

Der höchste Grundwasserstand kann in dem Baugebiet bis auf - 1.00 m ansteigen. Die Bauwerke sind entsprechend abzuschirmen. Der Baugrund besteht aus lehmigen Kies und Mergelschichten. Bzw. reinem Kies und teilw. Schluff. (Siehe Bohrbericht.)

Bei Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

Bezüglich des bestehenden Rohrnetzes der örtlichen Wasserversorgung wird das Leitungsrecht gemäß der Satzung der Gemeinde Mammendorf festgelegt.

Es soll angestrebt werden, daß im Gewerbegebiet geschlossene und kompakte Baukörper entstehen, die bei größerer Fassadenlänge zu gliedern sind.

Satzungspräambel

Die Gemeinde **MAMMENDORF** erläßt gemäß § 2, Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F, der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 6.07.79 (BGBl. I. S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BAuNVO) i.d.F: vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als Satzung.

MAMMENDORF

1. Der Gemeinderat.....hat in der Sitzung vom
1. Oktober 1974.....die Aufstellung des Bebauungsplanes be-
 schlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **Siehe BBauG v. 23.06.1970**
 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. BBauG)

(Siegel) **MAMMENDORF** den **11. September 1984**



(Gemeinde)

[Signature] **Drexler**
 (1. Bürgermeister)

- ~~2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß §2a Abs. BBauG
 vombis.....ortsüblich durch.....
mit gleichzeitig bestehender Gelegen-
 heit zur Äußerung und Erörterung in.....
 öffentlich ausgelegt. siehe BBauG v. 23.06.1970 noch nicht vorgesehen~~

(Siegel) **MAMMENDORF** den **11. September 1984**



(Gemeinde)

[Signature] **Drexler**
 (1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung ^{lehtmals} ge-
 mäß §2a Abs. 6 BBauG vom **25. Juli 1984**bis **28. August 1984**
 im **Rathaus VG-Mammendorf**öffentlich ausgelegt.

(Siegel) **MAMMENDORF** den **11. September 1984**



(Gemeinde)

[Signature] **Drexler**
 (1. Bürgermeister)

MAMMENDORF

4. Die Gemeinde..... hat mit Beschluß
 des Gemeinderates vom **11.09.1984**..... den Bebauungsplan
 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

(Siegel) **MAMMENDORF** den **12. September 1984**

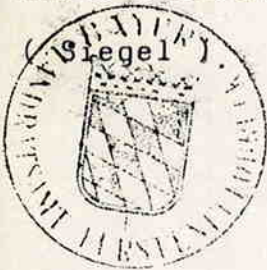


(Gemeinde)

[Signature] **Drexler**
 (1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit

5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit
Verfügung vom 15.10.1984Nr. AZ: II/1.V-610-11/6-386 Mdf.
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsver-
ordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz-
Zust. VBBauG/StBauFG- vom 6.7.1982 (GVB1: S.450) genehmigt.



Landratsamt Fürstenfeldbruck, den 18.12.1984
(SITZ DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE)

I.A.

Küppers
jur. Staatsbeamter

6. Die Genehmigung ist am 08. November 1984
ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde wäh- und VG-Mdf.
rend der allgemeinen Dienststunden Montag - Freitag
.....zu jedermanns Einsicht bereit.

Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und
Abs. 2, § 155a BBauG hingewiesen.

