

Gemeinde

Mammendorf

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Haldenberg-Wiesenstraße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-19

Bearb.: Ge/Wil/Mie

Plandatum

22.11.1994

07.02.1995

05.07.1995

26.09.1995

16.04.1996

Ergänzt lt. Bescheid des

Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 18.07.1996

02.08.1996

03.11.1998

16.03.1999

Die Gemeinde Mammendorf erläßt aufgrund §§ 2, 9, 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A	Festsetzungen	4
1	Geltungsbereich	4.1
	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4.2
2	Art der baulichen Nutzung	5.
2.1	WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.	5.1
2.2	Je Wohngebäude sind höchstens drei Wohnungen zulässig.	
2.3	Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, soweit sie nicht im Bereich von privaten Grünflächen angeordnet werden.	5.2
3	Maß der baulichen Nutzung	5.3
3.1	Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,20 GRZ	
3.2	Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt 0,40 GFZ	
3.3	II Zwei Vollgeschosse maximal zulässig; das über dem zweiten Vollgeschoß liegende Dachgeschoß darf nicht als Vollgeschoß ausgebaut werden.	5.4
3.4	E + D Zwei Vollgeschosse maximal zulässig, wobei das obere Geschoß als Dachgeschoß auszubilden ist.	5.5
3.5	In den Teilgebieten, wo gemäß Planzeichnung Gebäude mit der Bauweise II errichtet werden dürfen (siehe Ziffer 3.3), sind wahlweise auch Gebäude in der Bauweise E + D zulässig (siehe Ziffer 3.4) mit den entsprechenden Dachneigungen (siehe Ziffer 6.3).	
3.6	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	6
3.7	Die Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.	6.1
3.8	Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) die Garagen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die festgesetzte GRZ darf durch diese Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung ist zulässig, wenn sich dies aus den zeichnerisch festgesetzten Garagen-Bauräumen und ihren Zufahrten ergibt. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bzw. ein Teil davon lediglich unterbaut wird, sind nicht zulässig.	6.2 6.3 6.4
3.9	Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.	6.5

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3  Baugrenze

5. Höhe der Hauptgebäude

5.1 **WH 5,90** Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (z.B. 5,90 m). Bei geneigtem Gelände gilt das Maß der größten Wandhöhe.

5.2 Die traufseitige Wandhöhe (WH) darf bei Gebäuden, deren oberes Geschoß als Dachgeschoß ausgebildet ist (siehe Ziffer 3.4), maximal 3,80 m betragen, bei den übrigen Gebäuden (siehe Ziffer 3.3) maximal 5,90 m.

5.3 Bei Gebäuden, deren zweites Geschoß als Dachgeschoß ausgebildet ist (siehe Ziffer 3.4), ist oberhalb des Erdgeschosses ein bis zu 0,75 m hoher Kniestock (KN) zulässig. Bei den übrigen Gebäuden (siehe Ziffer 3.3) ist ein maximal 0,30 m hoher Kniestock zulässig.

5.4 Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit Ausnahme der geplanten Schutzwälle und außer bei den Fl.Nrn. 3724/6/7/8 nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angaben der Höhen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizugeben.

5.5 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten. Bei geneigtem Gelände gilt das Maß an der tiefsten, der Straße zugewandten Gebäudekante.

6 Bauliche Gestaltung

6.1  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

6.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpfannen auszubilden.

Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.

6.3 Es sind folgende Dachneigungen zulässig:
bei Wandhöhen bis 3,80 m: 35° bis 45°;
bei Wandhöhen über 3,80 m sowie bei den Bauvorhaben der Fl.Nrn. 3724/6/7/8: 30° bis 35°

6.4 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° allgemein zulässig. Dach-einschnitte sind unzulässig.

6.5 Es sind nur einzeln stehende Gauben mit Satteldächern zulässig. Ihre Breite darf 1,50 m nicht überschreiten; sie dürfen auch nicht breiter sein als die darunter liegenden Fenster.

