GEMEINDE MAMMENDORF

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„PERETSHOFEN - OST“

PLANUNGSBÜRO ECKARDT

SCHONDORF, DEN 22.03.2005

Bestandteile des Bebauungsplanes

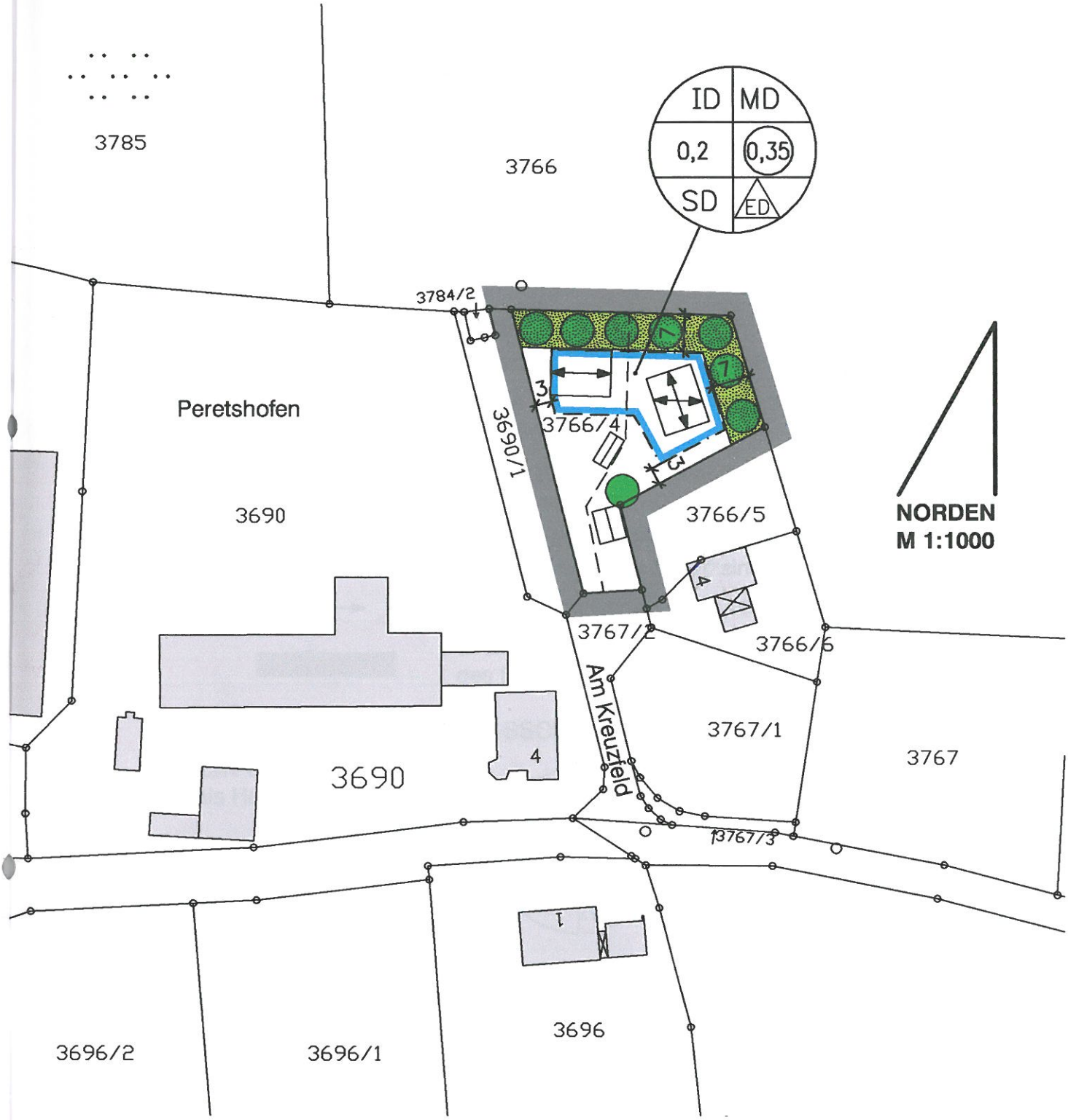
		Seite
A	Satzungstext / Präambel	2
B_1	Planzeichnung M 1:1000	3
B_2	Festsetzungen durch Planzeichen	4
B_3	Hinweise durch Planzeichen	4
C	Textliche Festsetzungen	5
D	Textliche Hinweise	7
E	Verfahrenshinweise, Siegel	9
F	Begründung	10

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und § 13 des Baugesetzbuches 2004 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2413), 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) diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

B_1 PLANZEICHNUNG



Mammendorf, den 05.04.2005

H. Thurner
1. Bürgermeister

Schondorf, den 20.01.2005
geändert: 22.03.2005

Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. Ing.

