

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.04.1994, GVBl. S. 251, und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

## Bebauungsplan Eitelsrieder Straße Gde. Mammendorf VG Mammendorf

### Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 22.11.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 20.03.95 ortsüblich bekanntgemacht.



(Siegel)

Mammendorf, den 10.04.96

.....  
1. Bgm. H. Thurner

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 07.04.95 bis 08.05.95 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



(Siegel)

Mammendorf, den 10.04.96

.....  
1. Bgm. H. Thurner

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.10.95 bis 27.11.95 in der VG Mammendorf öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Mammendorf, den 10.04.96

.....  
1. Bgm. H. Thurner



4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.12.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Mammendorf, den 10.04.96

1. Bgm. H. Thurner

5. Die Gemeinde Mammendorf hat den Bebauungsplan am 16.01.96 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.02.96 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird/~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Fürstenfeldbruck, den 2.9. April 1996

i.A.: Büchner  
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15.04.96 ortsüblich durch Kaschlag a. d. Hauptstraße bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 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 mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



(Siegel)

Mammendorf, den 10.04.96

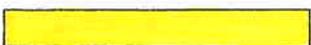
1. Bgm. H. Thurner

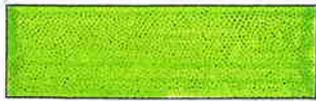
H. Eckardt  
Schondorf, den 03.03.1995  
geändert: 14.04.1995  
" 01.08.1995  
" 26.09.1995  
" 05.12.1995

ergänzt und berichtigt gemäß Schreiben  
des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom  
12.02.1996 am 08.03.1996

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

A Festsetzung durch Planzeichen

MD	Dorfgebiet
I D	Zahl der Geschosse, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
II D	Zahl der Geschosse, Dachgeschoß nur als Nicht-Vollgeschoß zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
z.B. 	Geschoßflächenzahl (GFZ)
z.B. 0,55	Grundflächenzahl (GRZ)
	Baulinie
	Baugrenze
	Flächen für Garagen u. Stellplätze:
	Garagen
	Tiefgarage
z.B. 	Stellplätze gem. textl. Festsetzung
	Maßangabe in Metern
	öffentliche Verkehrsflächen:
	Straßenverkehrsfläche
	Parkbucht
	Verkehrsgrünfläche
	Geh- und Radweg
	Landwirtschaftlicher Fahrweg
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)  
diese sind bei der GRZ- und GFZ-Berechnung  
nicht mitzurechnen



Ein- und Ausfahrtsrichtung



Bäume, zu pflanzen

Bäume, zu erhalten

SD

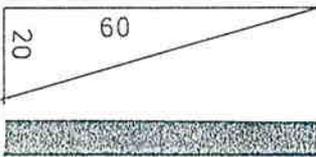
Satteldach, Dachneigung 38° - 48°



Firstrichtung der Hauptgebäude



Grenze unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern  
s.a. Festsetzung B. 4.6

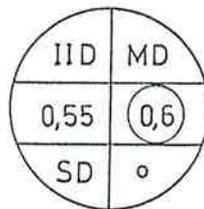
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

Erläuterung der Nutzungsschablone

z.B.  
Zahl der Geschosse, Dachgeschoß  
nur als Nicht-Vollgeschoß zulässig

z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,  
Dachneigung 38° - 48°



Dorfgebiet

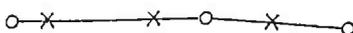
z.B. Geschoßflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise

Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise

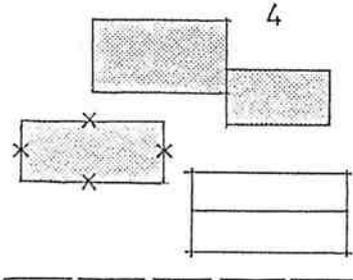


Grundstücksgrenze



entfallende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern z.B. 4



bestehendes Hauptgebäude

bzw. Nebengebäude

entfallendes Gebäude

Vorschlag für die Baukörperstellung

Vorschlag für die Teilung von Grund-  
stücken

(GR)

Geh- und Radweg (an der B 2)

**B. Festsetzung durch Text**

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.2 Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
  - 2.3 Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielsalons und dergleichen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gebietsbezogen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
  - 3.2 Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 Abs.3 BauNVO der Bruttogeschoßfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.
4. Garagen und Stellplätze (Stellplatzpflicht nach Art. 58 BayBO)
  - 4.1 Bei Neubau und Erweiterung ist der aktuelle Stellplatzschlüssel zu erfüllen:
    - A. Bei allen freistehenden Einfamilienhäusern  
2 Garagen bzw. Stellplätze,
    - B. bei allen Einfamilienhäusern als Doppelhaushälfte oder als Reihenhaus:
      - je Einheit über 80 qm: 2 Garagen bzw. Stellplätze
      - je Einheit unter 80 qm: 1 Garage bzw. Stellplatz
    - C. bei allen Mehrfamilienhäusern
      - a) ab 2 Wohneinheiten
        - je Wohneinheit über 80 qm: 2 Garagen bzw. Stellplätze
        - je Wohneinheit unter 80 qm: 1 Garage bzw. Stellplatz
      - b) bei mehr als 6 Wohneinheiten sind
        - zusätzlich 10 % der nach a) erforderlichen Stellplätze für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

Bei Neubau oder Erweiterung gewerblicher Flächen ist aus dem gleichen Grund jeweils von den in den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. v. 12.2.78, Mabl. 2 181) angegebenen Höchstforderungen auszugehen.

