

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Kreuzstr. - Ronbergerweg“**

Datum i.d.F. vom: 17.01.2012, 20.03.2012, 31.07.2012

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

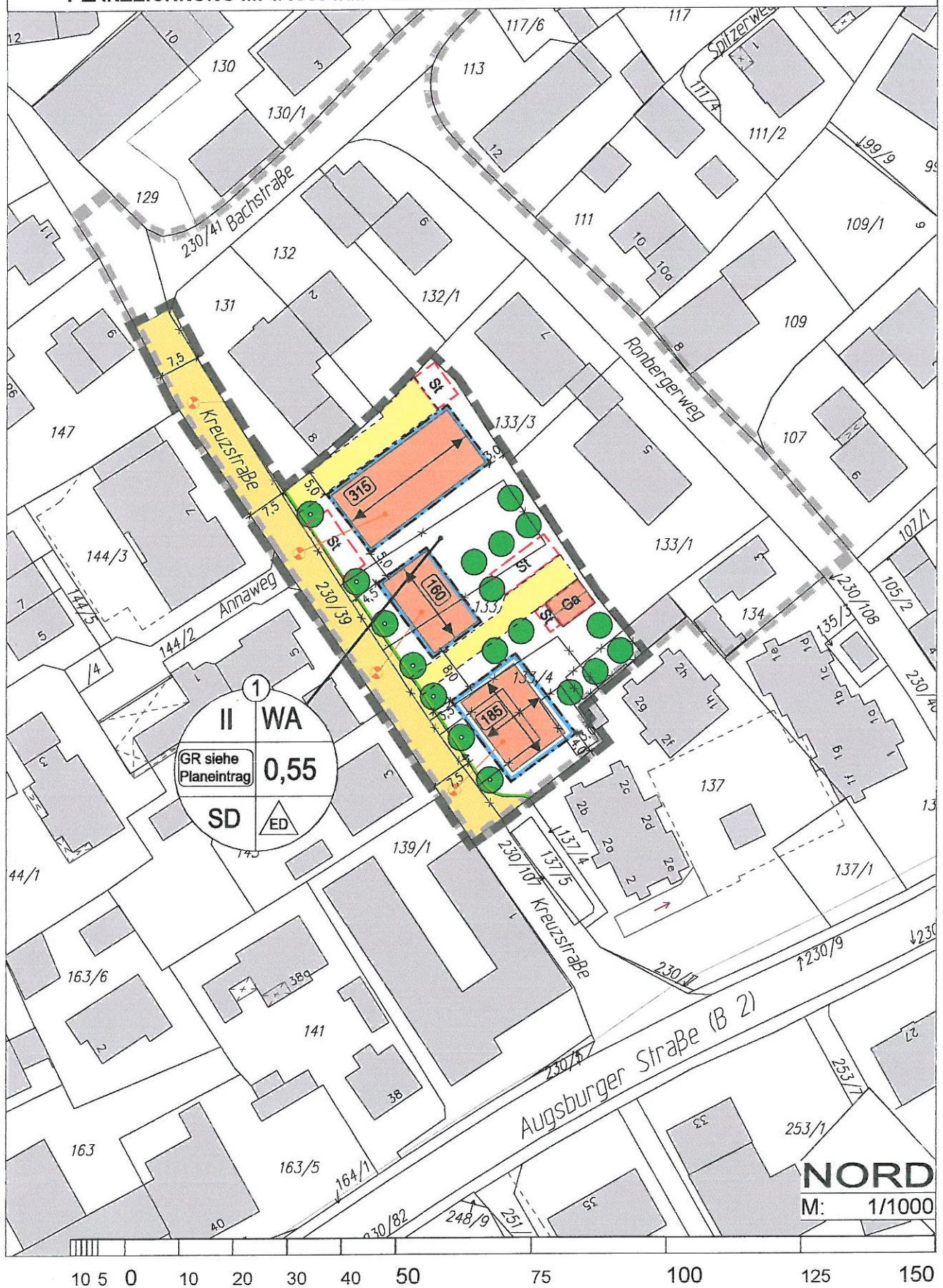
Inhalt:

A	Präambel
B₁	BEREICH A
	Planzeichnung M: 1/1000 i.d.F. vom 31.07.2012
B₁	BEREICH B
	Planzeichnung M: 1/1000 i.d.F. vom 31.07.2012
B₃	Bereich A
	Ergänzte und geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
B₃	Bereich A und Bereich B
	Ergänzte und geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
B₄	Bereich A
	Ergänzte und geänderte Grünordnerische Festsetzungen
B₅	Bereich A
	Ergänzte und geänderte Hinweise durch Planzeichen
B₅	Bereich A und Bereich B
	Ergänzte und geänderte Hinweise durch Planzeichen
C	Bereich A
	Ergänzte und geänderte Textliche Festsetzungen
C	Bereich A und Bereich B
	Entfallende und geänderte Textliche Festsetzungen
D	Bereich A und Bereich B
	Ergänzte und entfallende Textliche Hinweise
E	Verfahrensvermerke

A. Präambel:

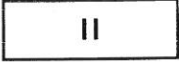
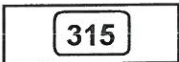
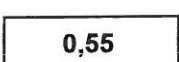
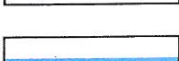
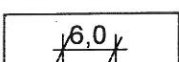
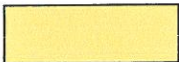
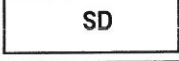
Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

