

GEMEINDE MAMMENDORF

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

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

PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 27.11.2001

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

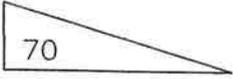
A	Satzung	2
B ₁	Planzeichnung 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	3
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	3
C	Textliche Festsetzungen	4
D	Textliche Hinweise	6
E	Verfahrenshinweise, Siegel	7
F	Begründung	8

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 **S a t z u n g** .

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

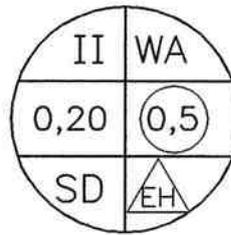
WA	allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig)
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser und 3 - Spänner zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,20	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
	Flächen für Garagen und Nebengebäude
	Maßangabe in Metern, z. B. 5 m
	öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrünfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Ein- und Ausfahrtsbereich, max. 2 Ausfahrten zusammenfassen
	Private Grünfläche siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 1.08
SD	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 1.11
PD	Pulldach
	Firstrichtung der Hauptgebäude und der Pulldachgaragen
	Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z. B. 70 m
	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

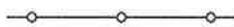
Geschoßflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise,
nur Einzelhäuser und
3 - Spänner zulässig

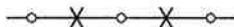
B₃ Hinweise durch Planzeichen

216

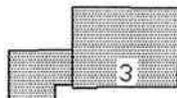
Flurstücksnummer, z. B. 216



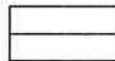
Grundstücksgrenze



entfallende Grundstücksgrenze



Haupt- und Nebengebäude



Baukörpervorschlag



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



Wasserfläche (Maisach)

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 mitgerechnet.
In Nicht-Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der Treppenräume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche gem. § 20 BauNVO mitzurechnen.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO zu den Flur – Nr. 219 und 224 sind einzuhalten. Entlang der Grundstücksgrenze sind nur Garagen und Nebengebäude mit maximal 6,0 m Länge zulässig. (Ziffer 8. der Satzung gem. C 1.06 gilt hier nicht.)
- 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 1.11 und 1.12).
- 1.07 Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
Je Einzelhaus 2 WE, je Doppelhaushälfte 1 WE und je Dreispänner insgesamt 3 WE.
- 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:

Acer pseudoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pyrus / Wildbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Haselnuß;	Rosa glauca / Hechtrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehdorn.	

- 1.09 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung über 0,8 m Höhe freizuhalten; ausgenommen sind Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Straßengradiente.
- 1.10 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 Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen. Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.11 Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 35° - 42° und bei zweigeschossiger Bebauung 31° - 37°. Für die Garagen und Nebengebäude für die Pultdächer festgesetzt sind ist eine Dachneigung von 29° - 35° zulässig. Dachpfannen sind in ziegelrot und rotbraun zulässig.
- 1.12 Bei Wohngebäuden sind Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.13 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, gemessen von der Straßengradiente (B2) darf 0,5 m über Straßenanschluß nicht überschreiten.
- 1.14 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.
- 1.15 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.
- 1.16 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Lärmquelle B2)
- 1.17 An den der B2 zugewandten Fassaden sind für Aufenthaltsräume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen und schalldämmende Bauteile zu verwenden.
- 1.18 Im straßenseitigen Vorfeld sind weder Einfriedungen noch Nebengebäude und Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen zulässig.
- 1.19 Der nördlichste Ein- bzw. Ausfahrtsbereich auf die B2 ist von der Einmündung des Jahnweges soweit als möglich abzurücken.
- 1.20 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 Solarenergiesysteme 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 Fürstfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
8. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
9. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstfeldbruck und der Flugsicherungsanlage TACAN; die dafür festgelegten Anordnungen und Höhenbeschränkungen werden eingehalten.
10. Die Entwässerung der Zufahrten muss so gestaltet werden, das kein Oberflächenwasser der B2 zufließen kann. Im Einmündungsbereich der Zufahrten darf auf eine Länge von mindestens 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten.
11. Von der Bundesstraße B2 (Augsburger Str.) gehen auf das allgemeine Wohngebiet folgende Schallimmissionen aus : tagsüber 66,4 dB(A) und nachts 58,6 dB(A). Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte in Wohngebieten nach DIN 18005 Teil 1 tagsüber um 11,4 dB(A) und nachts um 18,6 dB(A) überschritten.

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 19.06.01 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.06.01 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Mammendorf, den 22.02.02

.....

H. Thurner
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 09.07.01 bis 09.08.01 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)



Mammendorf, den 22.02.02

.....

H. Thurner
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung zuletzt gemäß § 3 Abs. 3 i.V. m. § 13 BauGB vom 21.12.01 bis 21.01.02 im Bauamt der Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Mammendorf, den 22.02.02

.....

H. Thurner
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.02 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Mammendorf, den 22.02.02

.....

H. Thurner
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde Mammendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 21.02.02 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 22.02.02

.....

H. Thurner
1. Bürgermeister