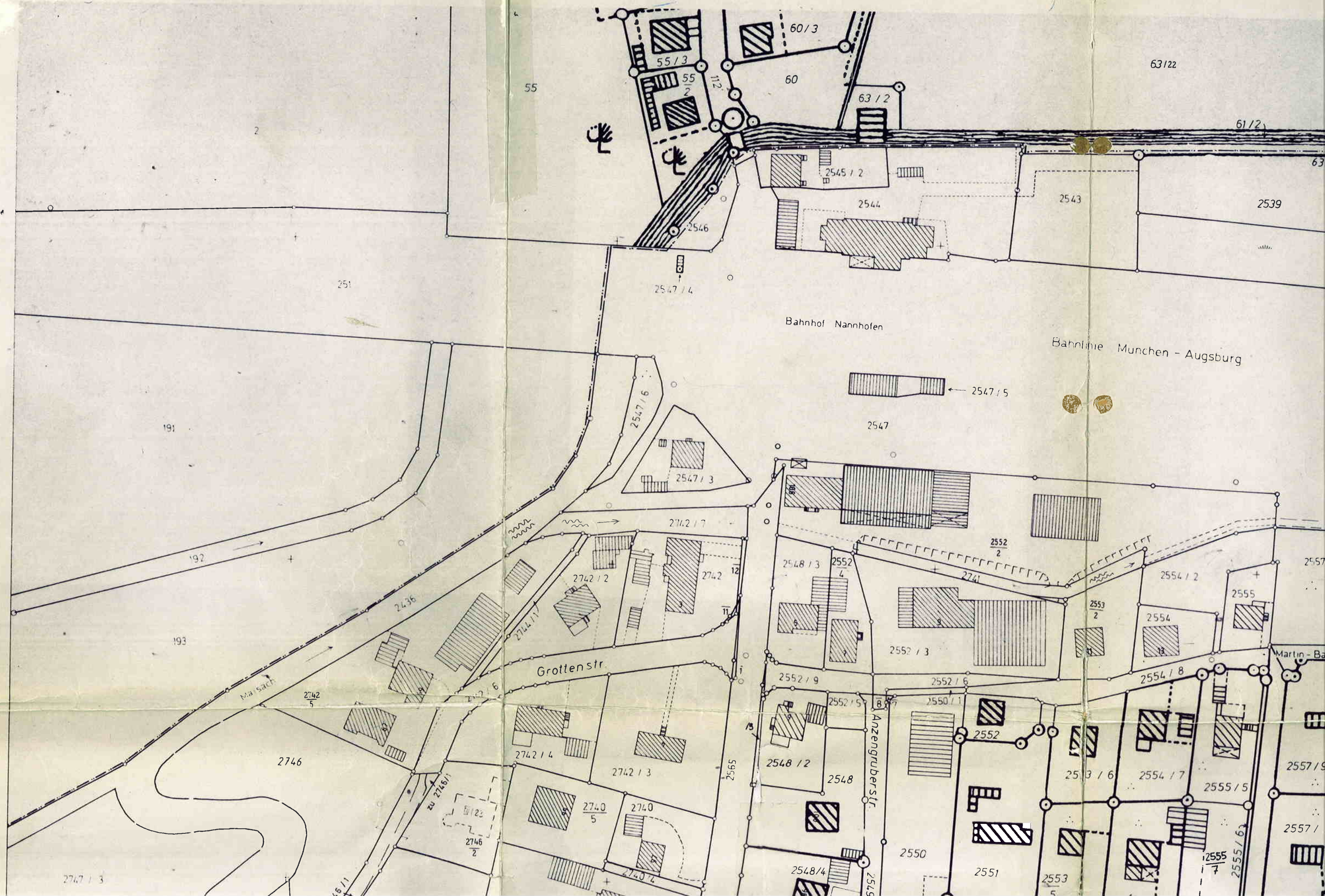
(Siegel)

