

aufgestellt : 14.11.1994
ergänzt : 05.02.1995
: 14.03.1995
: 25.07.1995
: 30.01.1996

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß §2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als
S a t z u n g .

Gemeinde Mammendorf Bebauungsplan Furtmühle

V e r f a h r e n s h i n w e i s e :

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 07.03.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.04.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Bau GB).



Mammendorf, den 14.02.96

Dobner
Bürgermeister H. ~~Thurner~~
Dobner

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 10.05.95 bis 12.06.95 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Mammendorf, den 14.02.96

Dobner
Bürgermeister H. ~~Thurner~~
Dobner

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 07.11.95 bis 07.12.95



Mammendorf, den 14.08.96

Dobner
P. Bürgermeister H. ~~Thurner~~
Dobner

4. Die Gemeinde Mammendorf hat zuletzt mit Beschluß vom 30.01.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den 14.08.96

Dobner
P. Bürgermeister H. ~~Thurner~~
Dobner

5. Die Gemeinde Mammendorf hat den Bebauungsplan am 02.04.96 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16.04.96 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).



Fürstenfeldbruck, den 29. Aug. 1996

Büchner
i.A. Büchner
jur. Staatsbeamter

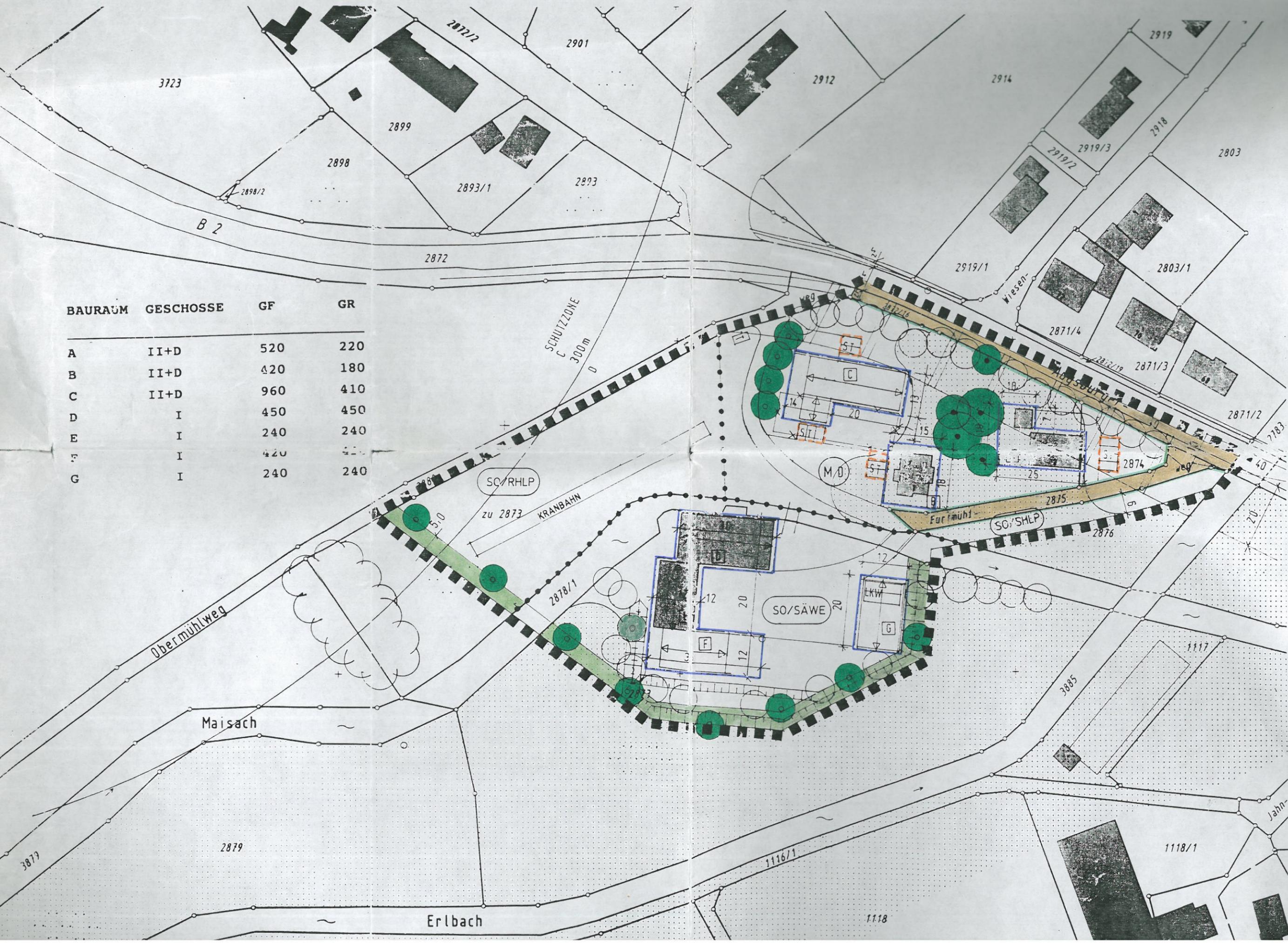
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.05.96 ortsüblich durch Ausschlag an den Türstopfen bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs 4 BauGB und des § 215 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.



