

GEMEINDE MAMMENDORF  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG**  
**GROTTEN- / GANGHOFER STR.**



**PLANUNGSBÜRO ECKARDT**  
SCHONDORF, DEN 12.12.2000



## Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Präambel	2
B <sub>1</sub>	Plan 1:1000	3
B <sub>2</sub>	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	7
D	Hinweise	10
E	Verfahrenshinweise, Siegel	12
F	Begründung	13-20
G	Anlage 1	
	Abwägung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	21-24

### A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - Bay-BO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan „Grotten-/Ganghoferstr.“ als

**S a t z u n g .**

# B<sub>1</sub> BEBAUUNGSPLAN GROTTEN- / GANGHOFERSTR. MIT GRÜNORDNUNG



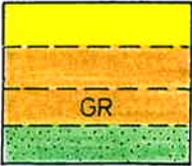
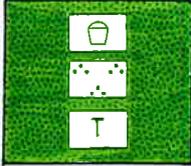
Norden

*Th. J. Eckardt*  
 Architekt Th. J. Eckardt

Mammendorf, den 27.12.2000  
 geändert: 10.10.2000  
 geändert: 12.12.2000  
 1. Bgm. H. Thurner

PLANUNGSBÜRO ECKARDT SCHONDORF 12.12.2000

## B<sub>2</sub> Festsetzung durch Planzeichen

	WA	allgemeines Wohngebiet
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig)
z.B.	ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (DG auch als Vollgeschoß zulässig)
z.B.	O	offene Bauweise, 3-Spänner oder Wohn- gebäude mit max. 5 WE zulässig
z.B.		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig
z.B.	g	geschlossene Bauweise
	0,25	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO
z.B.		Geschoßflächenzahl (GFZ)
		Baulinie
		Baugrenze
		Gemeinschaftsgaragen
		Gemeinschaftsstellplätze
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Gehweg Geh-, Radweg Verkehrsgrünfläche
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Ein- bzw. Ausfahrtsrichtung
		öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz Parkanlage Trenngrünfläche
		private Grünfläche s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.07 u. 1.16
		Fläche für den Gemeinbedarf: kleiner Wertstoffhof



<p>SD</p> <p>→ →</p> <p>↑ ↓</p> <p>● ● ● ● ● ●</p> <p>②.2</p> <p>■</p>	<p>Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.10</p> <p>Firstrichtung der Hauptgebäude</p> <p>Firstrichtung wahlweise</p> <p>Grenze unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Nr. des Baugebietsbereiches, z.B. 2.2 als Hinweis auf die dazugehörigen folgenden Nutzungsschablonen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>
--	---

Nutzungsschablonen Baugebietsbereichsweise

Nr. : 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 2.1

ID	WA
0,25	④.45
SD	△ <sub>ED</sub>

Nr. : 2.2 und 2.3

II	WA
0,25	④.45
SD	△ <sub>ED</sub>

Nr. : 3.1 und 3.2

II	WA
0,25	④.45
SD	○

Nr. : 4.1, 4.2 und 4.3

II	WA
0,25	④.55
SD	g

Nr. : 5.1

II	WA
0,25	④.60
SD	g

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:  
(Baugebietsbereichsweise)



z.B. Zahl der Vollgeschosse als  
Höchstgrenze DG nur als  
Nicht-Vollgeschoß zulässig

z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,  
Dachneigung  
s. textl. Festsetzungen

(2.2)

II	WA
0,25	(0,45)
SD	△ ED

Nr. des Baugebietsbereiches,  
z.B. 2.2

allgemeines Wohngebiet

z.B. Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. offene Bauweise  
nur Einzelhäuser und  
Doppelhäuser zulässig

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und als öffentliche und private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- 1.02 Bei der Berechnung der GRZ werden Flächen nach § 19 (4) BauNVO nicht mitgerechnet.
- 1.03 Geschoßflächen in Nichtvollgeschossen werden mitgerechnet.  
In Nicht-Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche gem. § 20 BauNVO mitzurechnen.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Entlang der Grundstücksgrenze sind nur Garagen und Nebengebäude mit maximal 6,0 m Länge zulässig, soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist (GGa).
- 1.05 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.06 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>.
- 1.07 Die privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zwei Obstbäume als Halbstamm oder ein Laubbaum zu pflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer pseudoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pyrus / Wildbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Haselnuß;	Rosa glauca / Hechtrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehdorn.	

