Gemeinde Mammendorf

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Bebauungsplan

„Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“

Bestandteile des Bebauungsplans:

A. Präambel
B. Textliche Festsetzungen
C. Textliche Hinweise
D. Begründung
E. Verfahrenshinweise

A. Präambel

Die Gemeinde **Mammendorf** erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen einfachen Bebauungsplan **„Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen"** als

S a t z u n g

B. Textliche Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Der einfache Bebauungsplan gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Mammendorf.

1.2 Dieser einfache Bebauungsplan ändert und ergänzt mit seinen Festsetzungen zum Teil die Bebauungspläne:

- **Am Esbach** i.d.F. vom 31.01.2006,
- **Am-Martin-Bauer-Weg** i.d.F. vom 29.10.1997 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 15.07.2014 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 02.08.2016,
- **Am Pult** i.d.F. vom 16.01.2001,
- **Bachstraße** i.d.F. vom 29.02.2000 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 25.07.2000, dessen 2. Änderung i.d.F. vom 15.05.2001 und dessen 3. Änderung i.d.F. vom 29.04.2013,
- **Bach-, Pestalozzistraße** i.d.F. vom 30.01.2007 mit dessen 1. Änderung 29.09.2009,
- **Bürgerhaus** i.d.F. vom 14.08.2007,
- **Eitelsrieder Straße** i.d.F. vom 08.03.1996 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 20.10.1998 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 26.05.2020
- **Feldstraße** i.d.F. vom 29.01.1991 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 06.11.2018;
- **Freiflächenphotovoltaikanlage Bristling** i.d.F. vom 09.10.2018;
- **Freiflächenphotovoltaikanlage Garweilach** i.d.F. vom 09.10.2018;
- **Friedensweg/Friedhof** i.d.F. vom 19.03.1992,
- **Furtmühle** i.d.F. vom 30.01.1996 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 16.05.2006,
- **Grotten-/Ganghoferstraße** i.d.F. vom 12.12.2000 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 13.02.2007, dessen 2. Änderung i.d.F. vom 23.09.2008 und dessen 3. Änderung i.d.F. vom 26.04.2013,
- **Grotten-, Michael-Aumüller-Straße und südl. Schulstraße** i.d.F. vom 01.06.1990 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 24.03.1997, dessen 2. Änderung i.d.F. vom 24.06.1997, dessen 3. Änderung i.d.F. vom 21.05.2003, dessen 4. Änderung i.d.F. vom 11.01.2005 und dessen 5. Änderung i.d.F. vom 07.05.2013, 6. Änderung i.d.F. vom 15.01.2019, 7. Änderung i.d.F. vom 17.09.2019
- **Haldenberg-Wiesenstraße** i.d.F. vom 16.03.1999 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 02.04.1998,
- **Hartfeldstraße** i.d.F. vom 07.10.1995 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 30.07.1996,
- **Josef-Sell-Straße** i.d.F. vom 06.07.1993,
- **Kapellen-Bahnhofstraße** i.d.F. vom 11.11.1991,
- **Kreuzstr.-Ronbergerweg** i.d.F. vom 26.09.2006 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 31.07.2012 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 17.07.2018,
- **Kugelbichl** i.d.F. vom 14.10.1997 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 02.06.1998, dessen 4. Änderung i.d.F. vom 07.12.2010, dessen 5. Änderung i.d.F. vom 07.02.2012 (inklusive der 2. Änderung i.d.F. vom 27.06.2006) und 6. Änderung i.d.F. vom 06.12.2016,

