

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"MAMMENDORF - RONBERGERWEG / B 2 / KREUZSTRASSE"
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NRn. 135, 137, 137/1, 230/9, 230/39, 230/40
GEMARKUNG MAMMENDORF**

I. Festsetzung durch Planzeichen

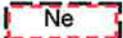
1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) 1.2.3. sind zulässig
- 1.2  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.3  Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Aufenthalts- u. Treppenträume in den Dachgeschossen sind ab einer Höhe von 1.0 m anzurechnen.
- 1.4 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 1.5 III zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse - z. B. 3 (Obergrenze)

2. Dachformen

- 2.1  Hauptfirstrichtung-Satteldach
Dachneigung 35° bis 52°
- 2.2  Nebentfirstrichtung-Satteldach
Dachneigung 35° bis 52°
- 2.3  Pyramidendach
Dachneigung 21° bis 45°

3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (blau)
- 3.2  Bauraum für Tiefgarage (rot strichliert)
- 3.3  Rampe Tiefgarage (rot strichliert)
Überdachung der Rampe bis 3,00 m an der Grundstücksgrenze zulässig
- 3.4  Nebengebäude untergeordnet (rot strichliert)
- 3.5  Flächen für Transformator (rot strichliert)
- 3.6  Private Stellplätze auf den Stellplatznachweis anrechnungsfähig (rot strichliert)

4. Verkehrsflächen

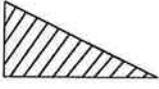
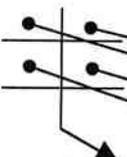
- 4.1  Straßenbegrenzungslinie (grün)
- 4.2  Öffentliche Fahrbahnen (gelb)
- 4.3  Öffentliche Gehbahnen (braun)
- 4.4  Privatweg (violett)

5. Grünordnung

- 5.1  zu pflanzende Bäume (braungrün)
- 5.2  privates Trenngrün (hellgrün)



6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.
- 6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6.3  Sichtschutzwand hinterpflanzt
bis 2,0 m Höhe zulässig
- 6.4  denkmalgeschützte bauliche Anlage
- 6.5  privater Kinderspielplatz
- 6.6 - 2,0 - Maßangabe in Metern z. B. 2,0 m
- 6.7  Maßangabe in Metern z. B. 16,0 m
- 6.8  Sichtdreieck
mit Maßangabe der Schenkellängen in der Planfassung
Die umgrenzenden Flächen sind von jeglicher
Sichtbehinderung über 0,60 m Höhe freizuhalten.
- 6.9  Nutzungsschablone
Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung
Höchstmaß der zulässigen Geschoßflächenzahl
Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl

II. Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
- 1.2 Die bauliche Nutzung der Grundflächenzahl (GRZ) kann für die Bauabschnitte einzeln, oder für das Plangebiet in der Gesamtheit nachgewiesen werden.
Die überdeckte Tiefgaragenfläche braucht auf die GRZ nicht angerechnet werden.
- 1.3 Die bauliche Nutzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) kann für die Bauabschnitte einzeln, oder für das Plangebiet in der Gesamtheit nachgewiesen werden.
- 1.4 Flächen von Aufenthaltsräumen und die dazugehörigen Treppenträume in den Dachgeschossen sind ab 1 m Höhe einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschoßfläche anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Bau NVO).
- 1.5 Die gesetzlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrundstücken gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

2. Höhen

- 2.1 Das Baugebiet ist nach Süden hin leicht abfallend.
Notwendige Geländeanpassungen sind nur zur sinnvollen Erschließung zulässig.
- 2.2 Im Mischgebiet darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens max. 0,50 Meter über der Fahrbahndecke der Augsburgs Straße, gemessen an der tiefsten Stelle, liegen.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens max. 0,50 Meter über der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße gemessen am Hauseingang (Ronbergerweg im östlichen Baugebiet und Kreuzstraße im westlichen Baugebiet) liegen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dächer

- 3.1.1 Die Dächer von zusammenhängenden Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- 3.1.2 Dachgauben sind nach den Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung zulässig.
Im Nutzungsabschnitt MI sind abweichend Sonderbauformen und erkerförmig ausspringende Gauben zulässig. Der erkerförmige Vorsprung darf max. 0,50 m betragen.

