

GEMEINDE MAMMENDORF

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MAMMENDORF - WEST
MIT INTEGRIERTER GRÜNORNUNG**



**PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 17.02.2004**

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzung	2
B ₁	Planzeichnung 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	5
C	Textliche Festsetzungen	6
D	Textliche Hinweise	8
E	Verfahrenshinweise, Siegel	9
F	Begründung	10

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9 und 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches 1998 - 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 - BayBO - 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 als **Satzung**.

B₁ Planzeichnung M 1:500



NORDEN

Mammendorf, den 01.03.04

Schondorf, den 18.11.2003
geändert: 17.02.2004

[Handwritten Signature]

H. Thurner
1. Bürgermeister

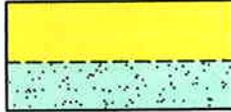
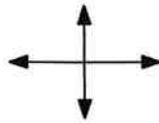
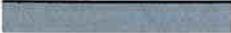
[Handwritten Signature]

Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. Ing.

PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

2. Änd. BPI Mdf - West / 17.02.04

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

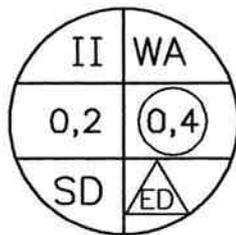
WA	allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig)
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,2	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
	Maßangabe in Metern, z. B. 5 m
	öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrünfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Private Grünfläche nach Art. 5 BayBO siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 1.08
	Bäume zu erhalten
SD	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 1.10
	Firstrichtung der Hauptgebäude wahlweise in Pfeilrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Vollgeschosse als
Höchstgrenze, DG nur als
Nichtvollgeschoß zulässig

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach, Dachneigung
siehe textl. Festsetzungen



allgemeines Wohngebiet

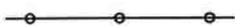
Geschoßflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise,
nur Einzelhäuser und
Doppelhäuser zulässig

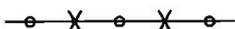
B₃ Hinweise durch Planzeichen

222

Flurstücksnummer, z. B. 222



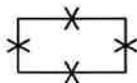
Grundstücksgrenze



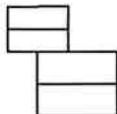
entfallende Grundstücksgrenze



Haupt- und Nebengebäude



entfallendes Gebäude



Baukörpervorschlag



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Bäume zu pflanzen gem. der textlichen
Festsetzungen Ziff. C 1.08

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Bei der Berechnung der GRZ werden Flächen nach § 19 (4) BauNVO nicht mitgerechnet.
- 1.03 Geschossflächen in Nichtvollgeschossen werden nicht mitgerechnet.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.
- 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 Im Baugebiet gilt auch die gemeindliche Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben (s. dazu Ziffer C 1.10 und 1.11).
- 1.07 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.08 Die nicht überbauten Flächen und 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 250 m² Grundstücksfläche sind zwei Obstbäume als Hochstamm oder ein Laubbaum zu pflanzen. Davon ist einer im Straßenraum zu pflanzen.
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
Bergahorn; Liguster; Eberesche; Weißdorn; Wildbirne; Weide; Haselnuss; Hechtrose; Pfaffenhütchen; Hartriegel; Schlehdorn.
- 1.09.1` Garagen, Stellplätze 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. Die Garagenzufahrten, die Stellplätze und deren Zufahrt, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.09.2 In den privaten Grünflächen sind Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser zulässig, wenn sie eine Grundfläche von max. 12 m², eine Firsthöhe von max. 3,0 m, ein Satteldach mit mind. 10° Dachneigung aufweisen und der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mind. 3,0 m beträgt.

- 1.09.3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Lattenzäune mit einer Gesamthöhe bis 1,0 m inkl. eines Sockels bis max. 0,2 m Höhe über dem Straßenniveau zulässig, Mauern sind unzulässig.
- 1.10 Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 35° - 42 und bei zweigeschossiger Bebauung 31° - 37°. Dachpfannen sind in ziegelrot bis rotbraun zulässig.
- 1.11 Bei Wohngebäuden sind Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufeseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.12 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, gemessen von der vorhandenen Straßenoberkante darf 0,3 m nicht überschreiten.
- 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 Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens.
- 1.14 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.
- 1.15 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Lärmquelle B2)
- 1.16 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solar-energiesysteme verwendet werden.
3. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
4. 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.
5. Das Regenwasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen zu versickern, alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist möglich.
6. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
7. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
8. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
9. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und der Flugsicherungsanlage TACAN; die dafür festgelegten Anordnungen und Höhenbeschränkungen werden eingehalten.
10. Von der Bundesstraße B2 (Augsburger Str.) gehen auf das allgemeine Wohngebiet Schallimmissionen aus. Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte in Wohngebieten nach DIN 18005 Teil 1 tagsüber und nachts überschritten.
11. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 28.10.2003 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Mammendorf, den ...05.03.04

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB vom 10.12.2003 bis 12.01.2004 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf / Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Mammendorf, den ...05.03.04

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

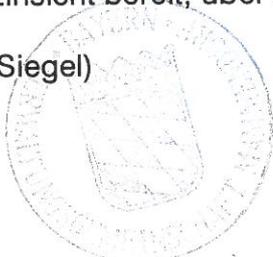


Mammendorf, den ...05.03.04

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

4. Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am ..03.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht 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 und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)



Mammendorf, den ..05.03.2004

.....
1. Bürgermeister H. Thurner