6.6	Die maximal zulässige Höhe der Fensterrohbauöffnung der Dachgauben beträgt 1,26 m.	11.5
6.7	Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens der Dachgaubenbreite voneinander haben. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.	11.6 11.7
6.8	Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen.	
6.9	Die Eindeckung und Verkleidung von Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.	11.8
6.10	Für die Gebäude-Außenwände sind nur heller Putz bzw. naturfarbenes Holz zulässig.	11.9
6.11	Fenster sind durch Sprossen oder Streben in stehende Rechtecke oder in Quadrate zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.	11.10
7	Schallschutz	
7.1	 Schallschutzmaßnahme in Form eines 2,50 bis 2,80 m hohen, mit Sträuchern bepflanzten Walles und/oder einer Wand.	11.11
7.2	Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Wohngebäude an der Augsburger Straße (B 2) sowie südlich der Straße "Am Haldenberg" sollen auf die straßenabgewandte Seite hin orientiert werden. Andernfalls sind sie mit Schallschutzfenstern der Klasse II mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen.	11.12
8	Garagen und Stellplätze	12
8.1	Entsprechend dem Stellplatzschlüssel des Landratsamtes Fürstentfeldbruck sind pro Einfamilienhaus je 2 Pkw-Stellplätze vorzusehen. Bei zwei Wohnungen je Wohngebäude sind pro Wohnung bis 80 qm Größe ein Stellplatz und über 80 qm Größe zwei Stellplätze nachzuweisen.	13
8.2	 Fläche für Garagen	14
8.3	Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.	15
8.4	Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach auszubilden, das eine Dachneigung zwischen 30° und 40° aufweist.	16
8.5	Nicht freistehende Garagen sind mit einem Satteldach auszubilden, das die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung besitzt wie das Hauptgebäude.	
8.6	Auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind bezüglich Höhe, Dachneigung und Material der Eindeckung gleich auszuführen. Sie dürfen eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten.	
8.7	Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Die Einfahrten dürfen bis auf eine Tiefe von 5,0 m nicht eingefriedet werden.	

9 Einfriedungen

9.1 An der einer Straße zugewandten Grundstücksseite sind als Einfriedungen nur Zäune mit senkrechten Holzlatten und maximal 20 cm Sockel zulässig. Ansonsten sind rostgeschützte, sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zu errichten.

9.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

10 Verkehr

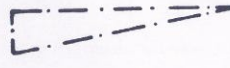
10.1  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

10.2  Öffentliche Verkehrsfläche (@ = Eigentümerweg)

10.3 F Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche

10.4  Straßenbegleitgrün

10.5 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen im Zuge der Straße Am Haldenberg sind – mit Ausnahme der Baumscheiben für die zu pflanzenden Alleebäume – als Schotterrasen anzulegen oder großformatig mit breiten Rasenfugen zu pflastern, so daß darauf geparkt werden kann.

10.6  Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5m Höhe.

10.7  Vorgeschriebene Lage der Grundstückszufahrten

10.8 Für die Befestigung der Grundstückszufahrten sowie der privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

11 Grünordnung und Grünflächen

11.1  Öffentliche Grünfläche

11.2  Kinderspielplatz

11.3  Private Grünfläche

11.4  Als künstlich aufgeschütteter Wall ausgeformte private Grünfläche mit einem äußeren Böschungswinkel von höchstens 35° und einer Gehölzbepflanzung gemäß Ziff. 11.7

en beträgt

11.5



Zu erhaltende Bäume

ibenbreite
stand von

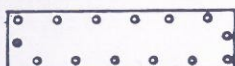
11.6



Zu pflanzende Bäume heimischer Art mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm

nehmen.

11.7



Fläche zur Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen heimischer Art; Pflanzabstand 1,0 mal 1,0 m. Baumanteil mind. 10%, davon höchstens 10% Nadelbäume.

farbe dem

11.8

Auf den Baugrundstücken sind pro 300 qm Fläche mindestens ein Baum und zehn Sträucher heimischer Art zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.

nes Holz

11.9

Der unter Ziffer 11.4 festgesetzte Wall ist zu dessen Kaschierung harmonisch in der Weise zu bepflanzen, daß am Wallfuß große Bäume und auf der Wallkrone kleine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Quadrate
zusetzen.

11.10

Als Mindespflanzgröße für die unter den Ziffern 11.7 bis 11.9 zu pflanzenden Bäume wird ein Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt.

s 2,80 m
oder einer

11.11

Bei den Grundstücken Flur-Nrn. 3724/6,7 und 8 ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem auch der jeweils am Grundstück anliegende Teil des Walles samt Bepflanzung ersichtlich sein muß.

ugsburger
straßen-
schutzfen-

11.12

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der neu errichteten Gebäude durchzuführen.

12

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.

ruck sind
nungen je
er 80 qm

13

Maßangaben



Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

innerhalb

14



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Dachnei-

15

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen im Bau-schutzbereich der Flugsicherungsanlage TACAN. Bei der Errichtung der Gebäude ist mit Auflagen seitens der Wehrbereichsverwaltung VI zu rechnen. An den Außenflächen der Häuser dürfen keine metallischen Materialien verwendet, es dürfen keine glatten Dächer und keine Fernsehantennen errichtet werden.

ie gleiche

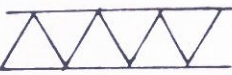
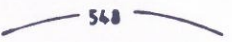
hneigung
on 8,0 m

16

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 2893 dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Wintergärten die Baugrenzen geringfügig überschreiten und sind in der anbaufreien Zone zulässig.