- 4.2 Unterirdische Garagen (TGa) innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

Aufgrund des Grundwasserstandes sind Tiefgaragen nicht tiefer als 3 m zu gründen (vgl. C.3).

Die Flächen über den Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm zu versehen und zu begrünen.

Die fertige Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung ist dabei außerhalb der oberirdischen Bauten so anzuordnen, daß sie max. 1 m höher liegt als die zugehörige öffentliche Verkehrsfläche (Gehsteighinterkante).

- 4.3 Oberirdische Garagen sind innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4.4 Oberirdische Stellplätze sind im gesamten Baugrundstück zulässig, wenn im Einzelfall keine Gefahr für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs besteht und genügend Raum im Grundstück für Freiflächengestaltung und Begrünung verbleibt.

- 4.5 Im straßenseitigen Vorfeld (Flächen zwischen Baugrenze und Gehsteighinterkante) entlang der Münchner Straße sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Die Pkw-Stellflächen und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

- 4.6 Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher 2,50 m.

## 5. Erschließung, Höhenlage

- 5.1 Entlang der Münchner Straße ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig. Hofzufahrt, Tiefgaragen- und Parkplatzzufahrten sind vor Einfahrt in die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend im Grundstück zusammenzufassen.

Bei Grundstücken mit einer Straßenfrontlänge von mehr als 30 m ist ausnahmsweise eine weitere Zufahrt zulässig.

- 5.2 Die Oberkante des EG-Boden (Oberkante Fertig-Fußboden) darf 0,3 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Mauern und Außenwände werden verputzt unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarbeiten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen u.ä. zulässig. Bei Stützmauern an Tiefgaragenabfahrten und dgl. kann werksteinmäßig behandelte Sichtbeton verwendet werden.

6.2 Dächer müssen als Satteldächer ausgebildet werden. Die Dachneigung wird im gesamten Planungsbereich mit 38-48 Grad festgesetzt. Asymmetrische abgeschleppte Giebel und Satteldächer mit verschiedenen geneigten Dachflächen sind unzulässig. Die Breite des Hauptgiebels darf 12,5 nicht überschreiten. Kniestöcke, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenoberkante sind I D nur bis max. 0,75 m und bei II D nur bis max. 0,3 m zulässig.

Satteldachgauben sind zulässig, wenn ihre Ansichtsfläche (von der Traufseite des Hauptdaches an gesehen) im Einzelfall 1,5 qm nicht übersteigt.

Der Abstand von Gauben untereinander und von Traufe, Grat und Kehle muß mindestens 1,0 m, vom First 2,5 m betragen. Die Dachneigung muß der jeweiligen Neigung der Hauptdachfläche angeglichen werden.

Schleppgauben bedürfen einer Neigung des Hauptdaches von mehr als 38 Grad.

Dachgauben sind in Farbe und Material der Dachdeckung anzupassen.

In besonders begründeten Fällen sind zur architektonischen Gliederung der Traufseite auch fassadenbündige oder vortretende Querhäuser ausnahmsweise zulässig.

Dachflächenfenster sind mit einer Gesamtfläche von max. 1/30 der jeweiligen Einzeldachfläche zulässig. Die Glasfläche eines Einzeldachflächenfensters darf max. 1,0 qm betragen. Ausgeschnittene Flächen für Dachterrassen sind unzulässig.

Der Abstand von Dachflächenfenstern von First, Traufe, Grat und Kehle muß mind. 1,5 m betragen.

6.3 Zusammenhängende Nachbargaragen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen und in der Höhenentwicklung exakt aufeinander abgestimmt werden.

6.4 Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen, Blechverkleidungen sowie Glasbausteine sind unzulässig.

6.5 Untergeordnete Bauteile, z.B. Erker, Balkone, dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten, sofern sie die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO einhalten.

- 6.6 Nebengebäude sind im Vorgartenbereich zur Münchner Straße hin unzulässig.

## 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entsprechend Art. 72 BayBO genehmigungspflichtig. Werbeanlagen mit mehr als 1 qm Flächen sind oberhalb 3,5 m Höhe über Straßenniveau unzulässig.

Leuchtreklamen mit Lichtunterbrechung sind im Plangebiet generell unzulässig.

## 8. Grünordnung

- 8.1 Im gesamten Plangebiet ist im Einzelfall jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M = 1:100 beizufügen, der u.a. auch die Bepflanzung von Tiefgaragen, Dachterrassen etc. nachweisen muß.

