

BEBAUUNGSPLAN

MAMMENDORF

SÜDLICH BAHNHOF NANNHOFEN

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NRn.
2552/2, 2741 und 2547 TEILFLÄCHE
GEMARKUNG MAMMENDORF

PLANFASSUNG

M 1:500

DIESE PLANFASSUNG GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN PLAN-
RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
BESTEHEND AUS 6 SEITEN

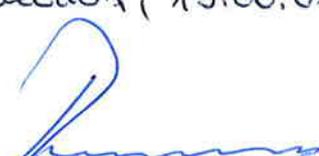
VOM 18.01.2001	ENTWURF
14.02.2001	GEÄNDERT
24.04.2001	FASSUNG

MAISACH, 18.01.2001	ENTWURF
14.02.2001	GEÄNDERT
24.04.2001	FASSUNG


IB RUPERT AUER MAISACH
(Planfertiger)



Mammendorf, 19.06.01


GEMEINDE MAMMENDORF
(Thurner, 1. Bürgermeister)

knablen

55E

Hb1

RUZIWAND

[P]

•528.71

-3.5-

•528.60

2547

[P]

[P]

[P]

•528.18

-6.0-

-4.0-

•528.23

•528.52

-6.0-

[P]

[P]

[P]

[P]

WL524.58

[P]

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
 "SÜDLICH BAHNHOF NANNHOFEN"
 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NRn. 2552/2, 2741 und 2547 Teilfläche
 GEMARKUNG MAMMENDORF**

I. Festsetzung durch Planzeichen

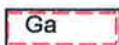
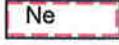
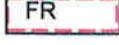
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2  Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Aufenthalts- u. Treppenträume in den Dachgeschossen sind ab einer Höhe von 1.0 m anzurechnen.
- 1.3 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 1.4 II zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse - 2

2. Bauweise - Dachformen

- 2.1 g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- 2.2  Hauptfirstrichtung - Sd = Satteldach
Dachneigung 35° bis 43°
- 2.3  Nebentfirstrichtung-Satteldach
Dachneigung 35° bis 43°
- 2.4 Ga / Ne Garagen und Nebengebäude - Satteldach, Pultdach, Flachdach zulässig.
- 2.5 St Stellplätze - Überdachung mit Satteldach, Pultdach zulässig.

3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (blau)
Kellergeschoße dürfen die Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.
- 3.2  Bauraum für Garagen oder Stellplätze (rot strichliert)
- 3.3  Flächen für Stellplätze (rot strichliert)
- 3.4  Bauraum für Nebengebäude (rot strichliert)
- 3.5  Bauraum für Fahrradunterstelle (rot strichliert)

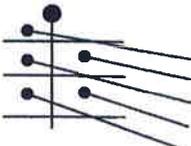
4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie (grün)
- 4.2  Öffentliche Fahrbahnen (gelb)
- 4.3  Öffentliche Gehbahnen (braun)
- 4.4  P+R-Stellplätze (Park & Ride-Anlage)
- 4.5  Privatwegweg (violett)

5. Grünordnung

- 5.1  zu pflanzende Bäume (braungrün)

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.
- 6.2 -5.0- Maßangabe in Metern z. B. 5.0 m
- 6.3  Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse
Bauweise
Höchstmaß der zulässigen Geschoßflächenzahl
Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl



II. Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als „Mischgebiet“ ausgewiesen.
- 1.2 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Höhen

- 2.1 Das Baugebiet ist nach Süden hin stufenförmig abfallend.
Notwendige Geländeanpassungen sind nur zur sinnvollen Erschliessung zulässig.
- 2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,75 m über der öffentlichen Erschließungsanbindung 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.
- 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.
Kniestöcke bei I+D als Vollgeschoss sind bis max. 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, in Flucht der Aussenwand zulässig.
Die traufseitigen Wandscheiben der Zwerchgiebel dürfen max. Stockwerkshöhe haben.
- 3.1.4 Dachform und Neigung
Für die Hauptbaukörper wird ein Satteldach mit 35° bis 43° Dachneigung festgesetzt.
Für Garagenbauwerke und überdachte Stellplätze sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Abweichende Dachformen für Nebendächer können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die gewählte Form eine architektonisch sinnvolle Gestaltung im Gesamtbild erkennen lässt.
Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