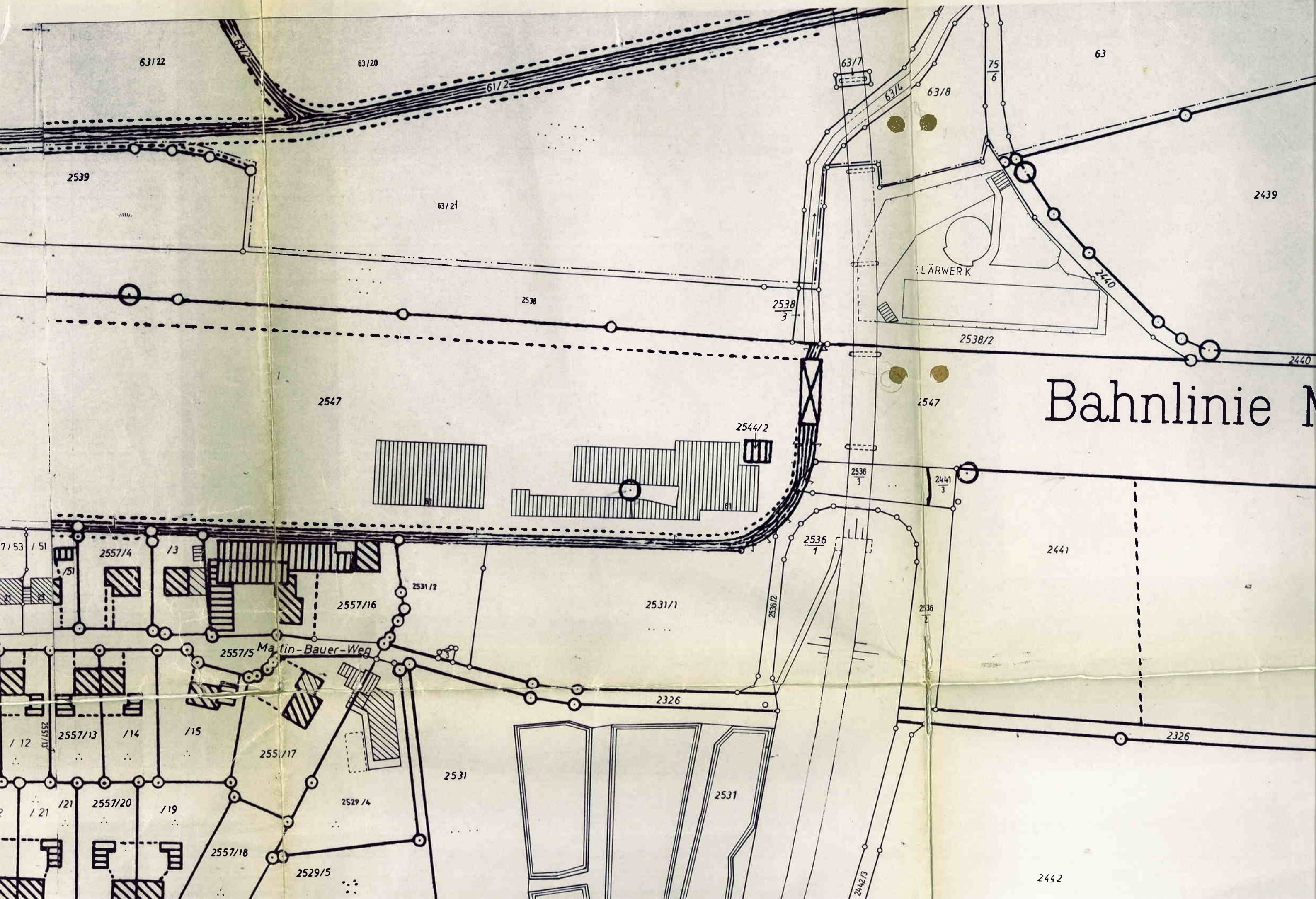


MAMMENDORF..., den 10. Dezember 1984

(Gemeinde)

Drexler
(1. Bürgermeister)





