

1

GEMEINDE MAMMENDORF

Lkr FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN

"AM PULT"



A. PLAN M 1:1000

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GEFERTIGT: 21.02.2000
17.04.2000
30.05.2000
24.10.2000
16.01.2001



ARCHITEKTURBÜRO:

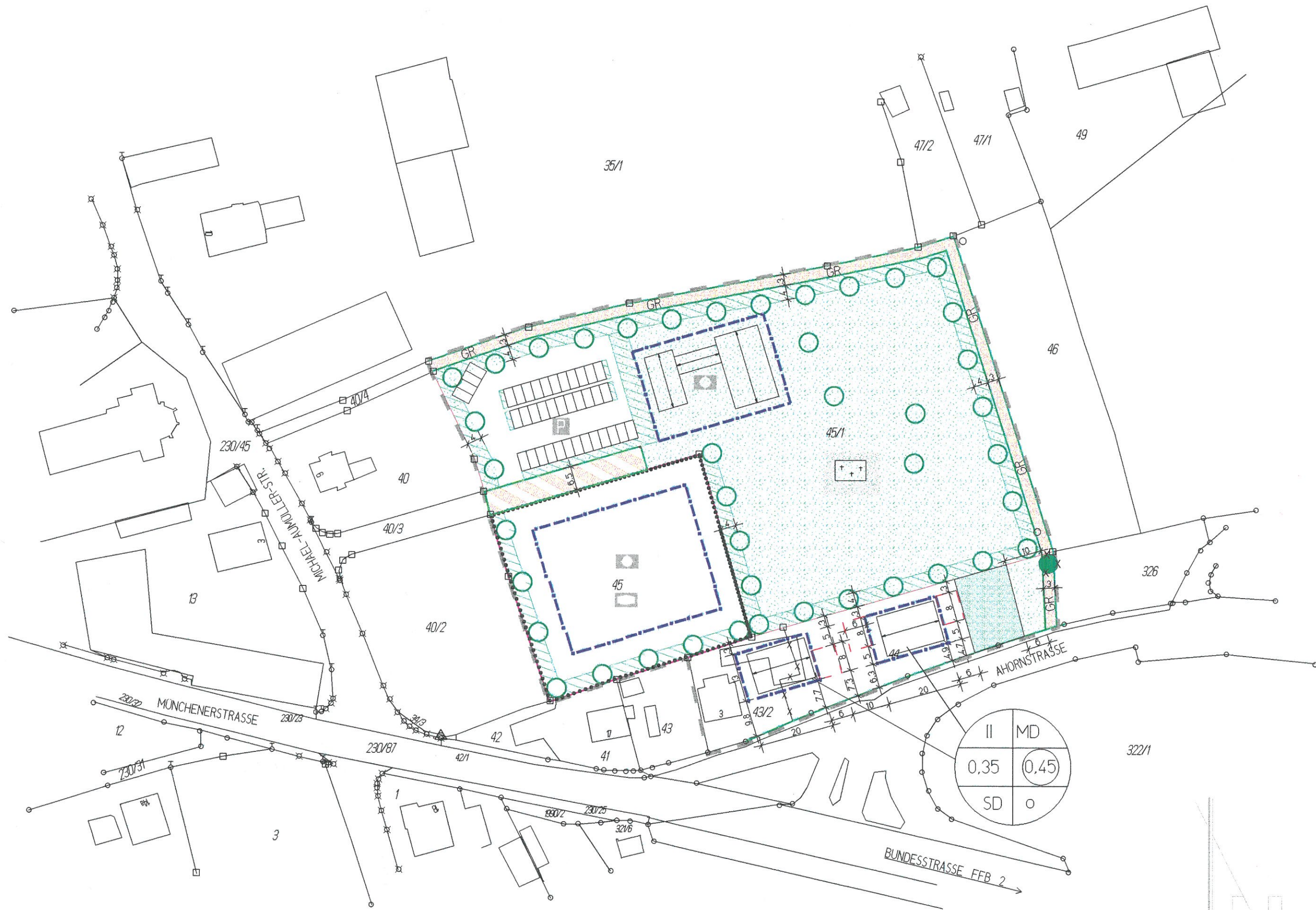
DIPL.ING.FRANZ KESER

MAISACHER STR. 8 - 82282 Aufkirchen

Tel.:08145/5449

Fax:08145/5238

FK

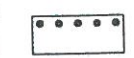


LAGEPLAN 1/1000

GEMARKUNG MAMMENDORF

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GELTUNGSBEREICH

-  GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
-  BAUGRENZE
-  FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
-  UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN VON GARAGEN

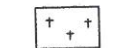
VERKEHRSFLÄCHEN

-  ABGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
-  GEH- UND RADWEG
-  VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
-  ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
-  KFZ-STELLPLATZE

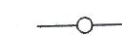
GRÜNORDNUNG

-  PFLANZGEBOT lt. textlichen Festsetzungen (siehe C.2)
-  ZU ENTFERNENDEN BAUM
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND SYMBOLE

-  FRIEDHOF
-  KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN
-  SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN
-  FIRSTRICHTUNG
(die längere Seite des Hauptgebäudes ist in Firstrichtung anzuordnen)
-  BAUKÖRPER (Vorschlag)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 35/1 FLURSTÜCKSNUMMER z.B. 35/1
-  MASSZAHL z.B. 5 Meter
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  VORSCHLAG FÜR TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN
-  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
2 Vollgeschosse max.