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

2. Änd. BBPL Peretshofen - Ost 22.03.05

B_2 Festsetzungen durch Planzeichen

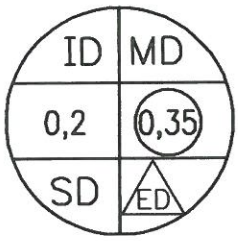
MD	Dorfgebiet
ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.09
0,2	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO
0,35	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
3	Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
	private Grünfläche als Ortsrandeingrünung gem. Art. 5 BayBO
	Bäume zu pflanzen gem. der textl. Festsetzungen C Ziff. 1.07 und 1.15
	Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungsabweichungen bis zu 20° sind zulässig
	Firstrichtung wahlweise in Pfeilrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z. B. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach, Dachneigung s. textl. Festsetzungen



Dorfgebiet

Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. offene Bauweise nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

B_3 Hinweise durch Planzeichen

3766/4	Flurstücksnummer, z. B. 3766/4
	Grundstücksgrenze
1	Hauptgebäude bzw. Nebengebäude
	Vorschlag für die Baukörperstellung
	Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.01 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO festgesetzt.

1.02 Bei der Berechnung der GRZ nach § 19 (4) 2 BauNVO werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.

1.03 Je Wohngebäude sind nur max. zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser.

1.04 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

1.05 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

1.06 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnungen ist aus den „Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (MBek. Vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABL. S. 181) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

1.07 Die privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m^2 Baugrundstück ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

1.08 Stellplätze und Garagen sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

1.09 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt
bei Wohngebäuden und Pkw-Garagen 35° - 44°, bei Betriebsgebäuden 20° - 44° und bei sonst. Nebengebäuden 30° - 44°.
Wintergärten bleiben hiervon unberührt.
Dachpfannen sind nur in ziegelroter Farbe zulässig. Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.

1.10 Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Längen-Breitenverhältnis von mindestens 4:3 zulässig.
Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.
Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.

1.11 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,30 m über gewachsenem Gelände, gemessen an der Bergseite des Gebäudes, liegen. An der Talseite des Gebäudes ist eine dem Höhenunterschied des Geländes entsprechende Überschreitung zulässig.

1.12 Der Kniestock darf max. 0,75 m betragen.

1.13 Bei den Dacheindeckungen und evtl. Wandverkleidungen sind keine elektrisch-leitfähigen Materialien zulässig.

1.14 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig. Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich o.ä.).

1.15 Die privaten Grünflächen entlang des Ortsrandes sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen im 1,5 m x 1,5 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume hat 5 % zu betragen. Die Bäume gem. Ziffer 1.07 werden angerechnet.

D TEXTLICHE HINWEISE

1.01 In den Baugebieten sind erhöhte Geruchsimmissionen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

1.02 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.

1.03 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.

1.04 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

1.05 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Mammendorf im Trennsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

1.06 Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

1.07 Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen.

1.08 Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 68 ff. TKG(neu) zu verlegen.

1.09 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

1.10 Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen wird pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen angeregt.

1.11 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).

1.12 Das Planungsgebiet liegt in der Zone B, C und D des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Mammendorf, gemäß Schutzbereichanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung – U I 7 – Anordnungs-Nr. VI/Mam vom 31.03.1987.
Der Umfang des Schutzbereiches sowie die darin geltenden Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen sind den Schutzbereichanordnungsunterlagen zu entnehmen.

1.13 Für Bauvorhaben im Schutzbereich ist evtl. eine Genehmigung gem. § 3 Abs. 1 Schutzbereichgesetz durch die Schutzbereichbehörde erforderlich. Diese ist nicht notwendig bei Bauhöhen von 8,0 m über Gelände.

1.14 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a 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. 2 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG).

1.15 Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

1.16 Bauliche Anlagen sind bei ggfls. hohen Grund- oder Hangwasser durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu schützen.

1.17 Nordwestlich von Peretshofen liegt ein Jagdparcour. Durch den Schießbetrieb treten Schallemissionen auf.

1.18 Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 12.10.2004 die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Mammendorf, den 08.04.2005

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 (1) BauGB vom 04.02.2005 bis 04.03.2005 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Mammendorf, den 08.04. 2005

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mammendorf, den 08.04. 2005

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

4. Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist am 07.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht 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 und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Mammendorf, den 08.04. 2005

.....
1. Bürgermeister H. Thurner