Bahnlinie M







WR

WA

WR

WA

WA

GE

GE

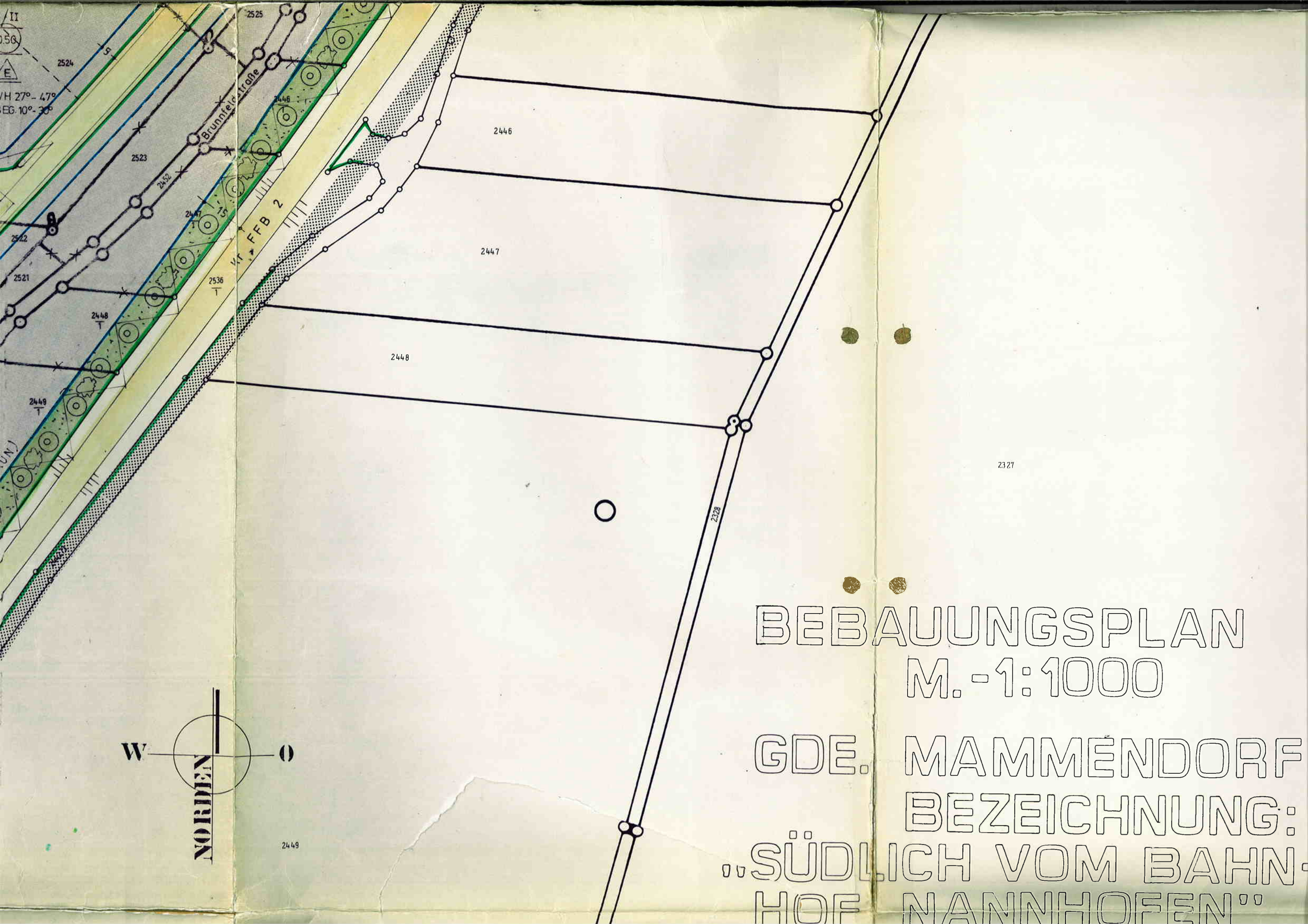
WA	II
0	0.35
0.20	0.35
SD	ED
SD	II 22°
	30°
	1.22°
	45°-52°