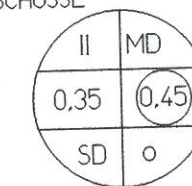
GRUNDFLÄCHENZAHL
(GRZ)

SATTELDACH
Dachneigung 38-45 Grad

DORFGEBIET

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(GFZ)

OFFENE BAUWEISE



Mammendorf, den 30.01.2001

J. Thurner
1. Bürgermeister



ARCHITEKT

Aufkirchen, 21.02.2000
Geändert: 17.04.2000
30.05.2000
24.10.2000
16.01.2001

GEMEINDE MAMMENDORF

LKR FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN

„AM PULT“



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Mammendorf.

Er umfasst die Flächen Fl.Nr.45, 45/1, 44 und 43/2.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde MAMMENDORF erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - Go -,
i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.98 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 433), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- A. PLAN (M 1:1000)
- B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- D. HINWEISE DURCH TEXT
- E. VERFAHRENSHINWEISE
- F. BEGRÜNDUNG

GEFERTIGT: 21.02.2000
17.04.2000
30.05.2000
24.10.2000
16.01.2001

ARCHITEKTURBÜRO: **DIPL. ING. FRANZ KESER**
MAISACHER STR. 8
82282 AUFKIRCHEN

Tel.: 0 81 45/54 49 Fax: 0 81 45/52 38

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden
- a) nach § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO als Dorfgebiet,
 - b) nach § 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf,
 - c) nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB als Öffentliche und private Grünfläche und
 - d) nach § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

1.1 BEREICH FRIEDHOFSGELÄNDE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

- 1.1.1 Es dürfen nur Gebäude für kirchliche und kulturelle Zwecke errichtet werden.
- 1.1.2 Max. Grundfläche (für Baukörper): **600 qm**
- 1.1.3 Max. Wandhöhe (Schnitt Aussenkante der Aussenwand und Oberkante Dachhaut): **6,00 m**
- 1.1.4 Max. Firsthöhe: **12,00 m**
- 1.1.5 Dachneigung: 40 - 50 Grad für die Hauptbaukörper
10 - 50 Grad für sonstige Baukörper
- 1.1.6 Dachform: Satteldach
- 1.1.7 Dachdeckung: Biberschwanzziegeldeckung bei Hauptbaukörpern
bei sonstigen Baukörpern unter 30 Grad Dachneigung
auch Blecheindeckung möglich
- 1.1.8 Fassade Fassadenmaterial und Fassadenanstriche in greller
oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 1.1.9 Hauptfirstrichtung Die Firstrichtung ist jeweils parallel zur längeren Seite der
Gebäude anzuordnen.
- 1.1.10 Die Höhenlage der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante wird mit max. 0,30m
über Oberkante Straßenmitte festgesetzt.
- 1.1.11 Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und
ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen, dabei ist der First parallel
zur längeren Grundrissseite zu planen.
- 1.1.12 Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan
einzureichen.
- 1.1.13 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind ohne
Ausnahmen einzuhalten.

1.2 BEREICH FL. NR. 45 (GEMEINBEDARFSFLÄCHE)

- 1.2.1 Es dürfen nur Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke errichtet
werden.
- 1.2.2 Max. Grundfläche (für Baukörper): **800 qm**
- 1.2.3 Max. Wandhöhe (Schnitt Aussenkante der Aussenwand und Oberkante
Dachhaut) : **6,00 m**
- 1.2.4 Max. Firsthöhe: **12,00 m**