Straßen-
on 5,0 m

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|----|---|--------------------------------------|
| 1 |  | Bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | Aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3 |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 4 | 3724/7 | Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 3724/7 |
| 5 |  | Anbaufreie Zone, Bauverbotszone |
| 6 |  | Bestehendes Gebäude |
| 7 |  | Abzubrechendes Gebäude |
| 8 |  | Höhenlinie, z.B. 548 m ü.NN. |
| 9 |  | Überschwemmungsgebiets-Grenze |
| 10 | Im Überschwemmungsgebiet dürfen keine baulichen Anlagen errichtet, Gehölze gepflanzt und Gegenstände gelagert werden, die den Abfluß des Hochwassers behindern könnten. | |
| 11 | Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern, das in diesem Bereich errichtet wird. | |
| 12 | Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Mammendorf angeschlossen sein. | |
| 13 | Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mammendorf anzuschließen. | |
| 14 | Das wenig oder nicht verschmutzte Niederschlagswasser und Straßenabwasser ist im Trennsystem dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen, sofern es nicht versickert werden kann. | |
| 15 | Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen (Geruch, Staub) auftreten, die auf das Wohngebiet einwirken. | |
| 16 | Bei der Bepflanzung der Straße "Am Haldenberg" mit Alleebäumen ist darauf zu achten, daß das Lichtraumprofil freigehalten wird. An den Grundstücksausfahrten sollen ausreichende Sichtdreiecke freigehalten werden. | |
| 17 | Der Bauantrag für das Grundstück Fl.Nr. 2893 ist zur abschließenden Stellungnahme dem Straßenbauamt München vorzulegen. | |
| 18 | Sämtliche Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, auch Vorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahren nach Art. 70 BayBO, unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 3 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz. | |
| 19 | Bodendenkmäler, die bei Verwirklichung eines Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. | |

20 Nutzungsschablone

Art der Nutzung
Geschoßzahl
Dachneigung
Wandhöhe
Kniestockhöhe

- 21 Bei jedem einzelnen Bauantrag im Bebauungsplanumgriff ist die Wehrbereichsverwaltung VI zu beteiligen. Dies gilt auch bei eventuellen Baugenehmigungen vor Verbindlichkeit des Bebauungsplans sowie im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nr. NW IV 14-18 und 19; Maßstab 1:1.000
Höhenlinien aus amtlichen Höhenflurkarten.

Maßentnahme Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 12.10.1999

i.A. Demand
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Mammendorf, den 18.10.99

(Erster Bürgermeister)

Thurne

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Mammendorf am 01.02.1994 gefaßt und am 09.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.02.1995 hat in der Zeit vom 28.03.1995 bis 27.04.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.02.1995 hat in der Zeit vom 28.03.1995 bis 27.04.1995 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Mammendorf am 05.07.1995 und am 26.09.1995 ergänzend gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 26.09.1995 hat in der Zeit vom 03.11.1995 bis 04.12.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.04.1996 wurde vom Gemeinderat Mammendorf am 16.04.1996 gefaßt (§ 10 BauGB).



Mammendorf, den 22.10.99

(H. Thurner, Erster Bürgermeister)

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.04.1996 wurde mit Schreiben der Gemeinde Mammendorf vom 08.07.1996 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 18.07.1996, Az.: III/1-610-15/1 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 29.07.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.04.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).



Mammendorf, den 22.10.99

(H. Thurner, Erster Bürgermeister)

3. Zum Zweck der Heilung eines Darstellungsfehlers wurde der Satzungsbeschluß vom 16.04.1996 vom Gemeinderat Mammendorf am 03.11.1998 aufgehoben und der korrigierte Plan gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Mammendorf am 03.11.1998 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.1998 hat in der Zeit vom 31.12.1998 bis 01.02.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB).

der Zeit vom 31.12.1998 bis 01.02.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB).

Danach wurde die bereits durchgeführte 1. Änderung vom 02.04.1998 eingearbeitet. Der dementsprechend geänderte Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Mammendorf am 16.03.1999 gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.1999 hat in der Zeit vom 18.06.1999 bis 05.07.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.1999 wurde vom Gemeinderat Mammendorf am 21.09.1999 gefaßt (§ 10 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.10.99; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