Kapellenweg

GRÜNFLÄCHE

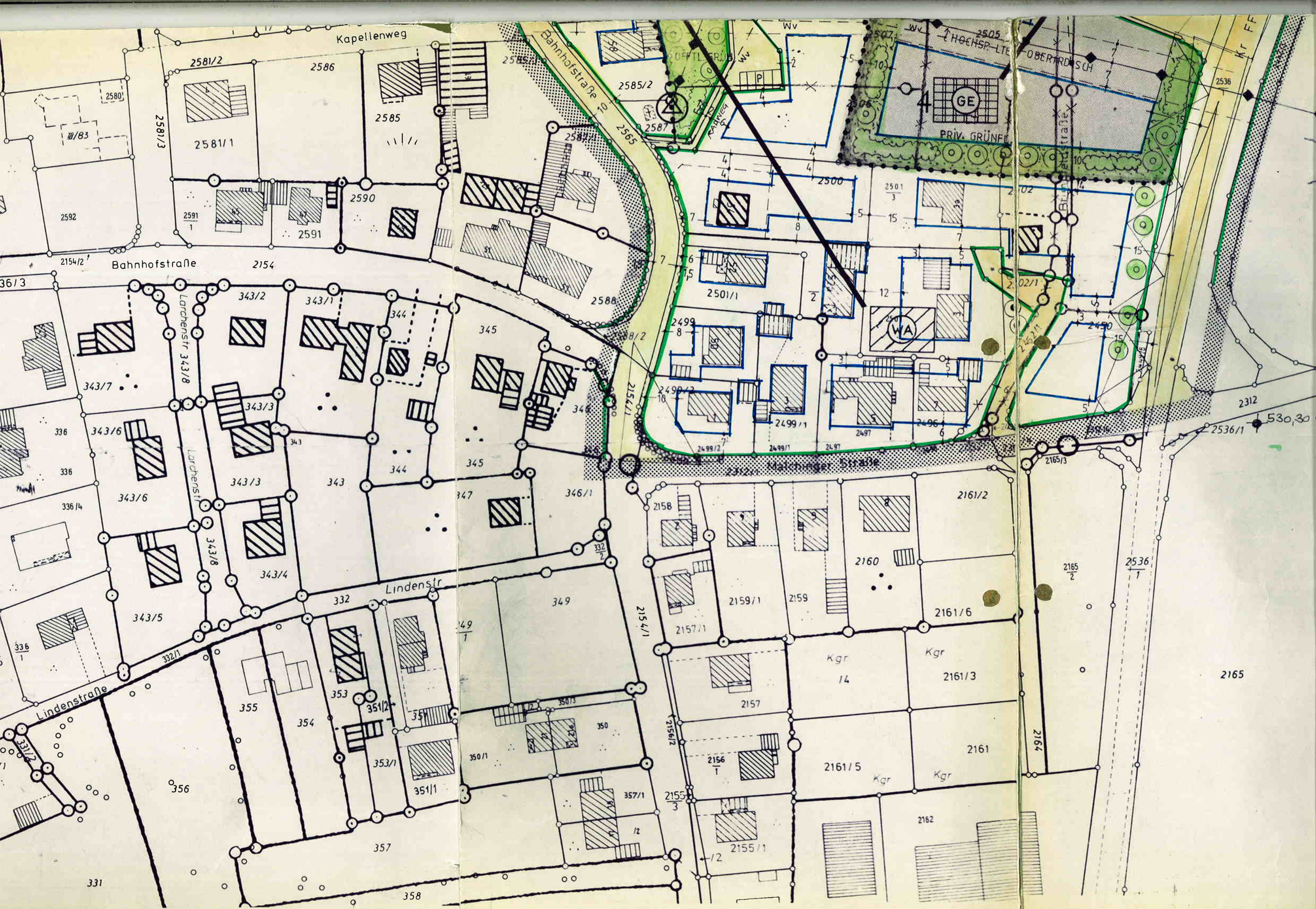
ANBAUFREIE-ZONE MIT PFLANZ

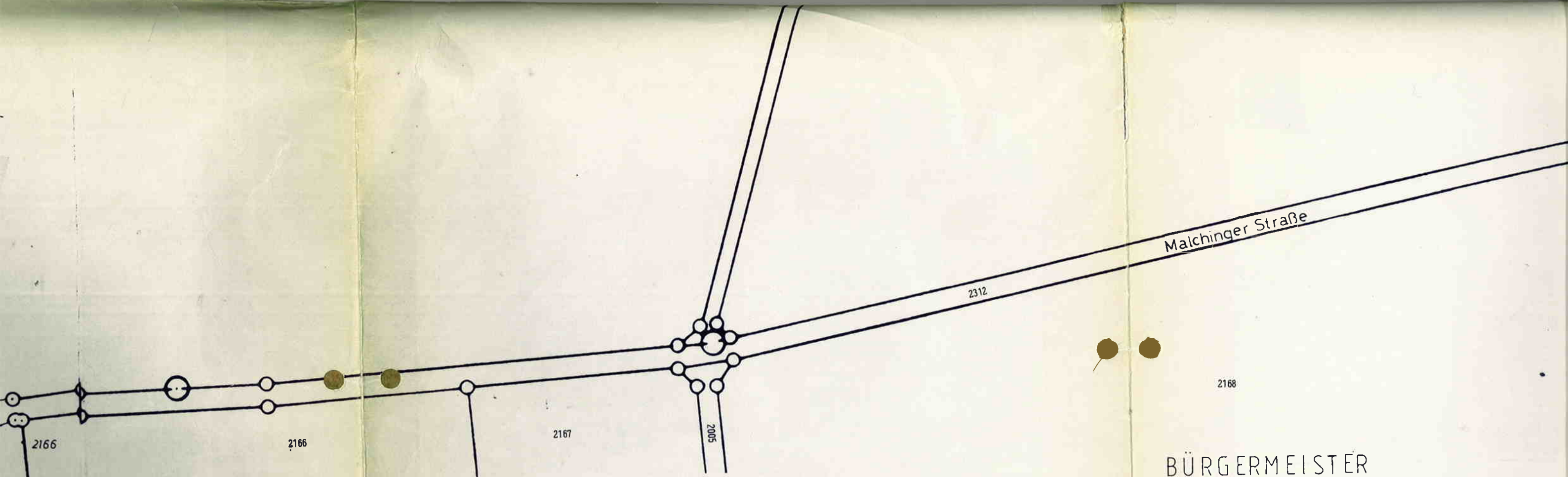
FFB 2



BEBAUUNGSPLAN
M.-1:1000

GDE. MAMMENDORF
BEZEICHNUNG:
„SÜDLICH VOM BAHN-
HOF NANNHOFEN“





2166

2166

2167

2005

2312

Malchinger Straße

2168

- PLAN AUFGESTELLT OKTOBER 1974
- 1. ÄNDERUNG FEBRUAR 1977
- 2. — II — — II — 1978
- 3. — II — — II — 1982
- 4. — I — UND GANZE ÜBERARBEITUNG NOVEMBER 1983
- 5. ÄNDERUNG 11.1.84
- 6. — II — 17. APRIL 84
- 7. — II — 10. JULI 84
- 8. — II — 11. SEPT. 84

BÜRGERMEISTER

PLANUNG 6.12.83

Handwritten signature

h. brunetti
architekt
mam mendorf



A. FESTSETZUNGEN

I. Reines Wohngebiet

Ein Teil des Baulandes ist nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG und § 3 Baunutzungsverordnung als " Reines Wohngebiet " (WR) festgesetzt.

I. 1. Offene Bauweise. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

I. 2. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Der Mindestabstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Die Garagen sollen möglichst an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden mit einheitlicher Traufhöhe. Dachform: Pultdach 7° - 15° Dachneigung oder Satteldach der Dachneigung des Wohnhauses entsprechend.

I. 3. Maß der baulichen Nutzung:
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse (II) GRZ (Grundflächenzahl) wird mit maximal 0.20 festgesetzt.
GFZ (Geschossflächenzahl) wird mit maximal 0.35 festgesetzt.

I. 4. Dachneigung:
Bei zweigeschossiger Wohnbebauung (II) Satteldächer 22° - 30° ,
bei erdgeschossiger Wohnbebauung (I) Satteldach 22° - 30°
oder Steildächer 46° bis 52° . Als Dacheindeckung sind nur
gelbe oder gelbrote Dachziegel oder sog. Frankfurter Pfannen sowie