- 3.1.3 Kniestöcke bei zwei Vollgeschoßen sind mit max. 0,30 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, in Flucht der Aussenwand zulässig, soweit dadurch kein weiteres Vollgeschoß im Dachgeschoß entsteht.
- 3.1.4 Die traufseitige Wandhöhe im WA (II-geschossige Bebauung) bei darf max. 6,50 m, gemessen von Oberkante fertigem Gelände bis Oberkante Dachanfallspunkt betragen. (Schnittpunkt Flucht Aussenwand mit Dachoberfläche)

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Entlang der Augsburgersstraße ist eine Gehwegunterbauung mit dem Kellergeschoß zulässig.
- 4.2 Entlang der Augsburgersstraße ist eine Gehwegüberbauung (arkadenartig) ab einer Höhe von von 2,50 Meter über Oberkante Gehweg zulässig.
- 4.3 Im straßenseitigen Vorfeld an der Augsburgers Straße dürfen keine sperrenden Vorbauten (Mülltonnenhäuser, Müllcontainer oder ähnliches) errichtet werden.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Entlang der stark frequentierten Bundesstraße B 2 (Augsburger Straße) werden durch Straßenverkehrsgeräusche die städtebaulichen Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten.
Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer dürfen nicht zur Augsburgers Straße hin orientiert werden. Sollte dies wegen der besonderen Grundrissgestaltung des Gebäudes nicht möglich sein, dann sind die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten integrierten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

6. Wintergärten

- 6.1 Wintergärten sind in gestalterisch verträglicher Art und mit abweichenden Dachformen zulässig.
- 6.2 Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und sind voll auf die Geschoßfläche anzurechnen.
- 6.3 Zusammengebaute Wintergärten müssen eine Grenzmauer in F90 aufweisen.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt jeweils die neueste Fassung der BayBO, bzw. der jeweils gültige Stellplatzschlüssel des Landratsamtes Fürstentfeldbruck.
- 7.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 7.3 Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

8 Zäune

- 8.1 Zäune sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 8.2 Entlang der Augsburgers Straße sind Zäune unzulässig.
- 8.3 Die Einzäunung von Stauräumen vor Einfahrten, und die Einzäunung von Stellplätzen ist unzulässig.

9. Grünordnung

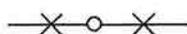
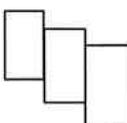
9.1 Pflanzgebote

- 9.1.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.
- 9.1.2 Bäume
Mindestpflanzgröße H 3 x v. 16 - 18 cm Stammumfang.

- 9.1.3 An großkronigen Bäumen sind zur Auswahl festgesetzt:
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Spitzahorn (*Acer plantanoides*)
 - Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 - Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 9.1.4 Die ausgewiesenen Grünflächen sind flächig im Raster 1,50 m x 1,50 m mit heimischem Strauchgehölz und kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen.
- 9.1.5 An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Feldulme (*Ulmus minor*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - sowie Halbstamm-Obstbaumarten
- 9.1.6 Für Strauchgehölzpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Heckenrose (*Rosa canina*)
 - Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
 - Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Grauweide (*Salix incana*)
- 9.1.7 Schnitthecken sind unzulässig.
- 9.1.8 Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet. Ihr Anteil soll 10 % der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

III. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  Ein- und Ausfahrten
- 1.4  Flurnummern, z. B. 137/1
- 1.5  Bebauungsvorschlag

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Bodendenkmäler
die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 2.2 Grundwasser
Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen. Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.
- 2.3 Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zur Versickerung zu bringen.
- 2.4 Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße 2 (Augsburger Straße).
Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.