiebung der Baugrenze auf Fl.Nr. 90/3

- 2.1 Der Abstand der Baugrenze an der Nordwestseite zum Gebäudes (Alte Volksschule) auf der Flurnummer 90/3 wird von 4,20 m auf 4,50 m vergrößert.

3.0 Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen

- 3.1 Bei den beiden WA-Gebieten sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 21 a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO nicht mitzurechnen.

4.0 Grünordnung und Sonstiges

- 4.1 Entlang der Augsburgener Straße (B2) werden vier zusätzliche Bäume festgesetzt, welche jedoch auf die Festsetzung Ziffer 8c des rechtsverbindlichen B-Planes (je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum mit einer Höhe von 3 m, 2. Wuchsordnung zu pflanzen) anrechenbar sind.
- 4.2 Das Grundstück Fl.Nr. 88 erhält eine Ein- und Ausfahrt von der Augsburgener Straße (B2).

5.0 Rechtskräftiger Bebauungsplan

- 5.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seiner geänderten Planzeichnung und seinen geänderten Festsetzungen zum Teil den bisherigen Bebauungsplan „Ortsmitte, Friedensweg / Zum Seefeld“ mit der 1. bis 7. Änderung.
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.2007, die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert worden ist. Somit gilt für diesen Bereich des Bebauungsplans, wegen der städtebaulichen Satzung der Gemeinde Mammendorf vom 26.01.2021, ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen.
Ausgenommen bleiben die festgesetzten Unterschreitungen nach B 3.2 der 7. Änderung und die Bereiche der Flächen für den Gemeinbedarf, wo durch Baugrenzen Außenwände zugelassen werden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO liegen.
- 5.3 Für die Bereiche der Flächen für den Gemeinbedarf (FläfGb) gilt nach wie vor, dass mit Einhaltung der Baugrenzen die aktuell gültigen Abstandsflächen auch eingehalten sind.

C VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Gemeinderat Mammendorf hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte, Friedensweg / Zum Seefeld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.11.2020 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 Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 14.09.2020 hat in der Zeit vom 01.12.2020 bis 11.01.2021 stattgefunden.
- 1.4 Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2021 die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte, Friedensweg / Zum Seefeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. Fassung vom 23.02.2021 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Mammendorf, den 16. April 2021



.....
Josef Heckl / Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mammendorf über die Bebauungsplanänderung ist am 15. April 2021 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 BauGB 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.



(Siegel)

Mammendorf, den 16. April 2021


.....
Josef Heckl / Erster Bürgermeister

D BEGRÜNDUNG

1.0 Änderungen auf Fl.Nr. 90/3 (Fläche für den Gemeinbedarf)

- 1.1 Zulassung eines Flachdaches (FD) bei dem Anbau für einen behindertengerechten Aufzug mit einer Treppenanlage als ersten Rettungsweg, damit sich der Anbau gegenüber dem Bestandsgebäude (Alte Volksschule) unterordnet und nicht zu wuchtig in Erscheinung tritt.
- 1.2 Vergrößerung des Bauraumes an der Nordwestseite des Bestandsgebäudes (Alte Volksschule) von 4,20 m auf 4,50 m um den Anforderungen an die Statik und an die vorgeschriebenen Fluchtwegsbreiten gerecht werden zu können.

2.0 Anrechnung der Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen

- 2.1 Die Grundeigner beabsichtigen auf ihrem Flurstück 88 der Gemarkung Mammendorf als Ersatz für das bestehende Garagen- und Nebengebäude ein neues Lager- und Garagengebäude mit Hackschnitzelheizung im Kellergeschoss zu erstellen. Diese soll als Heizzentrale für eine Nahwärmerversorgungsanlage, an der auch die „Alte Volksschule“ angeschlossen werden soll, dienen.
- 2.2 Da es sich um einen Ersatz-Neubau handelt und die „Alte Volksschule“ mit der Nahwärme versorgt werden soll, stimmte der Mammendorfer Gemeinderat dem Antrag der Grundeigner zu, die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 21 a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO nicht mitzurechnen

3.0 Grünordnung

- 3.1 Um die Zufahrten (auch die zusätzliche auf Fl.Nr. 88) und Eingänge entlang der Augsburger Straße (B2) besser zu definieren, wurden vier zusätzliche Bäume festgesetzt. Desweiteren dienen diese auch als Straßenbegleitgrün und tragen zur Auflockerung des neuen Dorfplatzes bei.

4.0 Abstandsflächen

- 4.1 Das vom Landtag beschlossene „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) sieht keine Übergangsregelungen für im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor. Mit der obigen Novelle ist auch der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen. Für den Änderungsbereich werden entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die überbaubaren Grundstücksflächen (im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf) und durch die städtebauliche Satzung der Gemeinde Mammendorf vom 27.02.2021 (im WA-Bereich) abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen.

5.0 Allgemein

- 5.1 Da durch die 8. 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: 23.02.2021

Unterschrift:

architekten gerum + haake

AUGSBURGER STR. 16_82110 GERMERING_T 089.4111860.0_F 089.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de