1.3 DORFGEBIET

- 1.3.1 Max. Wandhöhe (Schnitt Aussenkante der Aussenwand und Oberkante Dachhaut): **6,00 m**
- 1.3.2 Max. Firsthöhe: **12,00 m**
- 1.3.3 Dachneigung: 38 - 45 Grad für Wohnhäuser;
15 - 45 Grad für Nebengebäude
- 1.3.4 Dachform: Satteldach
- 1.3.5 Dachdeckung: Für die Dachdeckung wird ein roter Farbton festgesetzt.
- 1.3.6 Fassade: Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig; Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
- 1.3.7 Hauptfirstrichtung: Die Firstrichtung ist jeweils parallel zur längeren Seite der Gebäude anzuordnen.
- 1.3.8 Die Höhenlage der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante wird mit max. 0,30 m über Oberkante Straßenmitte festgesetzt.
- 1.3.9 Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen, dabei ist der First parallel zur längeren Grundrissseite zu planen.
- 1.3.10 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind zwei Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen, bis zu 80 qm Wohnfläche/Wohneinheit reicht 1 Stellplatz/Garage. Bei mehr als 2 Wohneinheiten im Wohnhaus sind 1,5 Stellplätze/Garagen + 10 % Besucherstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- 1.3.11 Geschoßflächen in Nichtvollgeschossen nach § 20 (3) Bau NVO sind mitzurechnen.
- 1.3.12 Für den Bereich der Flurstücke 43/2 und 44 sind als Einfriedungen nur senkrechte Lattenzäune mit einer max. Höhe von 1,20m und einer Sockelhöhe von max. 0,10m zulässig.
- 1.3.13 Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig. Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.
- 1.3.14 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen nicht auf der straßenzugewandten Seite angeordnet werden oder aber die Fenster müssen mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet sein.
- 1.3.15 Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 1.3.16 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind ohne Ausnahmen einzuhalten.

2. GRÜNORDNUNG UND STELLPLÄTZE

- 2.1 Für je 200 qm Fläche der Flurstücke ist mindestens ein großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

- 2.2 Zulässige Arten: Heimische Laubbäume, wie Esche, Weide, Ahorn, Pappel, Eiche, Linde oder Buche; nicht jedoch züchterisch veränderte Art wie z. B. Trauer-, Hänge- oder Säulenformen
Pflanzgröße: 18 - 20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt
- 2.3 Für die öffentlichen Grünflächen ist mindestens eine Pflanze (heimischer Baum oder Strauch) je qm vorzusehen. Mindestpflanzhöhe Strauch: 60 cm
Heimische Sträucher wie Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Holunder und Schneeball, mit einem max. 20 %igem Anteil an Ziergehölzen.
- 2.4 Fassaden sind, wo dies möglich ist, durch Rankgewächse zu begrünen.
- 2.5 Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitter, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke anzulegen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.
2. Bei den Baumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen ist eine behindertengerechte Durchbildung vorzunehmen.
3. Kompostierung zwecks Müllvermeidung auf den Flurstücken Fl.Nr. 45 und 45/1 ist erwünscht.
4. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu versickern.
5. Keller sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
6. Auf Immissionen aus der Landwirtschaft (Fl.Nr. 35/1, 44, 46, 49 und 51) wird hingewiesen.

7. Lt. Gutachten (Dr. Christian Schön vom 06.03.2000) werden mit der geplanten Friedhofsanlage der Wasserhaushalt, die öffentl. Sicherheit, sowie die Belange der Gesundheit nicht nachteilig beeinträchtigt.

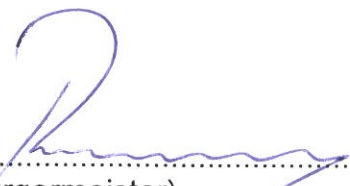
E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat MAMMENDORF hat in der Sitzung vom 19.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Pult“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2, Abs. 1, BauGB).

Siegel



Mammendorf, den 05.03.2001

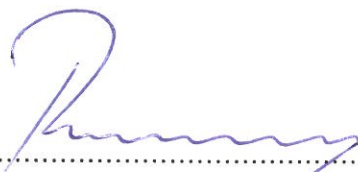

.....
(1. Bürgermeister)
Thurner Johann

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Pult“ wurde gemäß § 3, Abs. 1 BauGB vom 29.06.2000 bis 04.08.2000 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung.

Siegel



Mammendorf, den 05.03.2001


.....
(1. Bürgermeister)
Thurner Johann

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Pult“ wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 20.11.2000 bis 20.12.2000 in der Gemeinde MAMMENDORF öffentlich ausgelegt.

Siegel



Mammendorf, den 05.03.2001


.....
(1. Bürgermeister)
Thurner Johann

4.

Die Gemeinde MAMMENDORF hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.01.2001 den Bebauungsplan „Am Pult“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Mammendorf, den 05.02.2001

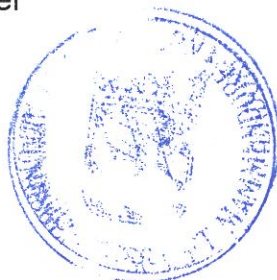

.....
(1. Bürgermeister)
Thurner Johann

5.

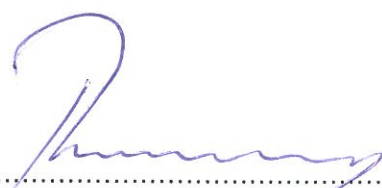
Der Beschluss der Gemeinde MAMMENDORF über den Bebauungsplan ist am 02.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10, Abs. 3, Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan „Am Pult“ ist damit nach § 10, Abs. 3, Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44, Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215, Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan „Am Pult“ mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Mammendorf, den 05.02.2001


.....
(1. Bürgermeister)
Thurner Johann