- **2. Erweiterung Kugelbichl** i.d.F. vom 19.06.2001 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 29.10.2002,
- **3. Erweiterung Kugelbichl** i.d.F. vom 10.09.2002 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 07.12.2010,
- **4. Erweiterung Kugelbichl** i.d.F. vom 05.02.2013,
- **Discounter** i.d.F. vom 07.12.2010 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 29.09.2011 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 25.02.2014,
- **Mammendorf-Ost** i.d.F. vom 28.02.1984 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom Oct. 1985, dessen 2. Änderung i.d.F. vom 07.12.1998, dessen 3. Änderung i.d.F. vom 18.07.1996, dessen 4. Änderung i.d.F. vom 10.06.1997, dessen 5. Änderung i.d.F. vom 29.10.1997, dessen 6. Änderung i.d.F. vom 12.10.2004, dessen 7. Änderung i.d.F. vom 24.07.2007 und dessen 8. Änderung i.d.F. vom 12.12.2007,
- **Mammendorf-Süd** i.d.F. vom 23.07.2019,
- **Mammendorf-West** i.d.F. vom 20.04.1977 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 27.11.2004 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 17.02.2004,
- **Michael-Aumüller-Straße** i.d.F. vom 16.01.1996 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 15.07.2014 und dessen 2. Änderung 20.09.2016,
- **Ortsmitte Friedensweg/Zum Seefeld** i.d.F. vom 17.09.1996 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 29.04.1997, dessen 3. Änderung i.d.F. vom 30.03.2011, dessen 4. Änderung i.d.F. vom 21.06.2011, dessen 5. Änderung i.d.F. vom 17.09.2013, dessen 6. Änderung i.d.F. vom 25.02.2014 und dessen 7. Änderung i.d.F. vom 16.01.2018,
- **Peretshofen-Ost** i.d.F. vom 18.01.2000 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 26.10.2004, dessen 2. Änderung i.d.F. vom 22.03.2005, dessen 3. Änderung i.d.F. vom 17.01.2018 und dessen 4. Änderung i.d.F. vom 21.05.2019,
- **Ronberger Weg/B2/Kreuzstraße** i.d.F. vom 21.11.2000,
- **Sondergebiet Biogas- und Freiflächenphotovoltaikanlage** - Teil PV -A i.d.F. vom 08.06.2010 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 31.07.2018,
- **Sondergebiet Kranverleih** i.d.F. vom 04.06.2019,
- **Sonnenweg** i.d.F. vom 01.04.2014,
- **Südlich Bahnhof Nannhofen** (1. Änderung) i.d.F. vom 24.04.2001 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 19.02.2002
- **Südlich vom Bahnhof Nannhofen** i.d.F. vom 11.09.1984 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 21.01.1987, dessen 2. Änderung i.d.F. vom 27.03.1990, dessen 3. Änderung i.d.F. vom 05.09.1990, dessen 4. Änderung i.d.F. vom 08.12.1993, dessen 5. Änderung i.d.F. vom 30.04.1996, dessen 6. Änderung i.d.F. vom 11.02.2003, dessen 7. Änderung i.d.F. vom 21.06.2006, dessen 8. Änderung i.d.F. vom 19.03.2013, dessen 9. Änderung i.d.F. vom 14.05.2013, dessen 10. Änderung i.d.F. vom 21.06.2016, dessen 11. Änderung i.d.F. vom 20.03.2018 und dessen 12. Änderung i.d.F. vom 26.11.2019,
- **Südlich vom Bahnhof Nannhofen** - Grünfläche i.d.F. vom 24.02.1994,
- **Tennisanlage am Freibad** i.d.F. vom 05.09.1995 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 08.04.1997 und dessen 2. Änderung und Erweiterung i.d.F. vom 02.08.2016,
- **Westlich der Bahnhofstraße** i.d.F. vom 25.07.1990 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 10.08.1994, dessen 2. Änderung i.d.F. vom 26.09.1995, dessen 3. Änderung i.d.F. vom 26.03.1996, dessen 4. Änderung i.d.F. vom 20.01.1998, dessen 5. Änderung i.d.F. vom 03.04.2001, dessen 6. Änderung i.d.F. vom 11.01.2005, dessen 7. Änderung i.d.F. vom 25.10.2011, dessen 8. Änderung

i.d.F. vom 06.11.2012, dessen 9. Änderung i.d.F. vom 21.05.2019 und dessen 10. Änderung i.d.F. vom 16.06.2020,
- **Westlich der Lessingstraße** i.d.F. vom 16.03.1999 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 19.04.2000, dessen 2. Änderung i.d.F. vom 17.04.2001 und dessen 3. Änderung i.d.F. vom 21.01.2014 und
- **Zum Seefeld** i.d.F. vom 01.02.2000 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 01.03.2003.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen rechtsverbindlichen Änderungen weiter.

1.3 Dieser einfache Bebauungsplan ändert und ergänzt mit seinen Festsetzungen zum Teil den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Photovoltaikanlage Nannhofen** i.d.F. vom 21.06.2011. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter.

1.4 Dieser einfache Bebauungsplan ändert und ergänzt mit seinen Festsetzungen zum Teil die mit der Gemeinde Jesenwang aufgestellten Bebauungspläne, ohne auf dem Gemeindegebiet von Jesenwang vorhandenen Flächen:
- **Biogasanlage** i.d.F. vom 28.10.2003 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 15.11.2013 und
- **Sondergebiet Biogas- und Freiflächenphotovoltaikanlage** - Teil BG-A i.d.F. vom 03.11.2010.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiter.

1.5 Dieser einfache Bebauungsplan ergänzt mit seinen Festsetzungen die **Ortsabrundungssatzung Nannhofen** i.d.F. vom 01.03.2000, die **Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Peretshofen** i.d.F. vom 19.09.1996 und dessen 1. Ergänzung und Erweiterung i.d.F. vom 07.09.1999 und die **Außenbereichssatzung Eitelsried** i.d.F. vom 29.09.2009.

