

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzung	2
B	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	9
E	Verfahrenshinweise, Siegel	11
F	Begründung	12

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - 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. September 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 „Westlich der Lessingstraße“ als **S a t z u n g** .

B₁ Bebauungsplan „Westlich der Lessingstraße“



Mammendorf, den **02.08.55**

Schondorf, den 01.12.1998
geändert: 16.03.1999

NORDEN
M 1:1000

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2Fu: 0172 - 273 757 3

Architekt Th. J. Eckardt

Bgm. H. Thurner



B₂ Festsetzung durch Planzeichen



WA

Fläche für den Gemeinbedarf
Kindergarten
allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß
zulässig)

o

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig

0,25

Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen
nach § 19 (4) BauNVO



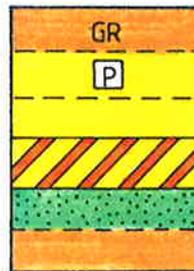
Geschoßflächenzahl (GFZ)



Baugrenze

3
+ +

Maßangabe in Metern, z.B. 3 m



öffentliche Verkehrsflächen:

Geh- und Radweg

Längsparkplatz

Straßenverkehrsfläche

verkehrsberuhigte Zone

Verkehrsgrünfläche

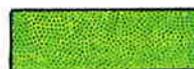
Gehweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



öffentliche Grünfläche:
Begleitgrünfläche



Private Grünfläche
s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.17

SD

Satteldach, Dachneigung s. textl. Fest-
setzungen C Ziff. 1.11



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern,
z.B. 40 m



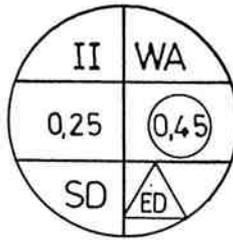
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Vollgeschosse als
Höchstgrenze DG nur als
Nicht-Vollgeschoß zulässig
Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung
s. textl. Festsetzungen



z.B. allgemeines Wohngebiet

Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. offene Bauweise
nur Einzelhäuser und
Doppelhäuser zulässig

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

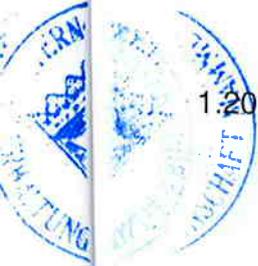
- 
- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als private und öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- 1.02 Bei der Berechnung der GRZ werden Flächen nach § 19 (4) BauNVO nicht mitgerechnet.
- 1.03 Geschoßflächen in Nichtvollgeschossen werden mitgerechnet.
In Nicht-Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche gem. § 20 BauNVO mitzurechnen.
- 1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Entlang der Grundstücksgrenze sind jedoch nur Garagen und Nebengebäude mit maximal 6,0 m Länge zulässig. (Ziff. 8. der Satzung gem. 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 Ziff. 1.11 und 1.12).
- 1.07 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m².
- 1.08 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 300 m² Grundstücksfläche sind zwei Obstbäume oder ein Laubbaum jeweils als Halbstamm zu pflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer pseudoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus ancuparia / 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 1 m Höhe freizuhalten; ausgenommen sind Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Straßengradiente.
- 1.10 Stellplätze und Garagen 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.
- 1.11 Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch versetzte Pultdächer zugelassen werden. Die Dachneigung beträgt bei eingeschobigen Wohngebäuden 35° - 42 und bei zweigeschoßiger Bebauung 31° - 37°. Wintergärten bleiben hiervon unberührt. Dachpfannen sind in ziegelrot und rotbraun zulässig. Lichtöffnungen und Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig und erwünscht.
- 1.12 Die Baukörper sind nur rechteckig im Verhältnis von min. 3:4 zu planen. Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. 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 sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,3 m 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 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich o.ä.).
- 1.17 Die privaten Grünflächen sind auf einer Breite von 5 m mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 2 m-Raster zu bepflanzen. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Acer spendoplatanus / 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. | |

- 1.18 Die öffentlichen Grünflächen sind als Begleitgrünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.19 Bei allen Anpflanzungen, insbesondere in öffentlichen Grünflächen sind nur ungiftige Pflanzen und Sträucher gemäß der Liste im MA Bl. Nr. 21/1976, S. 575 zulässig.
- 1.20 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne.



D HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen:

2595	Flurstücksnummer z.B. 2595
	Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Haupt- und Nebengebäude
	Baukörpervorschlag
	Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
	Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziff. 1.08 und 1.17

2. Textliche Hinweise:

- 2.01 Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
- 2.02 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 2.03 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 2.04 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.
- 2.05 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen zu versickern, alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist möglich.
- 2.06 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
- 2.07 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
- 2.08 Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.

- 2.09 Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
- 2.10 Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck und der Flugsicherungsanlage TACAN; die dafür festgelegten Anordnungen und Höhenbeschränkungen werden eingehalten.
- 2.11 Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).



E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 1.12.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.12.98 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Mammendorf, den 10.09.99

.....
H. Thurner
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 31.12.98 bis 01.02.99 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Mammendorf, den 10.09.99

.....
H. Thurner
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.04.99 bis 10.09.99 im in der Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Mammendorf, den 10.09.99

.....
H. Thurner
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.09.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mammendorf, den 10.09.99

.....
H. Thurner
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde Mammendorf über den Bebauungsplan ist am 09.09.99 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 10.09.99

.....
H. Thurner
1. Bürgermeister