

GEMEINDE MAMMENDORF

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

## BEBAUUNGSPLAN

**„Kreuzstr. – Ronbergerweg“**

MIT INTEGRIERTER GRÜNORNUNG



**PLANUNGSBÜRO ECKARDT**

SCHONDORF, DEN 26.09.2006

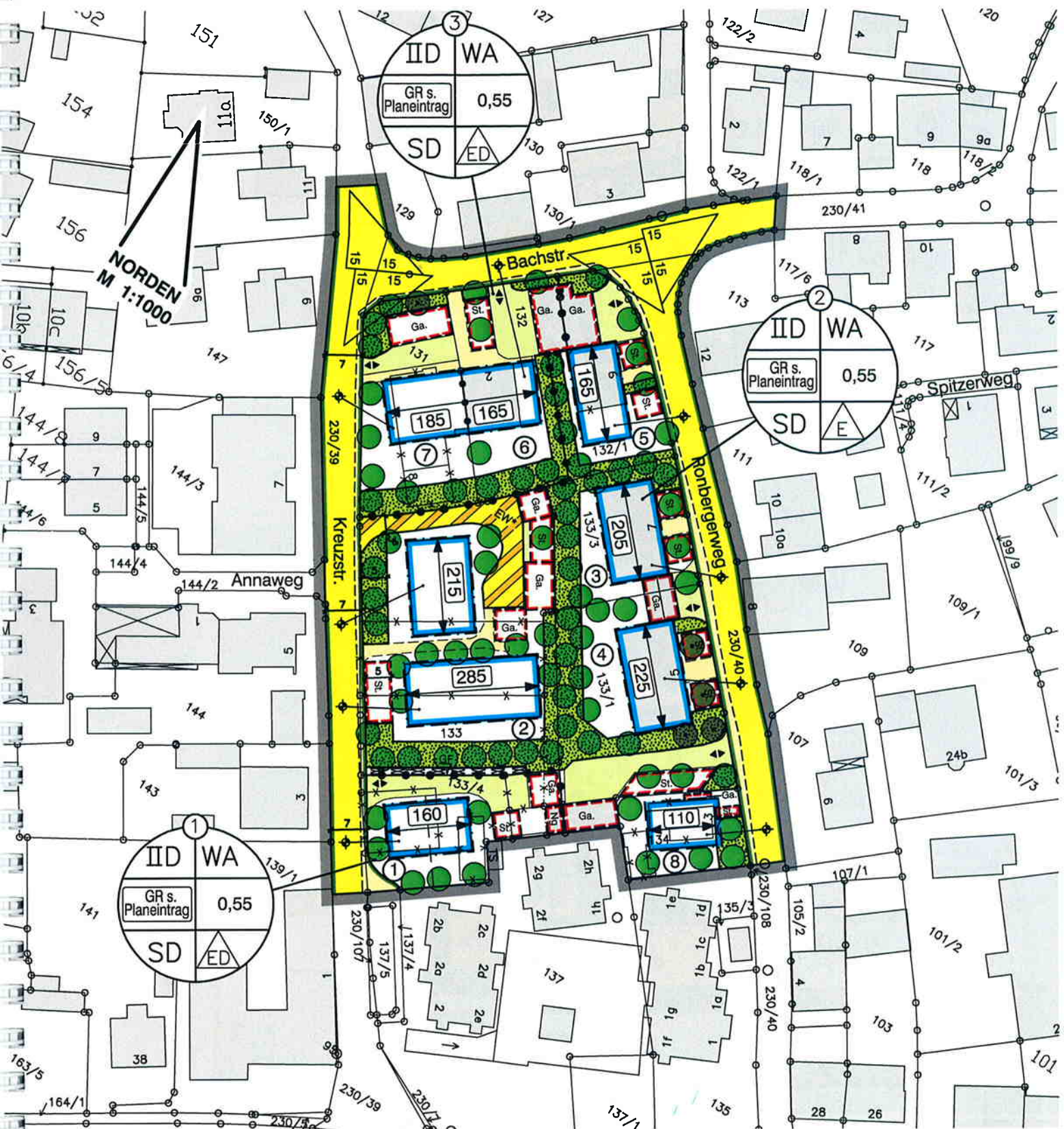
<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>		<b>Seite</b>
A	Satzungstext / Präambel	2
B <sub>1</sub>	Planzeichnung M 1:1000	3
B <sub>2</sub>	Planausschnitt M 1:500 für detaillierte Festsetzungen	4
B <sub>3</sub>	Festsetzungen durch Planzeichen	5
B <sub>4</sub>	grünordnerische Festsetzungen	6
B <sub>5</sub>	Hinweise durch Planzeichen	6
C	Textliche Festsetzungen	7
D	Textliche Hinweise	9
E	Verfahrenshinweise, Siegel	10
F	Begründung	11
G <sub>1</sub>	Anlage 1: Baurechtsanalyse: Bestand, Haupt- und Nebengebäude	15
G <sub>2</sub>	Anlage 2: Baurechtsanalyse: GR Bestand und Planung	16
G <sub>3</sub>	Anlage 3: Baurechtsanalyse: Ermittlung der GR <sub>1</sub> und GR <sub>2</sub> Planung	17
G <sub>4</sub>	Anlage 4: städtebaulicher Entwurf M 1: 500	18
G <sub>5</sub>	Anlage 5: Umweltbericht	19 - 21
G <sub>6</sub>	Anlage 6: Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB	22- 23