2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- je Wohnung 1 ½ Stellplätze.

Ergibt sich bei der Berechnung der herzustellenden Stellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Stellplätze).

Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern, ab 4 Wohnungen, zu der Zahl der notwendigen Stellplätze 10 % für Besucher herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der Besucherstellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Besucherstellplätze).

Der Stellplatzbedarf ist für die notwendigen Stellplätze und notwendigen Besucherstellplätze getrennt zu ermitteln.

Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV[1].

[1] **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

3 Lage der überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carports

3.1 Direkte Zu- und Abfahren
Zwischen überdachten Tiefgaragenzufahrten und Garagen einschließlich deren Nebenräume müssen Zu- und Abfahrten[2] von mindestens 5 m Länge, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorhanden sein.

Ausgenommen hiervon sind Carports (Stellplätze mit Schutzdach), deren Zu- und Abfahren unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen haben, hier sind Zu- und Abfahrten von mindestens 1 m Länge zulässig. Dies gilt nicht bei direkten Zu- und Abfahrten von der **Aicher Straße**, der **Ahornstraße**, der **Augsburger Straße**, der **Bahnhofstraße**, der **Eitelsrieder Straße**, der **Jesenwanger Straße**, der **Malchinger Straße**, der **Michael-Aumüller-Straße** und der **Münchener Straße**.

3.2 Indirekte Zu- und Abfahrten
Soweit überdachte Tiefgaragenzufahrten, Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Tiefgaragen bzw. Flächen für Garagen/Carport zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen diese einen Abstand von mindestens 1 m Länge von der vorhandenen straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

3.3 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Tiefgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

3.4 Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachte Tiefgaragenzufahrten müssen ein geneigtes Dach mit einer Neigung von mind. 7° bis max. 40° aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, wenn diese extensiv begrünt werden. Dies gilt auch für Gebäude, die an ein Hauptgebäude angebaut sind.

4 Nebengebäude

4.1 Für Nebengebäude im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung (im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB), die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen enthalten gilt:
- Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ein Nebengebäude zulässig.
- Dieses Nebengebäude darf eine Brutto-Grundfläche[3] von 12 m² und einen Brutto-Rauminhalt[4] bis zu 25 m³ nicht überschreiten.

4.2 In Bereichen, die die Voraussetzungen von Ziffer 4.1 nicht erfüllen, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB.

---

[2] im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV
[3] im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO
[4] im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

4.3 Lage der Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,0 m einhalten.

4.3.2 Nebengebäude sind unzulässig:
- in Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB),
- in Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),
- in Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- in Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a BauGB),
- in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- in Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB),
- in Sichtfeldern (RASt06 bzw. RAL) und
- in Anbauverbotszonen (§ 9 Abs. 1 FStrG/Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

Ausnahmsweise können, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, Nebengebäude in Anbaubeschränkungszonen (§ 9 Abs. 2 FStrG/Art. 23 Abs. 1 BayStrWG), zugelassen werden.

4.4 Nebengebäude müssen ein geneigtes Dach mit einer Neigung von mind. 7° bis max. 40° aufweisen. Zulässig sind auch Flachdächer.
Dies gilt auch für Gebäude, die an ein Hauptgebäude angebaut sind.

5 Einfriedungen

Soweit Einfriedungen im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes zulässig sind, mit Ausnahme der Bebauungspläne, die eine Festsetzung zu Einfriedungen enthalten, gilt:
- Nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.

C. Textliche Hinweise

1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994 wird hingewiesen.

2 Bodendenkmäler

Im Bereich der kartierten Bodendenkmäler ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen. Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3 Flächen von Stellplätzen

Flächen von Stellplätzen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, breiter Splittfuge, o.ä.) auszuführen.
Ausgenommen sind Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

4 Abstellplätze für Fahrräder

Es wird empfohlen, in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges ebenerdige Fahrradstellplätze zu errichten.

Ausfertigung:

Mammendorf, 28. Juli 2020

i.A. Hörmann
Bauverwaltung

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Mammendorf, 15. Sep. 2020

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

D. Begründung

zum einfachen Bebauungsplan **„Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedung“** der Gemeinde Mammendorf, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf.