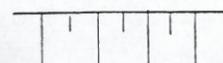
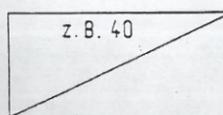
Mammendorf, den 14.08.96

Dobner
P. Bürgermeister H. ~~Thurner~~
Dobner

BAURAUМ	GESCHOSSE	GF	GR
A	II+D	520	220
B	II+D	420	180
C	II+D	960	410
D	I	450	450
E	I	240	240
F	I	240	240
G	I	240	240



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

MD	Dorfgebiet
SO/Säwe	Sondergebiet / Sägewerk
SO/RHLP	Sondergebiet / Rundholzlagerplatz
SO/SHLP	Sondergebiet / Schnittholzlagerplatz
z.B. II + D	maximal zulässige Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschöß sein darf
z.B. GF 450	maximal zulässige Geschoßfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenze
z.B. GR 420	maximal zulässige Grundfläche pro Bauraum
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung für die Art der Nutzung
z.B. 12	Maßangabe in Meter
	Trafostation
	Anbauverbotszone
	Stellplätze
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume
	Grünstreifen
	Aufschüttung
	Sichtdreieck
z.B. 15	Firstrichtung

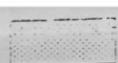
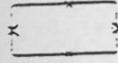
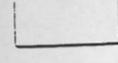
B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

4. Dächer

- 4.1 Als Dachform sind Satteldächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:
Im MD-Gebiet Neigungen zwischen 35° und 45°.
Im SO-Gebiet Neigungen zwischen 10° und 30°.
- 4.2 Die Hauptfirstrichtung hat in Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen, sofern durch Planzeichen keine anderen Festsetzungen getroffen werden.
- 4.3 Als Dacheindeckung wird im Sondergebiet zementgebundenen Platten bzw. Wellplatten, oder auch ziegelrote Dachpfannen festgesetzt. Im Dorfgebiet ist ausschließlich ziegelrote Dachpfanneneindeckung zulässig. Anschlüsse an Nachbargebäuden müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen.
- 4.4 Bei Gebäuden mit einer Minstdachneigung von 35° sind als Dachaufbauten nur einzeln stehende Gauben mit Satteldächern zulässig. Die Breite der Dachgauben mit Satteldächern darf im Ausmaß 1,50 m nicht überschreiten und darf auch nicht breiter sein als die darunterliegenden Fenster.
- 4.5 Die Fensterrohbauöffnung der Dachgauben darf eine maximale Höhe von 1,26 m aufweisen.
- 4.6 Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens der Dachgaubenbreite voneinander haben. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
- 4.7 Die Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen.
- ### 5. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude:
- 5.1 Garagen und Nebengebäude sind nur oberirdisch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, der besonders gekennzeichneten Flächen, sowie ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zulässig, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen (Brandschutz).
- 5.3 Garagen und Nebengebäude die nicht unmittelbar an ein Hauptgebäude angebaut sind, müssen ein Satteldach mit 30° bis 40° Dachneigung aufweisen.
- 5.4 An ein Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude haben ein Satteldach aufzuweisen mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude.
- 5.5 Garagen und Nebengebäude sind nur in massiver Bauart, oder in Holzkonstruktion zulässig, soweit andere Vorschriften, wie z.B. Brandschutz nicht entgegenstehen.
- 5.6 Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Kiesschotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