4. Schallschutz

- 4.1 Das Plangebiet liegt an der Bahnlinie München - Augsburg und direkt am Bahnhof Nannhofen.
Die öffentlichen Stellplätze umgrenzen die Wohnbebauung.
Bahnseitig werden Lärmschutzwände errichtet.
Zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen werden jedoch erforderlich.
- 4.2 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass Schlaf- und Ruheräume möglichst bahnabgewandt angeordnet werden, bzw. ein ausreichender Schallschutz durch Zusatzmassnahmen erfüllt wird. (Schallschutzvorbauten, Festverglasung mit Sekundärlüftung ect.)
- 4.3 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden ist eine ausreichende Luftschalldämmung der Aussenbauteile von Aufenthaltsräumen zu gewährleisten. Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils geltenden Fassung vorzulegen.
Im Verfahren wurde ein technisches Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.
 - Dachaufbau in zweischaliger Konstruktion.
 - Fenster im Dachgeschoss Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3.
 - Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2.
- 4.4 Schallschutzvorbauten auf der bahnzugewandten Seite sind zulässig.
Sie dürfen nur unbeheizt und nur in den Obergeschossen errichtet werden.
Schallschutzvorbauten dürfen die Baugrenze um 1,50 m überragen.
Die Höhe der Schallschutzvorbauten darf die Dachoberfläche nicht überschreiten.
Sie sind nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.
- 4.5 Das Wohnbaugebiet darf mit einer privaten Lärmschutzwand an der West, Nord- und Ostseite umgrenzt werden.
Die Höhe wird mit max. 5.50 m über angrenzendem Gelände festgesetzt.

5. Wintergärten

- 5.1 Wintergärten sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.
- 5.2 Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und sind voll auf die Geschoßfläche anzurechnen.
- 5.3 Zusammengebaute Wintergärten müssen eine Grenzmauer in F90 aufweisen.



6. Garagen und Stellplätze

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

7. Zäune

- 7.1 Zäune sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 7.2 Entlang des erschliessenden Privatweges sowie in den Vorgärten sind Zäune unzulässig.
- 7.3 Die Einzäunung von Stauräumen vor Garagen, und die Einzäunung von Stellplätzen ist unzulässig.

8. Müll

- 8.1 Betriebseigene Abfall- und Wertstoffbehälter (Container) sind einschließlich ihrer Aufstellflächen mit einer umlaufenden, intensiven Eingrünung zu versehen und im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen (oder in einem Nebengebäude unterzubringen).

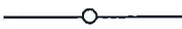
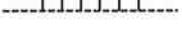
9. Grünordnung

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.
- 9.1.9 Stützmauern sind nur beschränkt auf das zwingend notwendige Maß (Höhe und Länge) in begrünter Ausführung zulässig.

III. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  Neue Grundstücksgrenzen als Vorschlag
- 1.3  Böschungen
- 1.4  aufzuhebende Böschungen
- 1.5  Stützwände
- 1.6  Lärmschutzwände
- 1.7  Ein- und Ausfahrten
- 1.8 2552/2 Flurnummern, z. B. 2552/2
- 1.9  530,252 ü.NN Höhenbezugspunkt 530,252 über Normal Null
Höhenbolzen an der Wand
- 1.10 • 528,90 derzeitige Geländehöhe z.B. 528,90 ü.NN
- 1.11  Bauvorschlag

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. Ausserdem ist mit Hangwasser zu rechnen.
- 2.3 Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zur Versickerung zu bringen.
- 2.4 Das Plangebiet liegt unmittelbar am Bahnhof Nannhofen und an den P+R Plätzen.
Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.



Verfahrensvermerke

- 1a Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Mammendorf am 30.06.1998 gefaßt (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 1b Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 16.05.2000 hat in der Zeit vom 24.07.2000 bis 24.08.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß Gemeinderatsbeschluß verzichtet.
- 1c Der Billigungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2001 wurde vom Gemeinderat Mammendorf am 13.02.2001 gefaßt.
- 1d Die Wiederholungsauslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 14.02.2001 hat in der Zeit vom 05.03.2001 bis 05.04.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 1e Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.04.2001 wurde vom Gemeinderat Mammendorf am **24.04.2001** gefaßt (§ 10 BauGB).