1.1 Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
-Bauverwaltung-

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Mammendorf besitzt zur Zeit 45 rechtsverbindliche Bebauungspläne (§ 30 BauGB) mit ca. 85 zum Teil mehrfachen Änderungsplänen. Des Weiteren befinden sich zwei Bebauungspläne in der Neuaufstellung und zwei Änderungen im Verfahren im Verfahren. In diesen werden je nach Gebietscharakter unterschiedlichste Festsetzungen zu der für Wohnungen erforderlichen Anzahl der Stellplätze getroffen. Dabei sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen für Wohnungen vorhanden:

- je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze unter 80 m² 1 Stellplatz, je Wohneinheit 1 Garage und 1 Stellplatz,
- Stellplatzschlüssel des Landratsamtes Fürstenfeldbruck,
- die Bekanntmachung des BStMi über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12.02.1978 (MABl. S 181) oder
- Regelung der Bayerischen Bauordnung und damit der Anlage Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

In Bezug auf die Lage der Garagen werden diese entweder durch die überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Garagen oder über § 23 Abs. 5 BauNVO definiert. Vereinzelt sind Regelungen zu den Zu- und Abfahrten (im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV) und Stauräumen (im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 GaStellV) getroffen.

Die bauliche Gestaltung (Dachform, Dachneigung) der Garagen wird zum Teil in den Bebauungsplänen und über die Ortsgestaltungssatzung[5] getroffen.
Diese betreffen, die Dachform und Dachneigung (bei freistehenden Garagen ein Satteldach - § 3 Nr. 2 der Satzung bzw. bei nichtfreistehenden Garagen ein Satteldach mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude - § 3 Nr. 3 der Satzung).

Ferner herrschen ein im Zusammenhang bebauter Bereich (§ 34 BauGB) und ein Außenbereich (§ 35 BauGB) vor. Für diese Bereiche gelten die Regelung der Bayerischen Bauordnung und damit der Anlage Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und die gemeindliche „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ i.d.F. vom 22.09.1994. Diese enthält, soweit ein Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung trifft, unter § 3 Nr. 7[6] eine Regelung zum Stauraum durch die Länge von Zu- und Abfahrten (Lage) und ein Verbot von Einfriedungen vor Garagen.

---

[5] „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ - i.d.F. vom 22.09.1994

[6] „Garagen für Kraftfahrzeuge müssen vom Rand der fertigen Verkehrsanlage mind. 5,0 m entfernt sein. Der Stauraum darf nicht durch Türen, Ketten, Planken etc. eingefriedet werden.“

Im Übrigen liegen zwei Ortsabrundungssatzungen für Nannhofen und Peretshofen sowie eine Außenbereichssatzung für Eitelsried vor.

Des Weiteren befindet sich die Trasse der nach § 18 Abs. 1 AEG planfestgestellten Ausbaustrecke der Bahnlinie Augsburg-Olching(-München) im Geltungsbereich.

In Bezug auf die Nebengebäude handelt es sich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO um „Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich" um verfahrensfreie Bauvorhaben. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Abstandsflächenrecht, Bebauungsplan, Gestaltungssatzung und dgl.) an bauliche Anlagen gestellt werden.
In einzelnen Bebauungsplänen, je nach Entstehungsjahr, sind folgende Festsetzungen enthalten:

- Größe der Grundfläche (z.B. 10 m²) und Höhe der Traufe (z.B. 2,20 m), Lage (außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche) bzw. Mindestabstand zum Straßenraum (z.B. 5,0 m), bzw. nicht in privaten Grünflächen (1.Ä Mammendorf-West),
- Verbot im Vorgarten- bzw. straßenseitigen Bereich (BBP Michael-Aumüller-Straße, Eitelsrieder Straße, BBP Ortsmitte, Friedensweg/Zum Seefeld, 1.Ä Mammendorf-West) und
- Höhe der traufseitigen Wandhöhe (z.B. 3,0 m), Größe der Grundfläche (z.B. 12 m²), Anzahl (eine außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Lage (Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. außerhalb Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung) und Gestaltung (geneigte Dächer von 7° bis 40° bzw. bei nicht freistehenden Nebengebäuden die Anpassung an die Dachneigung und Dacheindeckung des Hauptdaches.

Soweit die Bebauungspläne keine abweichenden Festsetzungen getroffen haben, gilt die gemeindliche „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben" i.d.F. vom 22.09.1994. Diese bestimmt, in § 3 Nr. 2, dass freistehende Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°- 40° aufweisen müssen, in § 3 Nr. 3, dass nicht freistehende Nebengebäude ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude haben müssen und in § 3 Nr. 4, dass Nebengebäude als sog. „Kommungebäude" an der Grundstücksgrenze gleich in Bezug auf Höhe, Dachneigung und Deckungsmaterial auszuführen sind, in § 3 Nr. 5, dass Nebengebäude in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig sind, in § 3 Nr. 6, dass keine Dachaufbauten und Dachgauben zulässig sind und in § 3 Nr. 8, dass Nebengebäude und Garagen eine Länge von 8,0 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten dürfen.