- 9.3. Auswah
Planze
- 9.3.1. I. Wuc
Fugus
Carpin
Salix
Betula
Alnus
Qercus
- 9.3.2. II. Wuc
Carpin
Sorbus
Sorbus
Acer
Prunus
- 9.3.3. Sträu
Coryl
Euron
Cydon
Rosa
Taxus
- 9.4 Pflanz
- 9.4.1. Die a
sind
bepfl
Eine
chen
- 9.4.2. Nicht
Baugr
gungs
zu be
ist e
nung,
- 9.4.3. Der G
5,0 m
zen z
betra
auf d
bar.
- 9.4.4. Es mu
besta
- 9.4.5. Der S
tes,
jetzt
de Gr
- 9.4.6. Weite
feste

	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	abzubrechendes Gebäude
	möglicher neuer Baukörper
	Überschwemmungsfläche
z.B. 2874	Flurstücknummern
	untergeordnete Bepflanzung

C. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO
Ausnahmen nach § 5, Abs. 3 werden nicht zugelassen.
- 1.2 Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch direkte Zuordnung bauraumbezogen festgesetzt. Eine Übertragung eventuell nicht ausgeschöpfter Baurechte zwischen benachbarten Bauräumen ist nicht zulässig. Angegeben ist jeweils die Obergrenze für die zulässige Grundfläche und Geschoßfläche.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoßen sind nach Maßgabe des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

3. Höhenangaben

- 3.1 Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, gemessen über natürlichem Gelände in der Mitte des Gebäudes darf an der Hauseingangsseite 0,50 m nicht überschreiten.
- 3.2 Die Kniestockhöhe darf maximal 0,30 Meter betragen. Die Höhe des Kniestockes berechnet sich, gemessen an der längsten, die Fassade prägenden traufseitigen Außenwand durch den Unterschiedsbetrag aus der Höhenkote Oberkante Rohboden des Dachgeschosses und der Höhenkote des Schnittpunktes Außenkante Wand mit der Unterkante Sparren.
- 3.3 Im SO / Sägewerk wird eine maximale Traufhöhe von 7.0 m, gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände festgelegt.

6. Fassadengestaltung

Ziegelmauern und -außenwände sind zu verputzen, oder teilweise mit einer Holzschalung zu verkleiden. Hierbei dürfen keine künstlich stark gemusterten, oder mit Glimmer versetzte Putzarten verwendet werden. Sonstige Außenwände können mit Holz oder zementgebundenen Platten (analog Dacheindeckung Pkt. 4.3) verkleidet werden. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entsprechend Art. 72 BayBO ab einer Größe von 0,6 qm genehmigungspflichtig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes. Bewegliche (zB. rotierende) Werbeanlagen, sowie Blinklicht, umlaufendes Licht etc. sind nicht zulässig.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Zur Verminderung der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, müssen im Dorfgebiet, bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßenzugewandte Seite hin orientiert werden.
- 8.2 Es darf im Dorfgebiet lediglich eine Nutzung mit Büros und Betriebswohnungen des Sägewerksbetriebes erfolgen.

9. Grünordnung

- 9.1 Die Pflanzung nicht bodenständiger, fremdländischer, sowie züchterisch beeinflusster Coniferen ist unzulässig.
- 9.2 Gehölzverwendung
Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die natürliche Vegetation.
 - 9.2.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm; Auswahl gemäß 9.3.1.
 - 9.2.2. Bäume II. Wuchsordnung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm; Auswahl gemäß 9.3.2.
 - 9.2.3. Sträucher:
Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt; Auswahl gemäß 9.3.3.