B₁ BEREICH A
PLANZEICHNUNG M: 1/1000 i.d.F. vom 31.07.2012



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 01-2012

**B₃ BEREICH A
ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

	Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Es wird offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
	Zulässige Grundfläche, hier z.B. 315 m ²
	Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von hier 0,55 überschritten werden.
	Höhenmesspunkt siehe textl. Festsetzungen Ziffer C 1.13
	Baugrenzen (Bauräume)
	Umgrenzung von Flächen für:
	Garagen
	Stellplätze
	Maßangabe in Metern, hier z.B. 6,0 m
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziffer C 1.11
	Hauptfstrichtung der Gebäude, siehe auch textl. Festsetzung Ziffer C 1.11a
	Hauptfstrichtung der Gebäude, wahlweise, siehe auch textl. Festsetzung Ziffer C 1.11a

**B₃ BEREICH A und BEREICH B
ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

	Räumliche Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes
---	--

BEREICH A ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

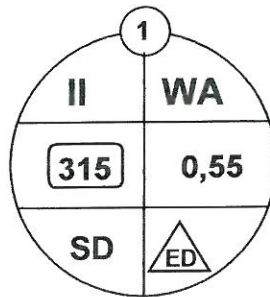
z.B.

Nr. des Baugebietes
hier: Nr. 1

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß,
hier: 2 Vollgeschosse

Zulässige Grundfläche
hier z.B. 315 m²

Satteldach
Dachneigung siehe
Festsetzung Ziffer C 1.11



Art der baulichen Nutzung,
hier: Allgemeines Wohngebiet

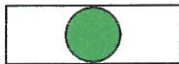
Grundflächenzahl hier 0,55 einschl. der
Flächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 hier
Satz 1 BauNVO,

offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

B₄ BEREICH A ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

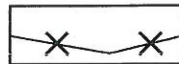


Baum, zu pflanzen, der Standort kann um bis zu 5 m parallel zur Kreuzsstraße
verschoben werden.
Siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.08



Bäume, zu pflanzen, ohne Standortfestsetzung
Siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.08

B₅ BEREICH A ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



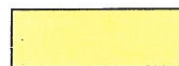
Aufzuhebende Flurstücksgrenze



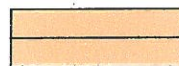
Abzubrechende oberirdische Haupt- und Nebengebäude



Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen



private Zuwegung

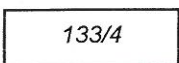


Vorgeschlagene Gebäude

B₅ BEREICH A und BEREICH B ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



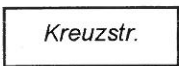
Bestehende Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer, hier z.B. 133/4



Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude



Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kreuzstraße



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kreuzstr.-Ron-
bergerweg“ i.d.F. vom 26.09.2006

C	BEREICH A ERGÄNZTE UND GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
----------	---

- 1.04 Die traufseitige Außenwandhöhe 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.
- 1.07a Die durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind hierauf anrechenbar.
- 1.11a Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 1.18 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 1.19 Belagflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

C	BEREICH A und BEREICH B ENTFALLEND UND GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
----------	---

- 1.06 **entfällt**
~~Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Baugebiet 1 und 3 auf 2 WE je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.~~
- 1.17 Diese 1. Änderung des Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche, zum Teil den Bebauungsplan „Kreuzstr.-Ronbergerweg“ i.d.F. vom 26.09.2006. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kreuzstr.-Ronbergerweg“.

D	BEREICH A und BEREICH B ERGÄNZTE UND ENTFALLEND TEXTLICHE HINWEISE
----------	---

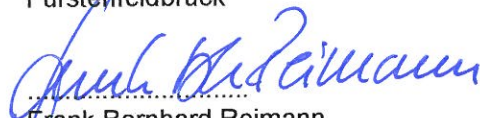
- 6. **entfällt**
~~Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 (3) Ziff. 2a LuftVG). Das Aufstellen von Kränen sowie die 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. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstfeldbruck auf.~~
- 7. **Bodendenkmäler**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Altortes Mammendorf (D-1-7732-0134). Es können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben. Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Geltungsbereich muss eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG eingeholt werden.

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 10. **entfällt**
~~Geschossflächen werden nicht festgesetzt sind aber im Bauantrag nachzuweisen, dabei werden Geschossflächen in Nichtvollgeschossen nicht mitgerechnet.~~
- 11. Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

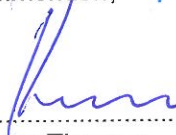
12. Definition der Außenwandhöhen
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich dadurch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
13. Energieeinsparung/Energieeffizienz
Der sparsame und rationelle Umgang mit Energie, der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien und die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbaren Energien wird empfohlen.

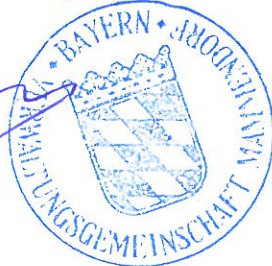
Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Ausgefertigt
Mammendorf,

10. Aug. 2012


Johann Thurner
1. Bürgermeister



E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 17.01.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.03.2012 hat in der Zeit vom 04.05.2012 bis 04.06.2012 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.07.2012 wurde vom Gemeinderat am 31.07.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den

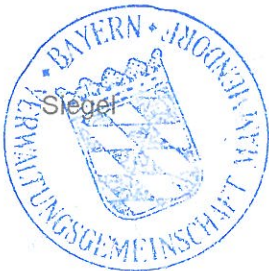
14. Aug. 2012

Johann Thurner
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 13. Aug. 2012 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den

14. Aug. 2012

Johann Thurner
1. Bürgermeister