Die Einfriedungen sind nach Art. 57 Abs. 7a BayBO *„Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich"* verfahrensfrei. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Abstandsflächenrecht, Bebauungsplan, Gestaltungssatzung und dgl.) an bauliche Anlagen gestellt werden.
In den vorhandenen Bebauungsplänen sind in Abhängigkeit des Gebietscharakters (wie z.B. WA, GE, SO) größtenteils Regelungen zu der Art (Zäune, offen Einfriedungen, Mauern, Sockel etc.) und Höhe (1,2 m bis 2,0 m) enthalten. Für den im Zusammenhang bebauten Bereich (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten damit die Regelungen der BayBO.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

1.3.1 Anzahl der Stellplätze und Lage der überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen und Carports

Der Gemeinderat Mammendorf hat in seiner Sitzung vom 01.08.2017 beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet von Mammendorf zum Zwecke der Regelung der Anzahl der Stellplätze für Wohnnutzung sowie der Abstände von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen aufzustellen. Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes sollen abweichende Regelungen aller bisher rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet ersetzen und so eine auf die örtliche Gegebenheit der Gemeinde Mammendorf angepasste und der kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung zu schaffen.

In Mammendorf gibt es aktuell keine für das gesamte Gemeindegebiet gültige gemeindliche Regelung über die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen für Wohnungen. Lediglich in einzelnen Bebauungsplänen sind Festsetzungen hierzu enthalten. Diese fordern fast ausschließlich einen Stellplatz bei Wohnungen bis zu 80 m² Wohnfläche und zwei Stellplätze bei Wohnungen über 80 m² Wohnfläche. In allen übrigen Bereichen gilt die bayernweite Regelung (Anlage zur GaStellV), wonach pro Wohnung unabhängig von deren Größe ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Ferner sind die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes nicht durch die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 4 BayBO 1994 gedeckt und damit unwirksam. Die Regelungen über Abstände von Garagen können folglich nur durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen.

Hierzu erfolgt die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplanes, der gleichzeitig als Summenbebauungsplan die Änderungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vornimmt, wobei der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Nannhofen" sowie die im Zusammenwirken mit der Gemeinde Jesenwang aufgestellten Bebauungspläne „Biogasanlage" und „Sondergebiet Biogas - und Freiflächenphotovoltaikanlage - Teil BG-A" eine Sonderstellung einnehmen. Für bestehende Satzungen im Sinne von § 34 Abs. 4 BauGB bzw. § 35 Abs. 6 BauGB wird klargestellt, dass die Festsetzung diese ergänzen.
Ferner wird die Regelung des § 3 Nr. 7 der „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben" vom 22.09.1994 durch den einfachen Bebauungsplan geändert, da der einfache Bebauungsplan nun eine geänderte und damit abweichende Festsetzung trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung[7]).

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO wird für Wohnungen abweichend von der GaStellV[8] eine eigene Regelung getroffen, da sich im ländlichen Raum, insbesondere in der Gemeinde Mammendorf gezeigt hat, dass in der Regel 1 ½ Stellplätze für

---

[7] „Garagen für Kraftfahrzeuge müssen vom Rad der fertigen Verkehrsanlage mind. 5,0 m entfernt sein. der Stauraum darf nicht durch Türen, Ketten, Planken etc. eingefriedet werden."

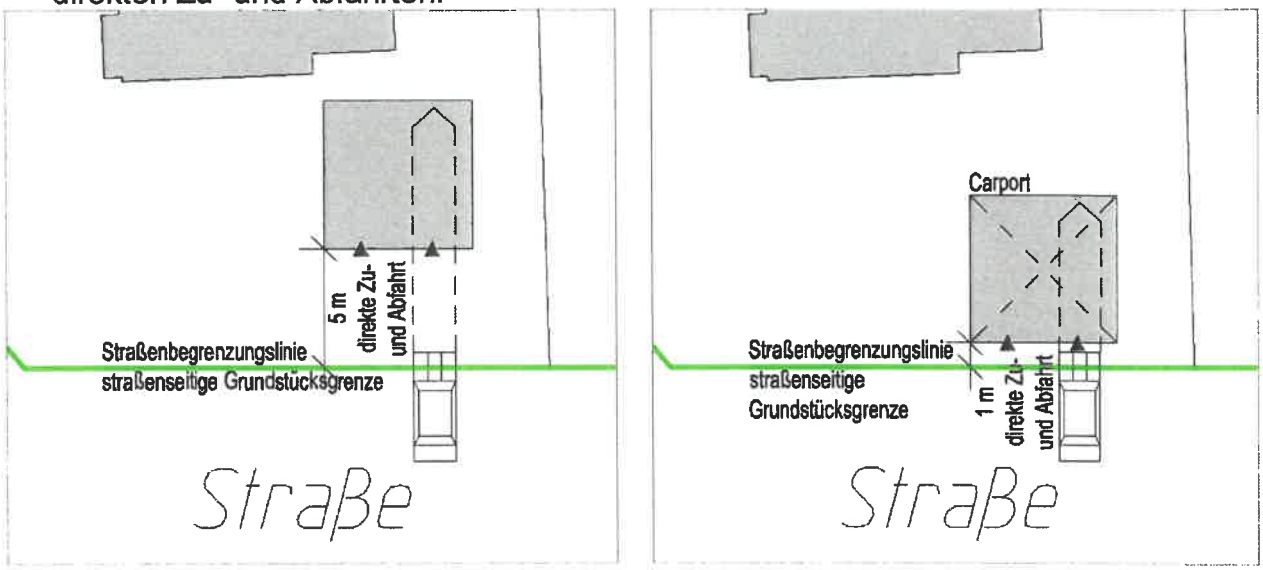
[8] Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. 910), die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

