

GEMEINDE MAMMENDORF  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

# Bebauungsplan


## „Peretshofen Ost“

mit integrierter Grünordnung




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

Mammendorf, den ...06.03.2000.....

  
.....  
H. Thurner  
1. Bürgermeister

Schondorf, den 19.10.1999  
Geändert 18.01.2000

  
.....  
Th. J. Eckardt  
Arch.Dipl.-Ing.

## Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzungstext (Präambel)	2
B <sub>1</sub>	Plan 1:1000	3
B <sub>2</sub>	Festsetzungen durch Planzeichen	4
	Festsetzungen durch Text	6
	Hinweise	8
	Verfahrensvermerke	10
F	Begründung	11

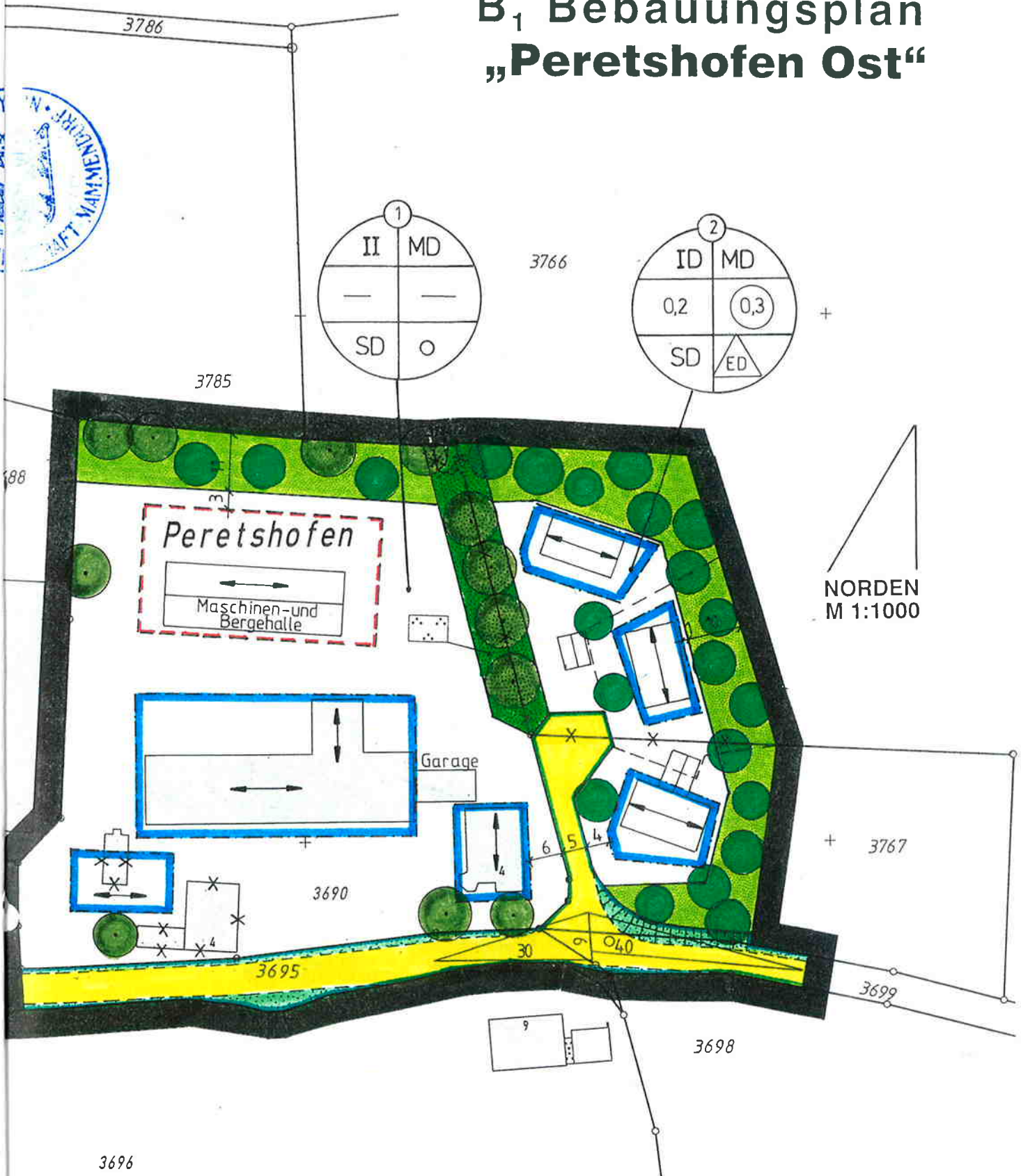


## A SATZUNGSTEXT

### Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 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 **S a t z u n g**.