Asbestzementdachziegel in roter Farbe zugelassen.

I. 5. Firstrichtung wahlweise, parallel oder senkrecht zur Baugrenze, soweit durch Planzeichen nicht anders festgesetzt.

I. 6. Erdgeschoss- Fußbodenoberkante max. 0.60 m über gewachsenem Gelände oder in besonderen Fällen von einem Höhenfestpunkt nach Angabe des Kreisbauamtes.

I. 7. Kniestockhöhe bei zweigeschossiger Bebauung bis max. 30 cm ab OK letzter Geschossdecke bis UK Sparren an der Außenwand, ist zulässig. Bei erdgeschossiger Bauart max. 50 cm.

I. 8. Einfriedungen (Zäune) an öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrecht stehende Staketenzäune mit verdeckten Säulen und durchlaufenden Staketefeldern auszuführen.
Ein Betonsockel in Höhe von 20 cm ab Gehsteig- bzw. Straßenoberkante ist zulässig. Im Einfahrtsbereich können Einfriedungen in gemauerter und verputzter Art oder gestocktem Sichtbeton erstellt werden. Gesamthöhe der Einfriedung (einschließlich der Abdeckung) ab Straßen- oder Gehsteigoberkante wird mit max. 1.20 m festgesetzt.

I. 9. Auf den Baugrundstücken sind je 200 qm Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum in bodenständiger Art oder zwei Obstbäume pro 200 m² mit mindestens 3 m Pflanzhöhe zu pflanzen und zu unterhalten.

als senkrecht stehende Staketenzäune mit verdeckten Säulen und durchlaufenden Staketefeldern auszuführen. Ein Betonsockel in Höhe von 20 cm ab Gehsteig- bzw. Straßenoberkante ist zulässig. Im Einfahrtsbereich können Einfriedungen in gemauelter und verputzter Art oder gestocktem Sichtbeton erstellt werden. Gesamthöhe der Einfriedung (einschließlich der Abdeckung) ab Straßen- oder Gehsteigoberkante wird mit max. 1.20 m festgesetzt.

