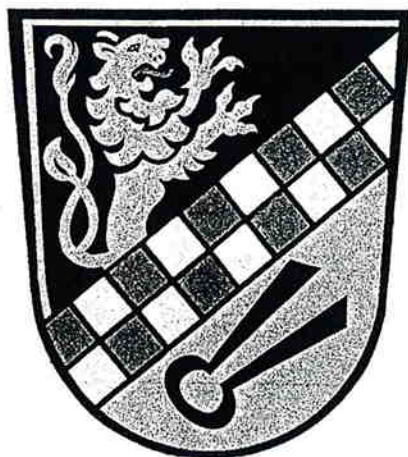


GEMEINDE MAMMENDORF
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

B e b a u u n g s p l a n
„ZUM SEEFELD“
mit integrierter Grünordnung



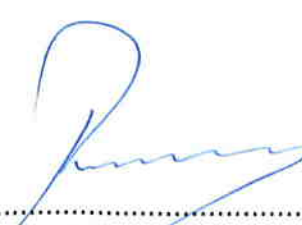
Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO

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

Mammendorf, den04.09.2000

Schondorf, den 16.03.1999
geändert: 13.04.1999
geändert: 20.07.1999
geändert: 19.10.1999
geändert: 01.02.2000


H. Thurner
1. Bürgermeister




Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt



Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

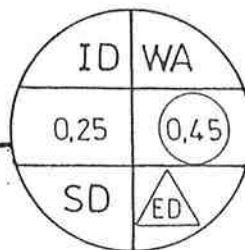
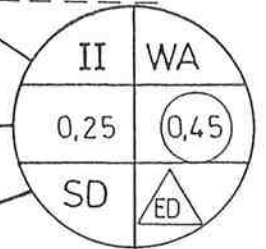
A	Satzung	2
B ₁	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrenshinweise, Siegel	10
F	Begründung	11

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. 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 „Zum Seefeld“ als **S a t z u n g** .

B₁ Bebauungsplan „Zum Seefeld“



NORDEN
M 1:1000

Mammendorf, den 04.09.2000

Schondorf, den 16.03.1999
geändert: 13.04.1999
geändert: 20.07.1999
geändert: 19.10.1999
geändert: 01.02.2000



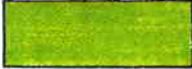
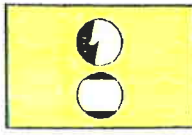
Bgm H Thurner

Architekt Th. J. Eckardt

BPlan MDF Zum Seefeld / 01.02.2000



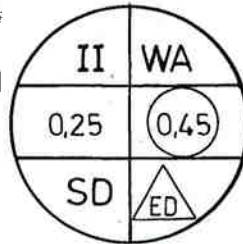
B₂ Festsetzung durch Planzeichen

	WA	allgemeines Wohngebiet
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig)
z.B.	ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (DG auch als Vollgeschoß zulässig)
		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	0,25	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO
		Geschoßflächenzahl (GFZ)
		Baugrenze
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigte Zone Verkehrsgrünfläche Geh-, Rad- u. landwirtschaftl. Fahrweg Landwirtschaftlicher Fahrweg öffentl.rechtl. Eigentümerweg
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz Obstwiese
		zu erhaltende Gehölze
		private Grünfläche s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.16
	SD	Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.10
		Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation Gasdruckminderstation
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

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

Satteldach,
Dachneigung
s. textl. Festsetzungen



allgemeines Wohngebiet

Geschoßflächenzahl (GFZ)

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 private 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 Treppenräume 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.
- 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 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m².
- 1.07 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 als Halbstamm oder ein Laubbaum zu pflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

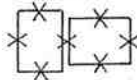
Acer pseudoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pyrus / Wildbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Haselnuß;	Rosa glauca / Hechtrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehdorn.	

- 1.08 Soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gilt hier die gemeindliche Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben.

- 1.09 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, Pflasterassen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.10 Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch versetzte Pultdächer mit außenliegenden Traufen zugelassen werden. Die Dachneigung beträgt bei eingeschößigen Wohngebäuden 35° - 42° und bei zweigeschößiger 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.
- 1.11 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.
- 1.12 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,3 m nicht überschreiten.
- 1.13 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.
- 1.14 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.
- 1.15 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich o.ä.).
- 1.16 Die privaten Grünflächen entlang des Ortsrandes sind auf einer Breite von 5 m mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 1,5 x 1,5 m-Raster zu bepflanzen.
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Acer spendoplatanus / Bergahorn; | Liguster; |
| Sorbus ancuparia / Eberesche; | Weißdorn; |
| Pyrus / Wildbirne; | Salix alba / Weide; |
| Corylus avellana / Haselnuß; | Rosa glauca / Hechtrose; |
| Euonymus europaus / Pfaffenhütchen; | Cornus / Hartriegel; |
| Prunus spinosa / Schlehdorn. | |

D HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen:

535	Flurstücksnummer z.B. 535
	Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Haupt- und Nebengebäude
	entfallende Haupt- bzw. Nebengebäude
	Baukörpervorschlag
	Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
	Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziff. 1.07 und 1.16
	Grenze des Wasserschutzgebietes
	Wasserschutzgebiet
	Gashochdruckleitung

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 Fürstenfeldbruck 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 Westlich und östlich des Planbereiches befinden sich merowingerzeitliche Reihengräber. Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).
- 2.12 Von den landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gehen Geruchsemissionen aus. Die Bauherren werden auf diese möglichen Beeinträchtigungen hingewiesen.

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 16.03.99. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.04.99 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Mammendorf, den 06.09.2000

H. Thurner
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 04.05.99 bis 07.06.99. öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Mammendorf, den 06.09.2000

H. Thurner
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung zuletzt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.99 bis 22.12.99 im Bauamt. der Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Mammendorf, den 06.09.2000

H. Thurner
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.02.2000. den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mammendorf, den 06.09.2000

H. Thurner
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde Mammendorf über den Bebauungsplan ist am 05.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 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 06.09.2000

H. Thurner
1. Bürgermeister