Wohnungen und bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen) ein Zuschlag für Besucherstellplätze sinnvoll sind.

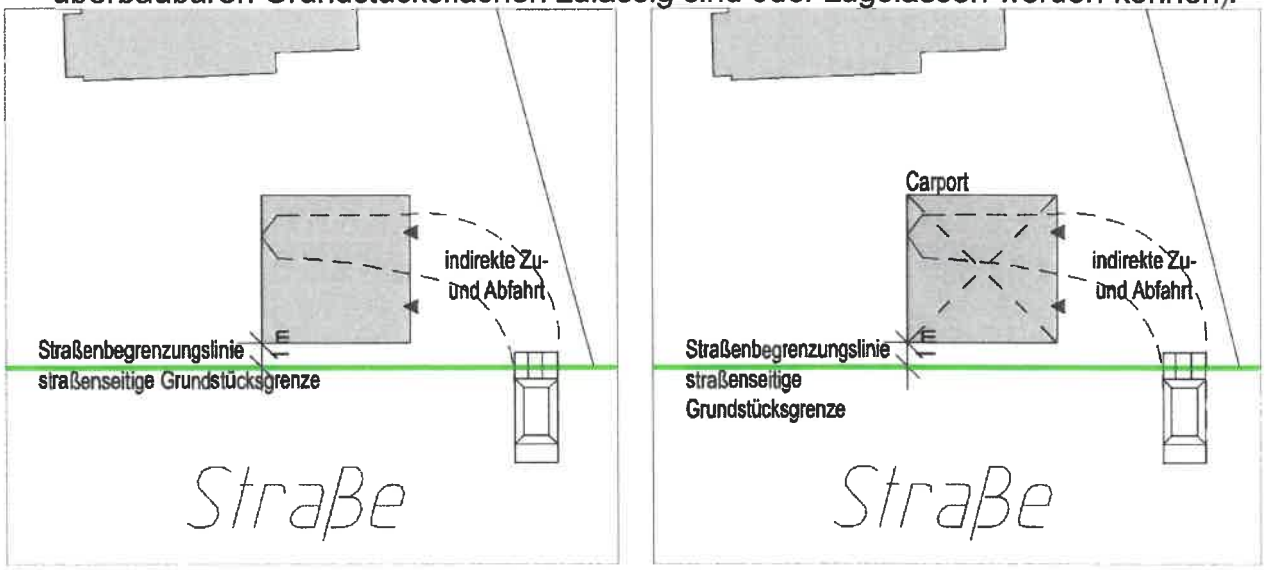
So wird für Garagen und Tiefgaragenrampen bestimmt, dass die Zu- und Abfahrt im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV, zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche (Stauraum), mindestens 5 m betragen muss, um hier z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW Parkangebote zu schaffen und so den Straßenraum vom Parkdruck freizuhalten. Für Carports (Garagen mit Schutzdach) wird es bei den Wohnstraßen für ausreichend erachtet, dass die Zu- und Abfahrten mindestens 1 m betragen. Deswegen wird diese Regelung auf den klassifizierten Straßen (wie Bundesstraße, Kreisstraße) und wichtigen örtlichen Verbindungsstraßen für nicht zulässig erklärt.

Um gestalterisch anspruchslose Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenrampen und Carports (Garagen mit Schutzdach) im Vorgartenbereich besser zu integrieren und gleichzeitig einer Verengung des Straßenbildes entgegenzuwirken, wird ein Mindestabstand zum Straßenraum von 1,0 m vorgegeben.