Wege, Terrassen und Wintergärten als Anbauten sind in diesen Flächen zulässig.

- 1.08 Soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt hier die gemeindliche Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben, jedoch mit der Maßgabe, daß Grenzgaragen eine maximale Dachneigung von 30° aufweisen dürfen.

- 1.09 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. An der Einfahrtsseite der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Garagenwänden ohne Einfahrt ist zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,0 m Abstand einzuhalten und eine Begrünung vorzunehmen. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.10 Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch versetzte Pultdächer mit außenliegenden Traufen zugelassen werden. Die Dachneigung beträgt bei eingeschößigen Wohngebäuden  $33^\circ$  -  $44^\circ$  und bei zweigeschößiger Bebauung  $32^\circ$  -  $37^\circ$ . Für Garagen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind in gleicher Dachneigung auszuführen. Wintergärten bleiben hiervon unberührt. Dachpfannen sind in ziegelrot und rotbraun zulässig. Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig und erwünscht. Im Baubereich 2.3 und 3.2 sind ausnahmsweise auch Walmdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind im gesamten Umgriff unzulässig.
- 1.11 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Abweichungen von  $\pm 15^\circ$  von der Firstrichtung sind zulässig. Bei Wohngebäuden sind Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max.  $1/3$  der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.12 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, muß zwischen 0,3 m und 0,75 m liegen. Die Kellerlichtschächte sind wasserdicht auszuführen.
- 1.13 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,75 m und bei II 0,30 m. Als Kniestockhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Flucht der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Dachgeschoßrohfußbodens.
- 1.14 Einfriedungen dürfen maximal 1,2 m Höhe über Gelände haben. Der Sockel darf maximal 0,10 m betragen. Mauern sind unzulässig.
- 1.15 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig. Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich o.ä.).

1.16 Die privaten Grünflächen entlang des Hauptfußweges zum Bahnhof sind auf einer Breite von 3 m mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 1,5 x 1,5 m-Raster zu bepflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

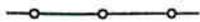
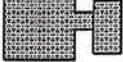
Acer spendoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus ancuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pyrus / Wildbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Haselnuß;	Rosa glauca / Hechtrose;
Euonymus europaus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehdorn.	

1.17 Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig mit Sträuchern und Bäume zu bepflanzen.

1.18 Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff alle früheren rechtskräftigen Bebauungspläne.

## D HINWEISE

### 1. Hinweise durch Planzeichen:

2735	Flurstücksnummer z.B. 2735
	Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
	Haupt- und Nebengebäude
	Baukörpervorschlag
	Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziff. 1.07 und 1.16

### 2. Textliche Hinweise:

- 2.01 Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
- 2.02 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 2.03 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 2.04 Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erteilt werden.
- 2.05 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen zu versickern, alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist möglich.
- 2.06 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
- 2.07 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
- 2.08 Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.



2.09 Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck und der Flugsicherungsanlage TACAN und deren dafür festgelegten Anordnungen und Höhenbeschränkungen.  
(Siehe Erläuterungen Punkt F 9)

2.10 Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die wissenschaftliche Untersuchung auf den Flurstücken 2576 und 2577 der Gemarkung Mammendorf beim Landesamt für Denkmalpflege zu beantragen. Sollten bei diesen, aber auch bei allen anderen Flurstücken bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.  
(Siehe Erläuterungen Punkt F 8)

2.11 Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.

## VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 09.12.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Mammendorf, den 09.01.2001

.....  
 H. Thurner  
 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 07.07.2000 bis 14.08.2000 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)



Mammendorf, den 09.01.2001

.....  
 H. Thurner  
 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung zuletzt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2000 bis 06.12.2000 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Mammendorf, den 09.01.2001

.....  
 H. Thurner  
 1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Mammendorf, den 09.01.2001

.....  
 H. Thurner  
 1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde Mammendorf über den Bebauungsplan ist am 30.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der 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 Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)



Mammendorf, den 09.01.2001

.....  
 H. Thurner  
 1. Bürgermeister