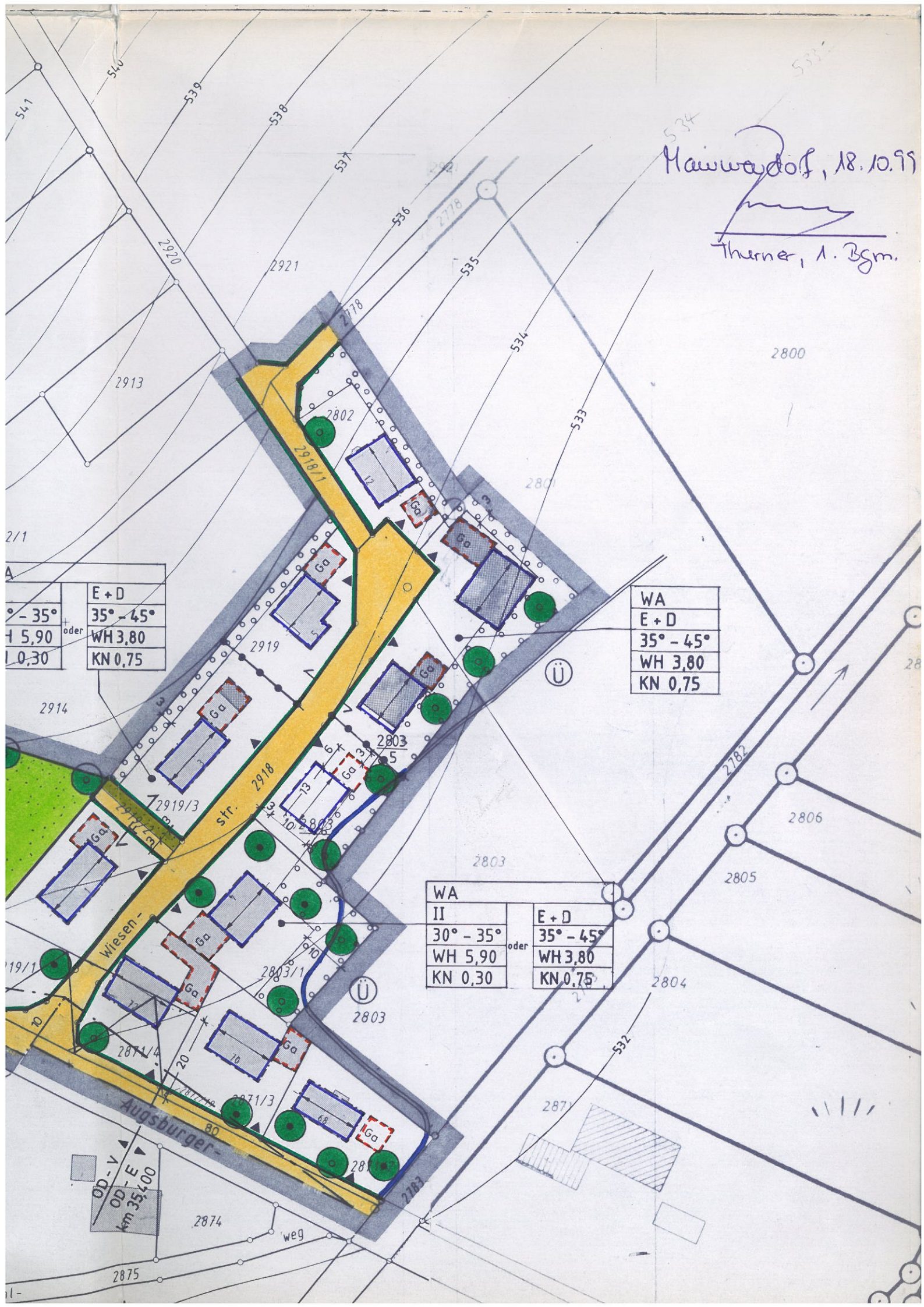


Mammendorf, den 22.10.99


.....
(H. Thurner, Erster Bürgermeister)

534
Hainwardorf, 18.10.99

Thurner, 1. Bgm.



E + D	
35° - 45°	oder
WH 3,80	
KN 0,75	

WA	
E + D	
35° - 45°	oder
WH 3,80	
KN 0,75	

WA	
II	
30° - 35°	oder
WH 5,90	
KN 0,30	

E + D	
35° - 45°	oder
WH 3,80	
KN 0,75	

WA
E + D
35° - 45°
WH 3,80
KN 0,75

WA	E + D
II	35° - 45°
30° - 35°	oder 35° - 45°
WH 5,90	WH 3,80
KN 0,30	KN 0,75

WA	E + D
II	35° - 45°
30° - 35°	oder 35° - 45°
WH 5,90	WH 3,80
KN 0,30	KN 0,75

WA	E + D
II	35° - 45°
30° - 35°	oder 35° - 45°
WH 5,90	WH 3,80
KN 0,30	KN 0,75

OD - V
OD - E
km 35,00

100m

zu 2873

2875

Wiesen -

Augst

2875

Wiesen -

Augst

2875

Wiesen -

Augst

2875