Die folgenden Abbildungen dienen der Verdeutlichung des Unterschiedes von:
- direkten Zu- und Abfahrten:



– indirekten Zu- und Abfahrten (soweit diese auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind oder zugelassen werden können):



Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Stellplätzen zu erhöhen wird eine Einfriedung im Bereich vor Zu- und Abfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

Für das gesamte Gemeindegebiet werden dadurch neben den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne auch die Regelungen des § 3 Abs 7[9] der „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben" vom 22.09.1994 ersetzt.

Diese Regelungen dienen dem Interesse der Allgemeinheit, indem sie verhindern sollen, dass der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet und dadurch die öffentliche Sicherheit gefährdet wird.

Ferner werden die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung einheitlich angepasst, wobei das geneigte Dach beibehalten wird und zusätzlich das extensiv begrünte Flachdach ermöglicht wird.
Für das gesamte Gemeindegebiet werden dadurch neben den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne auch die Regelungen des § 3 Nr. 1[10], § 3 Nr. 2[11] und § 3 Nr. 3[12] der „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben" vom 22.09.1994 für Garagen ersetzt. Da der einfache Bebauungsplan für die Garagen nun geänderte und damit abweichende Festsetzungen zur Dachform (geneigtes Dach bzw. Flachdach) und Dachneigung (7° bis 40°) trifft (§ 1 Nr. 3[13] der Satzung), sind diese Regelungen der Satzung obsolet.

---

9 „Garagen für Kraftfahrzeuge müssen vom Rand der fertigen Verkehrsanlage mind. 5,0 m entfernt sein. Der Stauraum dar nicht durch Türen, Ketten, Planken, etc. eingefriedet werden."

10 „Garagen und Nebengebäude sind freistehend, wenn sie nicht unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind."

11 „Freistehende Garagen und Nebengebäude haben ein Satteldach aufzuweisen; die Dachneigung darf zwischen 30° - 40° betragen."

12 „Nicht freistehende Garagen und Nebengebäude haben ein Satteldach aufzuweisen mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude"

13 „Die Vorschrift dieser Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen."

1.3.2 Nebengebäude

Bereits in einer früheren Gemeinderatssitzung vom 24.09.2003 wurden Richtlinien zur Zulässigkeit von Nebengebäuden (wie z.B. Gartenhäuser, Gartengerätehäuser etc.) im Gemeindegebiet beschlossen, so dass diese nur unter Voraussetzungen hinsichtlich Anzahl, Größe, Dachform bzw. -neigung und Lage auf den Grundstücken genehmigungsfrei zulässig sind. Diese wurde seitdem weitgehend in die Bebauungspläne aufgenommen.

In den bereits qualifiziert beplanten Bereichen wird die Zulässigkeit von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zum Teil neu aufgenommen und nun einheitlich geregelt. Um eine bauliche Unterordnung von Nebengebäuden zu erreichen und eine Verengung des Straßenbildes durch voluminöse bauliche Anlagen der gestalterisch anspruchslosen Nebengebäude zu verhindern und die Großzügigkeit der Straßenräume zu erhalten, werden die Grundfläche, die Kubatur und die Lage bestimmt. Wegen der notwendigen Erreichbarkeit der Garagen einschließlich der Nebenräume, Carports (Garagen mit Schutzdach) und Tiefgaragenrampen von der Erschließungsstraße aus, wird der straßennahe Bereich/Vorgarten bereits belastet. Um eine weitere Belastung zu minimieren und der Tatsache, dass die Nebengebäude überwiegend der (Haus-)Gartenpflege dienen, ist kein direkter Zugang von der Straße erforderlich. So können diese weiter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abgerückt werden, wobei der gewählte Abstand von 3 m ausreichend für eine Begrünung bzw. gärtnerische Gestaltung ist. Auch ist die Beschränkung der Anzahl auf eines je Baugrundstück ausreichend, um die Nebengebäude entsprechend nutzen zu können.

Für das gesamte Gemeindegebiet werden dadurch neben den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne auch die Regelung des § 3 Nr. 1[14], § 3 Nr. 2[15] und § 3 Nr. 3[16] der „Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben" vom 22.09.1994 für Nebengebäude ersetzt. Da der einfache Bebauungsplan für die Nebengebäude nun geänderte und damit abweichende Festsetzungen zur Dachform (geneigtes Dach bzw. Flachdach) und Dachneigung (7° bis 40°) trifft (§ 1 Nr. 3[17] der Satzung), sind diese Regelungen der Satzung obsolet.