# B<sub>1</sub> Bebauungsplan „Peretshofen Ost“








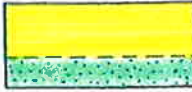

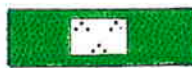

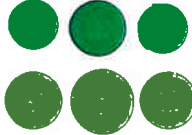




Mammendorf, den 06.03.2000 Schondorf, den 12.10.1999  
 geändert: 19.10.1999  
 geändert: 18.01.2000

*[Signature]*  
 1. Bgm. H. Thurner  
*[Signature]*  
 Architekt Th. J. Eckardt



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

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

	MD	Dorfgebiet
z.B.	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)
z.B.	O	offene Bauweise
z.B.		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig
	SD	Satteldach, Dachneigung s. textl. Fest- setzungen C Ziff. 1.10
	0,2	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO
		Geschoßflächenzahl
		Baugrenze
		Flächen für Nebenanlagen gem. Planeintrag
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrünfläche
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		öffentliche Grünfläche: Trenngrün
		private Grünfläche als Ortsrandeingrünung
		Bäume zu pflanzen gem. der textl. Fest- setzungen C Ziff. 1.07, 1.16
		Bäume zu erhalten
		Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungs- abweichungen bis zu 20° sind zulässig
		Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 30 m
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



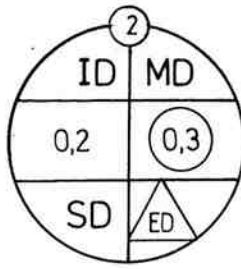
# ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:



zB. Zahl der Geschosse als  
Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,  
Dachneigung  
s. textl. Festsetzungen




Nr. des Baugebietes z.B. „2“


Dorfgebiet

Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. offene Bauweise  
nur Einzelhäuser oder  
Doppelhäuser zulässig

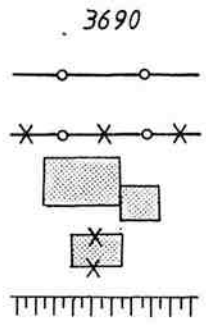
## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 
- 1.01 Das Baugebiet ist als als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Bei der Berechnung der GRZ nach § 19 (4) 2 BauNVO werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 1.03 Je Wohngebäude sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.05 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.06 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnungen ist aus den „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ (MBek. Vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABL. S. 181) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 1.07 Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.
- 1.08 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung über 1 m Höhe freizuhalten; ausgenommen sind Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Straßengradiente.
- 1.09 Stellplätze und Garagen sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.10 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei Wohngebäuden und Pkw-Garagen 35° - 44°, bei Betriebsgebäuden 20° - 44° und bei sonst. Nebengebäuden 30° - 44°. Wintergärten bleiben hiervon unberührt.  
Dachpfannen sind nur in ziegelroter Farbe zulässig. Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.

- 
- 1.11 Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Längen-Breitenverhältnis von mindestens 3:4 zulässig.  
Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.  
Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.12 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,30 m über gewachsenem Gelände, gemessen an der Bergseite des Gebäudes, liegen. An der Talseite des Gebäudes ist eine dem Höhenunterschied des Geländes entsprechende Überschreitung zulässig.
- 1.13 Der Kniestock darf max. 0,75 m betragen.
- 1.14 Bei den Dacheindeckungen und evtl. Wandverkleidungen sind keine elektrisch-leitfähigen Materialien zulässig.
- 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 Ortsrandes sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen im 1,5 m x 1,5 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume hat 5 % zu betragen. Die Bäume gem. Ziff. 1.07 werden angerechnet.

## D HINWEISE

### 1.01 Hinweise durch Planzeichen



3690	Flurstücksnummer, z.B. Nr. 3690
—○—○—	Grundstücksgrenze
—×—×—	entfallende Grundstücksgrenze
▭	Hauptgebäude bzw. Nebengebäude
▭ ×	abzubrechende Gebäude
	Böschung

- 1.02 In den Baugebieten sind erhöhte Geruchsimmissionen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.
- 1.03 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.04 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 1.05 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.06 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Mammendorf im Trennsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- 1.07 Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 1.08 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.09 Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 50 ff. TKG zu verlegen.
- 1.10 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
- 1.11 Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.
- 1.12 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).



1.13 Das Planungsgebiet liegt in der Zone B, C und D des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Mammendorf, gemäß Schutzbereichanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung – U I 7 – Anordnungs-Nr. VI/Mam vom 31.03.1987.

Der Umfang des Schutzbereiches sowie die darin geltenden Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen sind den Schutzbereichanordnungsunterlagen zu entnehmen.

1.14 Für Bauvorhaben im Schutzbereich ist evtl. eine Genehmigung gem. § 3 Abs. 1 Schutzbereichgesetz durch die Schutzbereichbehörde erforderlich. Diese ist nicht notwendig bei Bauhöhen von 8,0 m über Gelände.

1.15 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG).

1.16 Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

1.17 Bauliche Anlagen sind bei ggfls. hohen Grund- oder Hangwasser durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu schützen.

1.18 Nordwestlich von Peretshofen liegt ein Jagdparcour. Durch den Schießbetrieb treten Schallemissionen auf.

1.19 Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.



## E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 07.09.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 09.11.99 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Mammendorf, den 08.03.2000

.....  
1. Bürgermeister H. Thurner

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

~~(Siegel)~~

~~Mammendorf, den .....~~

~~.....  
1. Bürgermeister H. Thurner~~

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.99 bis 15.12.99 im Bauamt der Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Mammendorf, den 08.03.2000

.....  
1. Bürgermeister H. Thurner

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.01.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Mammendorf, den 08.03.2000

.....  
1. Bürgermeister H. Thurner

5. Der Beschluß der Gemeinde Mammendorf über den Bebauungsplan ist am 06.03.2000 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 08.03.2000

.....  
1. Bürgermeister H. Thurner