## **A SATZUNGSTEXT**

### **Präambel**

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß § 1, § 2 Abs. 1 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches 2004 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

# B, Planzeichnung M 1:1000



Mammendorf, den 08. Jan. 2007 Schondorf, den 21.01.2006  
 geändert: 21.02.2006  
 geändert: 06.06.2006  
 geändert: 26.09.2006

*J. Thurner*  
 J. Thurner  
 1. Bürgermeister

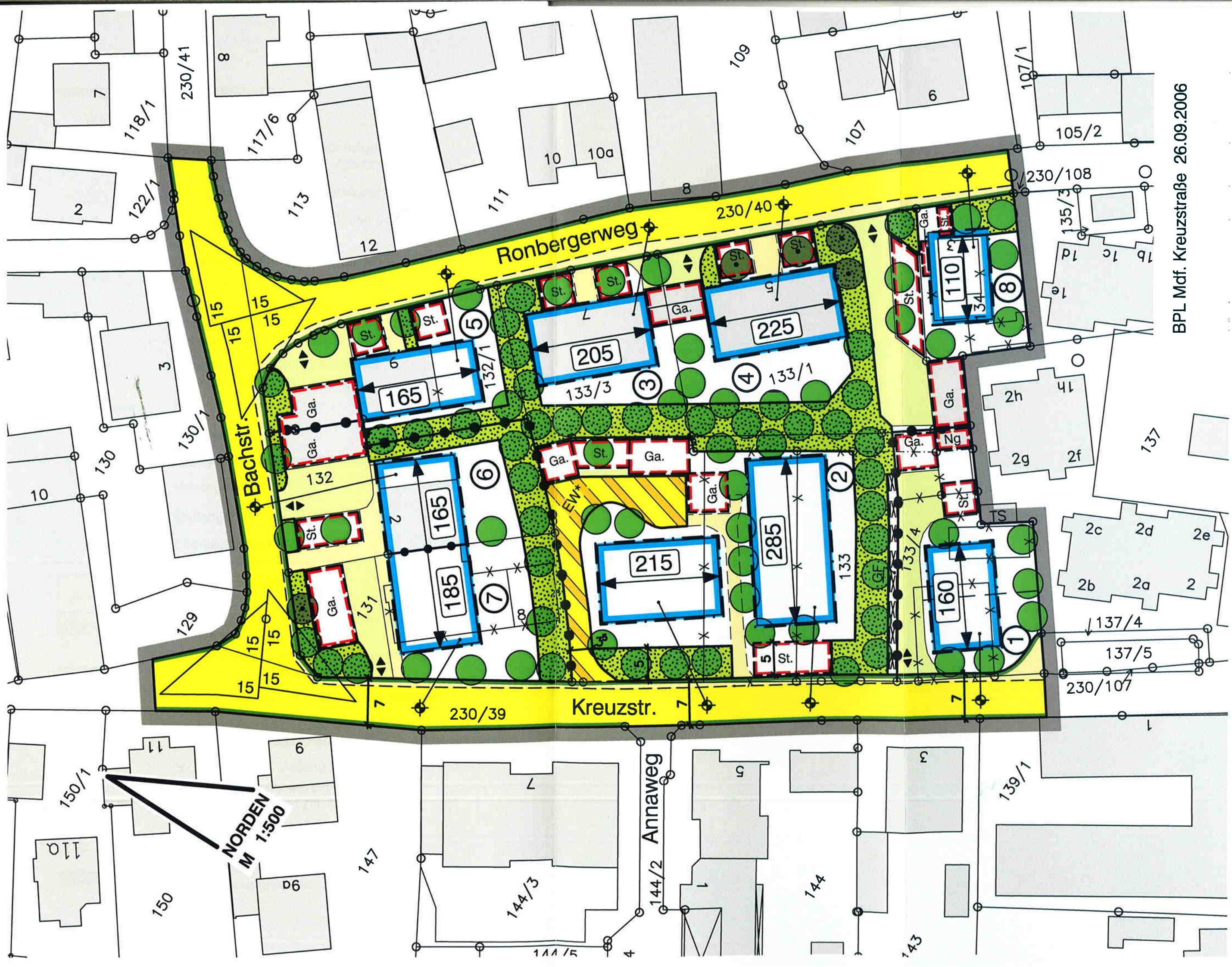


*Th. J. Eckardt*  
 Th. J. Eckardt  
 Architekt Dipl. Ing.

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










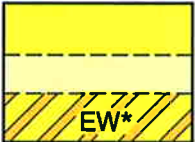









# B<sub>2</sub> Planausschnitt M 1:500





### B<sub>3</sub> Festsetzungen durch Planzeichen

	WA	allgemeines Wohngebiet
z. B.	IID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zulässig
		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z. B.		Grundfläche ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO in m <sup>2</sup> , z. B. 215 m <sup>2</sup>
	0,55	Grundflächenzahl inklusive der Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO, z. B. 0,55 siehe textl. Festsetzungen C 1.02
		Höhenkotenmesspunkt siehe textl. Festsetzungen C 1.13 und B <sub>2</sub>
		Baugrenze
		Stellplätze zulässig
		Garagen, Carports und Stellplätze zulässig
		Nebengebäude
z. B.		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: (Klassifizierungshinweise)
		Straßenverkehrsfläche Gehweg Widmung als öffentlich rechtlicher Eigentümerweg, verkehrsberuhigt
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Ein- und Ausfahrt für Garagen und Stellplätze
		Geh- und Fahrrecht zugunsten von Flur-Nr. 133/4, entfällt sobald das Wohnhaus auf Flur-Nr. 133/4 entfallen ist.
		Sichtdreieck mit Maßangaben in Metern, z. B. 15 m
	SD	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 1.11
		Firstrichtung der Gebäude
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN:

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG nicht als Vollgeschoss zulässig  
Grundfläche in m<sup>2</sup> ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO  
Satteldach Dachneigung siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.11



Baugebiet, z. B. Nr. "1"

allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl z. B. 0,55 inkl. der Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO  
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG nicht als Vollgeschoss zulässig  
Grundfläche in m<sup>2</sup>, z. B. 225 m<sup>2</sup> ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO  
Satteldach Dachneigung siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.11



Baugebiet, z. B. Nr. "2"

allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl z. B. 0,55 inkl. der Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO  
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

### B<sub>4</sub> Grünordnerische Festsetzungen



Private Grünfläche nach Art. 5 BayBO mit Pflanzgeboten gem. textl. Festsetzung Ziff. C 1.07



Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen s. textl. Festsetzung Ziff. C 1.07

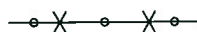
### B<sub>5</sub> Hinweise durch Planzeichen