1.3.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der privaten Grundstücke besitzen eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraums. Die gestalterischen Festlegungen dienen dem Orts- und Straßenbild bzw. der positiven Gestaltungspflege.
Da die Einfriedungen ein beliebtes individuelles Gestaltungselement darstellen und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vielfalt an vorhandenen Materialien und Ausprägungen der Zäune oder Mauern, lässt die gestalterische Bauvorschrift auch zukünftig eine ausreichende Palette von Materialien und Ausprägungen zu. Auch soll eine aufgelockerte, den Zutritt von Licht und Luft ermöglichende Gestaltung der Freiflächen benachbarter Grundstücke erreicht werden.

---

[14] „Garagen und Nebengebäude sind freistehend, wenn sie nicht unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind."
[15] „Freistehende Garagen und Nebengebäude haben ein Satteldach aufzuweisen; die Dachneigung darf zwischen 30° - 40° betragen."
[16] „Nicht freistehende Garagen und Nebengebäude haben ein Satteldach aufzuweisen mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude"
[17] „Die Vorschrift dieser Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen."

Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Im Zweifelsfall kann auf die Rechtsprechung zum Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO zurückgegriffen werden. Mit der Höhenbegrenzung der Einfriedung wird darüber hinaus erreicht, dass die Vorgarten- und Gartenbereiche nach wie vor vom Straßenraum aus eingesehen werden können und die grundstücksinnenliegenden Strukturen weiterhin wahrnehmbar bleiben.
Da im Gemeindegebiet die Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig ist, werden, um die Privatsphäre zu schützen und eine optische Abgrenzung zu ermöglichen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m für zulässig erklärt.

Dabei ist sich die Gemeinde bewusst, dass diese Regelungen nicht für Einfriedungen im Außenbereich gelten, die der Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen zu Jagdzwecken oder dem Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild sowie der berufsmäßigen Binnenfischerei dienen. Gleiches gilt natürlich auch für Ballfangzäune an Fußball- und Tennisplätzen etc..

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Mammendorf, wobei für die drei unterschiedlichen Regelungsziele unterschiedliche Schnittmengen gebildet werden.

Für die Regelung zu den **Garagen und Stellplätzen** ist der gesamte Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes und damit der des im Zusammenhang bebauten Bereiches (§ 34 BauGB) und des Außenbereiches (§ 35 BauGB) sowie der beplanten Bereiche (§ 30 BauGB) überplant.

Die Regelung zur Größe und Anzahl der **Nebengebäude** betrifft nur die beplanten Bereiche die eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Bebauungsplan, städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB und § 35 BauGB) besitzen. Bei der Regelung zur Lage wird auf den gesamten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes und damit des im Zusammenhang bebauten Bereiches (§ 34 BauGB), des Außenbereiches (§ 35 BauGB) und der beplanten Bereiche (§ 30 BauGB) abgestellt.

Die Festsetzungen für die **Einfriedungen** betreffen nur die unbeplanten Bereiche, somit den im Zusammenhang bebauten Bereich (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB), bzw. die qualifiziert beplanten Bereiche (§ 30 BauGB), die keine entsprechende Regelung zu den Einfriedungen enthalten.

Nachdem der einfache Bebauungsplan auch die nach § 18 Abs. 1 AEG planfestgestellte Ausbaustrecke der Bahnlinie Augsburg-Olching(-München) beinhaltet, ergeben sich dadurch keine Nutzungskonflikte bzw. Einschränkungen für die Bahnanlage.

Der einfache Bebauungsplan ist städtebaulich und nachbarrechtlich zu vertreten.

1.5 Verfahren:

Die Gemeinde Mammendorf führt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 durch, da sich in den Gebieten nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren

Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und in dem Gebiet nach § 35 BauGB diesbezüglich kein neues Baurecht geschaffen wird.
Ferner werden in den Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) durch die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Nannhofen" dient die Änderung zur Klarstellung.

Es wird durch den einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen" keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, begründet bzw. vorbereitet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

1.6 Plandaten und Unterschriften:

Mammendorf, 28. Juli 2020

i.A. Hörmann
Bauverwaltung

BAYERN • VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Mammendorf, 15. Sep. 2020

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

E. Verfahrensvermerke

1.1 Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom **01.08.2017** die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes **„Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1.2 Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes **„Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“** i. d. Fassung vom 06.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2019 bis 01.04.2019 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ausgelegt und in das Internet eingestellt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

1.3 Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2020 den einfachen Bebauungsplan **„Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“** i.d.F. vom 28.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Mammendorf, 17. Sep. 2020

Josef Heckl
Erster Bürgermeister

1.4 Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über den einfachen Bebauungsplan ist am 18. Sep. 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der einfache Bebauungsplan 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 § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Mammendorf, 17. Sep. 2020

Josef Heckl
Erster Bürgermeister