Besonderes Augenmerk ist dem straßenseitigen Vorfeld (Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zu widmen. Diese Flächen sind mit mindestens 50 % als Wiesen- und Pflanzflächen im Wechsel mit Wegen und platzgestaltenden Elementen auszubilden.

Mauern und Wände sind mit rankenden Pflanzen zu verschönern.

Die Wege vor Gebäudefronten sind an den Grundstücksgrenzen mit den Nachbarn abzustimmen und zu verknüpfen.

- 8.2 Für die Neubepflanzung sind nur heimische Laub- und Nadelgehölze zulässig. Der überwiegende Teil der Neupflanzungen hat jedoch in Form von Laubgehölzen zu erfolgen.

- 8.3 Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Bestand sowie durch Planzeichen festgesetzte zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

- 8.4 Die privaten Grünflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit einer Pflanze je 5 qm zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt mindestens 5 %.

## 9. Einfriedungen

Entlang der Münchner Straße sind im straßenseitigen Vorfeld (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) Einfriedungen und sperrende Einbauten aller Art generell unzulässig.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Holz- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig. In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise auch Mauern zulässig. Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere sind vorzusehen. (Auf das Mitteilungsblatt „Der Gartenzaun, Lebensraum für Tiere“ der VWG Mammendorf vom 22.1.93 wird hingewiesen).

## 10. Kinderspielplätze

Größe und Ausstattung richtet sich nach DIN 18.034. Alle Kinderspielplätze sind mit Strauchpflanzungen aus heimischer Art weitgehend zu umgrünen. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBL. Nr. 7/8 v. 27.6.1976) ist zu beachten.

## 11. Beschränkungen bzw. Bedingungen

11.1 Die Oberflächenwässer sind auf dem Baugrundstück zu versickern.

11.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

## 12. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist entlang der Münchner Straße pro Wohneinheit max. 1 Aufenthaltsraum zur Münchner Straße hin zulässig. Für diesen Aufenthaltsraum ist zusammen mit dem Bauantrag der rechnerische Nachweis über den ausreichenden Schutz gegen Außenlärm entsprechend der DIN 1409 - Schallschutz im Hochbau - (Ausgabe Nov. 1989) vorzulegen.

## C. Hinweise

1. Neubebauung oder Erweiterung ist bei Ausschöpfung des gesamten Baurechts nur zuzulassen, wenn der Abbruch des außerhalb der Baugrenzen vorhandenen Altbestandes gesichert ist. Bei Nichtausschöpfen des gesamten Baurechts kann vorhandener Altbestand unter Anrechnung auch bei Neubebauung erhalten bleiben.

2. Bei den Einzelbaumaßnahmen ist auf behindertengerechte Durchbildung zu achten.

3. Der durch langjährige Beobachtung in Mammendorf festgestellte höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 532,20 m ü NN (ohne Gewähr).

Die Gebäude sind daher entsprechend gegen Grundwasser zu sichern. Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Kanalnetzes wird vorgeschlagen, unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Terrassenflächen und Wohnstraßen (weniger als 300 Kfz/24H) zu versickern.

4. Bei Errichtung von Bauvorhaben, die in das Grundwasser reichen, ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig. Dieses ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen. Der Antragsteller hat hierbei die



Grundwasserverhältnisse durch Gutachten in eigener Verantwortung zu klären.

5. Im Planbereich liegen Kabel, diese sind von Überbauung freizuhalten. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden.
6. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt bestehender Gasleitungen darf durch Bauvorhaben nicht betroffen werden.
7. An Garagen und Stellplatzzufahrten sind ausreichende Sichtfelder freizuhalten.  
Tiefgarageneinfahrten mehrerer Grundstücke sollen zusammengefaßt werden.
8. Bei den Planungen sollte darauf geachtet werden, daß Dachleitern und Steighilfen, sofern überhaupt notwendig, auf die Mindestanforderungen reduziert und in der Farbe dem Dach angeglichen werden.
9. Am Rande des Plangebietes und im Plangebiet sind Landwirte ansässig, deren Höfe (mit Viehhaltung) noch bewirtschaftet werden.
10. Außerdem entsteht südlich des Bebauungsplanes in einem Abstand von 60-70 m ein Aussiedlerhof mit 60 Milchkühen und 60 weiblichem Jungvieh. Aufgrund dieser Tatsache können weitere Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen auftreten.
11. Das Straßenbauamt München ist im Baugenehmigungsverfahren für die Grundstücke FINr. 3, 2, 321/2 und 321/3 zu beteiligen.

Bebauungsplan  
 Eitelsrieder Straße  
 Gde. Mammendorf  
 VG Mammendorf

NORDEN  
 M 1:1000



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

*R. J. Eckardt*

Schondorf, den 03.03.1995  
 14.03.95  
 01.08.95  
 26.09.95  
 05.12.1995

*Mammendorf den 10.06.95*  
*Thurner, A. Bgm.*