11. 0 Schutz

11.1 Innerha
richtu
lagen
eine Ge
gungsa
der Ab
35 m b

11.2 Innerha
richtu
lagen
eine G
gungsa
der Ab
50 m b

D. HINWEI

1.0 Bausch

1.1 Die Er
Flugha
migun
Abs.
Zustir
fahrth
LuftV

1.2. Das A
fahrt
§§ 12
2a Lu
zunge
waltu
Satz

1.3. Die j
berei

2.0 Verke

2.1 Von d
Garag

3.0 Vorbe

3.1 Es wi
nahme
Art.

9.3. Auswahl zulässiger Baumarten und Sträucher, die durch Planzeichen und Text festgesetzt sind:

9.3.1. I. Wuchsordnung

Fugus sylvatica	- Rotbuche
Carpinus betulus	- Weißbuche
Salix alba	- Silberweide
Betula verrucosa	- Weißbirke
Alnus incana	- Grauerle
Qercus pedunculata	- Stieleiche

9.3.2. II. Wuchsordnung

Carpinus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
	- alle Obstbaumarten

9.3.3. Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuß
Euronymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Cydonia japonica	- Quitte
Rosa canina	- Hundsrose
Taxus baccata	- Eibe
	- alle standortheimischen Sträucher

9.4 Pflanzdichte

9.4.1. Die als Pflanzgebot im Plan festgesetzten Grünstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern der angegebenen Arten zu bepflanzen. Eine andere Nutzung, etwa als Lagerfläche oder dergleichen ist nicht zulässig.

9.4.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen die nicht für Geh-, Fahr-, Stell-, Fertigungs- und Lagerflächen benötigt werden, sind wie folgt zu bepflanzen. Es ist auf je 250 qm Grundstücksfläche ein Baum 1. Wuchsordnung und ein Baum 2. Wuchsordnung, der angegebenen Arten zu pflanzen.

Durch Planzeichnung bereits festgesetzte Baumpflanzungen sind anrechenbar.

9.4.3. Der Grünstreifen am Ortsrand ist im Pflanzaster von 5,0 m² dicht mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Baumanteil muß mindestens 5% betragen. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist nicht auf die oben geforderte Bepflanzung je 250 m² anrechenbar.

9.4.4. Es muß mit jeder Baueingabe ein Freiflächen- und Baumbestandsplan eingereicht werden.

9.4.5. Der Schutzwall an der Südgrenze des Instruktionsgebietes, wird aus gestalterischer Sicht in der Höhe auf das

Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtsmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

11. 0 Schutzbereich Flugsicherung

11.1 Innerhalb der Zone C des Schutzbereiches darf bei Errichtung oder Änderung von baulichen oder anderen Anlagen eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von 562 NN und/oder eine Gesamtbreite von 10 m, gesehen von der Verteidigungsanlage aus nicht überschritten werden und/oder der Abstand von Objekt zu Objekt nicht weniger als 35 m betragen.

11.2 Innerhalb der Zone D des Schutzbereiches darf bei Errichtung oder Änderung von baulichen oder anderen Anlagen eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von 565 NN und/oder eine Gesamtbreite von 50 m, gesehen von der Verteidigungsanlage aus nicht überschritten werden und/oder der Abstand von Objekt zu Objekt nicht weniger als 50 m betragen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.0 Bauschutzbereich des Flughafens

1.1 Die Errichtung von Bauwerken im Bauschutzbereich des Flughafens darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG).

1.2. 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. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

1.3. Die jeweiligen Einzelbauvorhaben müssen durch die Schutzbereichsbehörde genehmigt werden.

2.0 Verkehrsrechtliche Belange

2.1 Von der B 2 dürfen keine direkten Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen angelegt werden.

3.0 Vorbeugender Brandschutz

3.1 Es wird darauf hingewiesen, daß zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen gemäß Art. 76 Abs.1 Satz 2.2 Halbsatz BayBo erforderlich sind.