133/1

Flurstücksnummer, z. B. 133/1



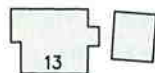
Grundstücksgrenze



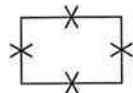
entfallende Grundstücksgrenze



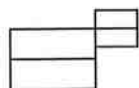
Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Haupt- bzw. Nebengebäude



entfallende Gebäude



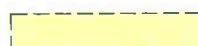
Vorschlag für die Baukörperstellung

①

Nummer der Bauparzelle, z. B. Nr. "1"



Zufahrten für Garagen und Stellplätze



private Fuß- und Radwege

## 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 Grundflächenzahl werden die Flächen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO mit berechnet. Die GRZ einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 darf ausnahmsweise bis 0,58 überschritten werden.
- 1.03 Die Wandhöhe beträgt für alle Bauräume 6,00 m und wird von OK EG-Rohfußboden bis OK Dachhaut in der Flucht der Außenwand gemessen. Je Bauraum ist nur eine Wandhöhe zu wählen.
- 1.04 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stell- oder Garagenplätze nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.05 Im Baugebiet gilt auch die gemeindliche Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben (s. dazu Ziffer C 1.12).
- 1.06 Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Baugebiet 1 und 3 auf 2 WE je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.07 Die nicht überbauten Flächen und die privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Davon ist ein Laubbaum im Straßenraum zu pflanzen.  
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:  
Bergahorn; Liguster; Eberesche; Weißdorn; Wildbirne; Weide; Haselnuss; Hechtrose; Pfaffenhütchen; Hartriegel; Schlehdorn.
- 1.08 Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. An der Einfahrtsseite der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Garagenzufahrten und die Stellplätze mit deren Zufahrten, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.09 In den privaten Grünflächen sind Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser zulässig, wenn sie eine Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup>, eine Firsthöhe von max. 3,0 m, ein Satteldach mit mind. 10° Dachneigung aufweisen und der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mind. 3,0 m beträgt.
- 1.10 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Lattenzäune mit einer Gesamthöhe bis 1,0 m inkl. eines Sockels bis max. 0,2 m Höhe über dem Straßenniveau zulässig, Mauern sind unzulässig.

- 1.11 Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden (ID) 35° - 42 und bei zweigeschossiger Bebauung (IID) 25° - 35°. Dachpfannen sind in ziegelrot bis rotbraun zulässig. Je Bauraum sind nur eine Dachneigung und eine einheitliche Dachdeckung zu wählen.
- 1.12 Bei Wohngebäuden sind je Traufseite max. 2 Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt maximal 55/100 der traufseitigen Wandlänge zulässig. Ein Quer- bzw. Zwerchgiebel darf 1/3 der traufseitigen Wandlänge nicht überschreiten.
- 1.13 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens gemessen von der vorhandenen Straßenoberkante an den zugeordneten Messpunkten muss zwischen 0,2 – 0,6 m liegen.
- 1.14 Die Kniestockhöhe beträgt bei einer nicht ausgeschöpften Bauweise von ID max. 1,25 m und bei II 0,20 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 Farben und nicht reflektierende Flächen zulässig.
- 1.16 Die Errichtung von Wohngebäuden ist erst zulässig, wenn der Betrieb des gewerblichen Bauunternehmens auf Flur-Nr. 133 der Gemarkung Mammendorf eingestellt ist.
- 1.17 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bebauungspläne.



## D TEXTLICHE HINWEISE

1. Das Schmutzwasser 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. Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten soll möglichst über Sickeranlagen zu versickern, auf alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird hingewiesen.
3. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
4. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
5. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
6. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).  
Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 (3) Ziff. 2 a LuftVG).  
Das Aufstellen von Kränen sowie die Errichtung anderer Luftfahrt-hindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des Wehrbereichs-verwaltung Süd – Ast Münschen – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).  
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
7. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.
8. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
9. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
10. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
11. Geschossflächen werden nicht festgesetzt sind aber im Bauantrag nachzuweisen, dabei werden Geschossflächen in Nichtvollgeschossen nicht mitgerechnet.