Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), 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 Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763); zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 134), diesen Bebauungsplan als S a t z u n g .

Bebauungsplan

Hartfeldstraße

Gde Mammendorf

VG Mammendorf

Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 14.06.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.08.94 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Mammendorf, den 13.10.95

1. Bürgermeister H. Thurner

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 16.08.94 bis 30.09.94 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

(Siegel)

Mammendorf, den 13.10.95

1. Bürgermeister H. Thurner

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.02.95 bis 08.03.95 in der VG Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Mammendorf, den 13.10.95

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom zuletzt 05.07.95 ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mammendorf, den 13.10.95

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

5. Die Gemeinde Mammendorf hat den Bebauungsplan am 19.07.95 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 13.09.95 ..... 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 26.10.95

i.A.: Büchner
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28.09.95 ..... ortsüblich durch ~~Anschlag an den Amtstafeln~~ 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 13.10.95

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

Schondorf, den 01.07.1994
geändert: 19.07.1994
10.01.1995
11.04.1995
05.07.1995

ergänzt bzw. berichtigt gem. Schreiben des LRA FFB vom 13.09.95 am 07.10.1995

Pl. / Eckardt

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

Sportplatz
Sportplatz
Sportplatz
Sportplatz
1119
1114
1115
1114
528/2
219/2
219/7
221/2
221
221/1
222
1107/3
1108/1
Weg
Hartfeld-
1109
1109/2
1108
1109/1
1107/6½
1107/1
1061/9
1061/8
1061/6
1061/7
Bürgermeister-Gantner-
1061/2
1061/5
1061/15
1061/14
1061/13
1061/3
1061/12
1113
1162
1163
1164
1165
1166
1167
1111
1112
1059
1058
1057
Wasserreservoir
Kr FFB 2
LN
LN
St
Ga
RF
P
W
1
ID WA
0,25 0,4
SD E
2
ID WA
0,25 0,4
SD ED
3
ID WA
0,25 0,4
SD E
4
ID WA
0,25 0,4
SD ED
5
ID WA
0,25 0,4
SD E

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA — allgemeines Wohngebiet

I D — Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig

E — offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

ED — offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

0,25 — Grundflächenzahl, gerechnet ohne die Flächen nach 19(4) BauNVO

(0,4) — Geschoßflächenzahl

Baugrenze
Fenster für Aufenthaltsräume im 1.OG unzulässig

Ga — Flächen für Garagen und Nebengebäude

St — Flächen für Stellplätze

z.B. 6 — Maßangabe in Metern, z.B. 6 m

öffentliche Verkehrsflächen:

verkehrsberuhigte Zone

Straßenverkehrsfläche

P — Parkplatz

RF — Rad- und Fußweg

LW — landwirtschaftlicher Fahrweg/Radweg

Verkehrsgrünfläche

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Private Grünfläche

Ortsrandeingrünung und Trenngrün

öffentliche Grünfläche

Obstwiese

Eingrünung

Bäume und Gehölze zu pflanzen gem. Ziff. 10.2 der textlichen Festsetzungen

Gartennutzung nur ohne Düngung und

der textlichen Festsetzungen

Gartennutzung nur ohne Düngung und ohne Spritzmittel zulässig.

SD — Satteldach, Dachneigung 36° - 44°

Firstrichtung der Gebäude

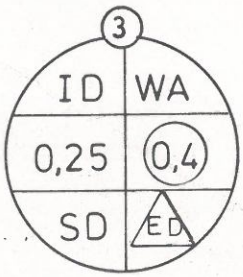
Schallschutzwand nach schalltechnischem Gutachten

Kabelstation

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE



Nr. des Baugebietes z.B. 3

Zahl der Geschoße als Höchstgrenze

allgemeines Wohnrecht

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Satteldach, Dachneigung 36° - 44°

z.B. offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

BESTANDSANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

z.B. 1112 — Flurstücksnummern

Grundstücksgrenze

entfallende Grundstücksgrenze

Hauptgebäude

Nebengebäude

Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

Vorschlag für die Baukörperstellung

2 — Nr. der Bauparzelle, z.B. 2

elektrische Freileitung, entfällt ab 1996 - 1997

W — Wasserschutzgebiet (Zone II) / geplant

- Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
- Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Terrassenflächen soll versickert werden.
- Es gelten die Verbote gemäß § 3 der Wasserschutzverordnung.

- Bei Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

- Gebäude, die in grundwasserführende Schichten reichen, sind gegen anstehendes Grundwasser abzudichten.

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen.

- Die Wehrbereichsverwaltung VI ist im Bauvollzug bei jedem einzelnen Bauantrag zu beteiligen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB bzw. gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet sowie als öffentliche und private Grünfläche (§ 9 (1) 15, BauGB) festgesetzt.

1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Je Bauraum (Einzelhaus) bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Bei der Berechnung der GRZ und GFZ sind die privaten Grünflächen mit zu berücksichtigen.

2.1 In Nicht-Vollgeschoßen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der Treppenräume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche gem. § 20 BauNVO mitzurechnen.

3. Baugrundstücke sind nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 400 m^2 nicht unterschritten wird.

4. Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenwand, darf 3,90 m nicht überschreiten.

4.1 Der Kniestock, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand, darf 0,5 m nicht überschreiten.

4.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.

5. Die Höhe von Bauwerken mit Antennen und Kaminköpfen usw. darf 546 m über NN nicht überschreiten. Die Geländehöhe liegt bei rd. 536 m über NN.