Mammendorf, den 22.06.01



(Siegel)

(Thurner, 1. Bürgermeister)

- 2. Der Satzungsbeschluß ist am 21.06.01 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln 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 des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mammendorf, den 22.06.01



(Siegel)

(Thurner, 1. Bürgermeister)

Satzungspräambel

zum Bebauungsplan " **SÜDLICH BAHNHOF NANNHOFEN**"

Bereich Flur Nrn. 2552/2, 2741 und 2547 Teilfläche der Gemarkung Mammendorf

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10, des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

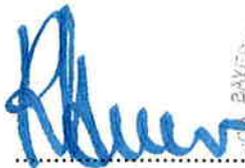


BEBAUUNGSPLAN SÜDLICH BAHNHOF NANNHOFEN FLUR-NRn. 2552/2, 2741 und 2547 Teilfläche GEMARKUNG MAMMENDORF

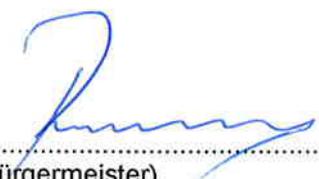
M 1 : 500

Maisach, 18.01.2001	Entwurf
14.02.2001	geändert
24.04.2001	Fassung

Gemeinde Mammendorf , 19.06.01


 IB RUPERT AUER MAISACH
 (Planfertiger)




 (Thurner, J. Bürgermeister)



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Bahnhof Nannhofen“

1. Zur Änderung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.04.1998 beschlossen, den einfachen Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Bahnhof Nannhofen“ in einen qualifizierten Bebauungsplan für eine Teilfläche zu ändern.

Auf den Grundstücken Flur Nr. 2552/2, 2741 und 2547 Teilfläche wird die bauliche Nutzung neu festgelegt.

Das bestehende Lagerhaus der BayWa wird aufgelassen. Sämtliche Gebäude werden abgerissen.

Der Bauraum wird in zwei Grundstücksteile gegliedert

- westlich private Wohn- und Geschäftsbebauung
- östlich öffentliche Fläche für P+R Stellplätze. (Erweiterung der bestehenden Park & Ride-Anlage)
- im Nordwesten wird zudem eine Erweiterungsmöglichkeit für eine Fahrradunterstelle ausgewiesen.

Der Geltungsbereich bleibt auf die betroffenen Grundstücke begrenzt.

Das planerische Konzept ist auf die besondere Lage des Grundstückes hinsichtlich der Schallimmissionen ausgelegt. Mit der vorgegebenen Riegelbebauung soll ein aktiver Schallschutz für die geplante Bebauung sowie auch für die nachgeordnete bestehende südliche Bebauung entstehen.

2. Ableiten vom Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich ein „Mischgebiet“ – MI vor.

Hieran wird mit der Neuüberplanung nichts geändert.

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan lediglich im Bereich der Parkflächen (Grünflächen im FLNPL) ab. Diese Abweichung ist geringfügig und kann so hingenommen werden.

3. Erschließung

Die äussere öffentliche Erschließung ist mit der "Bahnhofstraße" und mit der Straße "Am Bahnhof" gegeben.

Die direkte Anbindung der Wohn- und Geschäftsbebauung erfolgt von der Bahnhofstraße.

Die innere Erschließung erfolgt mit Privatwegen, so dass der Gemeinde hier keine Straßenbau- und Unterhaltslast entsteht.

Für Wasserversorgung und für Abwasser wird hinsichtlich des inneren Erschließungskonzeptes eine Sondervereinbarung getroffen.

4. Naturschutz- und Landschaftspflege

Die Grundstücke sind im Zuge des Abganges (Abbruch BayWa samt allen unterirdischen baulichen Anlagen) komplett frei zu machen.

Im Zuge der Neubauten sind die verbleibenden Flächen gärtnerisch neu zu gestalten. Für das Wohn- und Geschäftsgrundstück werden 7 Bäume heimischer Art mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die öffentlichen Parkflächen (Pkw-Stellplätze) sollen eine Randbegrünung nach gärtnerischer Gestaltung erhalten.

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden in angemessener Weise berücksichtigt.

5. Schallschutz

Im Verfahren wurde ein technisches Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

6. Änderungsverfahren

Aufgrund der völligen Neustrukturierung wird ein normales Änderungsverfahren durchgeführt.

Maisach, den 18.01.2001

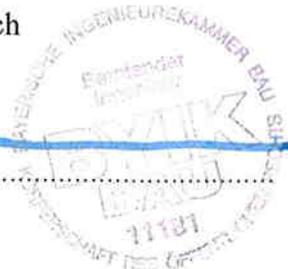
geändert 14.02.2001

Fassung 24.04.2001

Planfertiger:

IB Auer, Maisach


R. Auer



Mammendorf, 19.06.01


I. Bürgermeister