6. Bauliche Gestaltung:

6.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Pfanneneindeckung auszubilden. Auf dem Dach sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

6.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Baugrundstücke sind nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 400 m^2 nicht unterschritten wird.

4. Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenwand, darf 3,90 m nicht überschreiten.

4.1 Der Kniestock, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand, darf 0,5 m nicht überschreiten.

4.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.

5. Die Höhe von Bauwerken mit Antennen und Kaminköpfen usw. darf **546** m über NN nicht überschreiten. Die Geländehöhe liegt bei rd. **536** m über NN.

6. Bauliche Gestaltung:

6.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Pfanneneindeckung auszubilden. Auf dem Dach sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

6.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachgauben und Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, jedoch nur in einer Anzahl bis zu 2 Stück pro Dachfläche und nur bis zu einer Fensterfläche von je 1,5 m^2 Größe.

6.3 Das Längen-Breitenverhältnis der zu errichtenden Hauptgebäude soll mindestens 5:4 betragen. Dabei ist die Längsrichtung parallel zur Firstrichtung auszubilden.

6.4 Gebäudevorbauten aus Glas (Varanden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraumes allgemein zulässig. Bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal zwei Meter sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

6.5 Loggieneinschnitte sind unzulässig. Erkervorbauten dürfen maximal 2,0 m gegenüber dem Hauptbaukörper hervortreten.

6.6 Fenster sind durch Sprossen oder Streben in stehende Rechtecke oder Quadrate zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.

6.7 Ausnahmweise können Elemente einer ökologischen und energiesparenden Bauweise, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, für zulässig erklärt werden.

7. Garagen und Nebenanlagen:

7.1 Pro Wohneinheit sind je eine Garage und ein Stellplatz für Pkw vorzusehen. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig.

7.2 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig; sie müssen jedoch an der Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

Fensterfläche von je 1,5 m^2 Größe.

6.3 Das Längen-Breitenverhältnis der zu errichtenden Hauptgebäude soll mindestens 5:4 betragen. Dabei ist die Längsrichtung parallel zur Firstrichtung auszubilden.

6.4 Gebäudevorbauten aus Glas (Varanden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraumes allgemein zulässig. Bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal zwei Meter sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

6.5 Loggieneinschnitte sind unzulässig. Erkervorbauten dürfen maximal 2,0 m gegenüber dem Hauptbaukörper hervortreten.

6.6 Fenster sind durch Sprossen oder Streben in stehende Rechtecke oder Quadrate zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.

6.7 Ausnahmweise können Elemente einer ökologischen und energiesparenden Bauweise, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, für zulässig erklärt werden.

7. Garagen und Nebenanlagen:

7.1 Pro Wohneinheit sind je eine Garage und ein Stellplatz für Pkw vorzusehen. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig.

7.2 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig; sie müssen jedoch an der Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

7.3 Untergeordnete Anlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Grundfläche von 10 m^2 und einer Traufhöhe von 2,2 m auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.

7.4 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß.

7.5 Grenzgaragen sind hinsichtlich der Höhe, der Dachneigung und der Materialien einheitlich zu gestalten.

8. Einfriedungen:

8.1 Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur Zäune mit senkrechten Holzlatten und maximal 20 cm Sockel zulässig. Anstonsten sind rostgeschützte sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

8.2 Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m bis zur Gründstücksgrenze hin nicht eingefriedet werden.

8.3 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

9. Für die Befestigung der Grundstückseinfahrten, der privaten Verkehrsflächen sowie des öffentlichen Fußweges sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wie wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

10. Grünordnung:

10.1 Innerhalb der privaten Grünflächen und der nicht überbauten Baugrundstücksflächen sind pro angefangene 300 m^2 Fläche mindestens ein Baum und Sträucher der festgesetzten Art, Größe und Pflanzraster (siehe Ziffer. 10.2) zu pflanzen. Die durch Planzeichen dargestellen Bäume und Gehölze sind darauf anrechenbar.

10.2 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig (Pflanzbeispiele):

Bäume:

Fagus silvatica	-	Buche
Quercus robur	-	Eiche
Pinus silvestris	-	Kiefer
Picea abies	-	Fichte
Betula pendula	-	Birke
Acer plantanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Salweide

Pflanzgröße:

Hochstämme bzw. Heister 3 bis 4mal verpflanzt,

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselstrauch
Evonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	-	Schneeball
Lonicera Xylosteium	-	Heckenkirche
Crataegus monogyna		Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa canina	-	Hundsrose
Ribes nigrum	-	Johannisbeere

Pflanzgröße: 0,80 bis 1,00 m, 2mal verpflanzt.
Pflanzraster 1,25 x 1,25 m.

10.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

11. Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Bei den Ober- bzw. Dachgeschoßen der Gebäude der Bauparzellen

Salix caprea	-	Salweide

Pflanzgröße:

Hochstämme bzw. Heister 3 bis 4mal verpflanzt,

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselstrauch
Evonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	-	Schneeball
Lonicera Xylosteium	-	Heckenkirche
Crataegus monogyna		Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa canina	-	Hundsrose
Ribes nigrum	-	Johannisbeere

Pflanzgröße: 0,80 bis 1,00 m, 2mal verpflanzt.
Pflanzraster 1,25 x 1,25 m.

10.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

11. Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Bei den Ober- bzw. Dachgeschoßen der Gebäude der Bauparzellen Nr. 10, 11, 16, 17 und 18 sind Fenster von Aufenthaltsräumen nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. (s. dazu schalltechnische Untersuchung vom Dezember 93, bzw. schalltechnische Stellungsnahme vom 01.04.95)