- I. 9. Auf den Baugrundstücken sind je 200 qm Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum in bodenständiger Art oder zwei Obstbäume pro 200 m² mit mindestens 3 m Pflanzhöhe zu pflanzen und zu unterhalten.

- I.10. Mülltonnenhäuschen sind so zu gestalten, daß die Abfalltonnen von der Straße nicht einzusehen sind. Stellplätze für größere bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und abzuschirmen.

II. Allgemeines Wohngebiet

Ein weiterer Teil des Baulandes ist nach § 9 BBauG und § 4 Baunutzungsverordnung als " Allgemeines Wohngebiet " festgesetzt.

- II. 1. Offene Bauweise. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- II. 2. Maß der baulichen Nutzung:
GRZ (Grundflächenzahl) max. 0.20, die GFZ (Geschossflächenzahl) wird mit max. 0.35 festgesetzt.
- II. 3. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse (II.)
- II. 4. Sonst gelten die gleichen Festsetzungen wie bei Absatz I. beim „Reinen Wohngebiet“.

Die Im Osten parallel zur neuen FFB 2 verlaufenden Teilflächen werden nach § 9 BBauG und § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als " Gewerbegebiet " festgesetzt.

III. 1. Offene Bauweise. *Nur Einzelhäuser zulässig.*

III. 2. Maß der baulichen Nutzung:
GRZ (Grundflächenzahl max. 0.35)
GFZ (Geschossflächenzahl) max. 0.50

III. 3. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse für die Wohnbebauung bzw. Bürogebäude.
(Ausnahme: Wohnbebauung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.)

III. 4. Sonstige Betriebsgebäude dürfen in erdgeschössiger Bauart errichtet werden, mit einer Traufhöhe von max. 6.5 m ab Oberkante (OK) gewachsenem Boden oder eines von der Baubehörde festzulegenden Bezugspunktes.

III. 5. Erdgeschoss- Fußbodenoberkante für Wohn- und Bürogebäude max. 0.60 m über OK des gewachsenen Bodens oder in III. 4. angegebenen Festpunkt.

III. 6. Firstrichtung wahlweise parallel oder senkrecht zur Zubringerstraße.

III. 7. Dachneigung:
Wohn- und Betriebsgebäude Satteldach (evtl. auch versetzt)
27° - 47°, Betriebsgebäude 10° - 30°. Dacheindeckungen rot oder braun. *Ausnahme: auch Pultdach.*

III. 8. Kniestockhöhe bei Wohn- und Bürogebäude bis max. 30 cm ab OK letzter Geschossdecke bis Unterkante (UK) Sparren an der Außenwand.

III. 9. Einfriedungen wie in Absatz I. 8. festgesetzt.
Ferner ist die rückwärtige Einfriedung als Maschendrahtzaun mit max. 1.80 m Höhe auszuführen.

III. 10. Pro 200 qm Freifläche ist ein Laubbaum bodenständiger Art (z. B. Ahorn, Esche, Linde) zu pflanzen.

III. 11. Entlang der Kreisstraße FFB 2 ist eine Allee zu pflanzen.
Baumart = Spitz - oder Bergahorn, Hochstamm. Stammumfang 18 - 20 cm, Abstand i. d. Reihe max. 10 m. Die Allee ist mit lockerer Strauch- oder Buschbepflanzung der FFB 2 zu verbinden.

III. 12. Die sonstigen privaten Grünanlagen mit Pflanzgebot bei GE 2, 3, 4 sind zum Zwecke der landschaftlichen Einbindung wie folgt zu bepflanzen:
50 % der Fläche ist als dichte geschlossene Pflanzfläche herzustellen, wobei pro Quadratmeter ein Baum o. Strauch zu pflanzen ist. Mindestpflanzgröße bei Sträuchern 60-100 cm, bei baumartigen Gehölzen 250 - 300 cm. Zu verwenden sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze.

III. 13. Die private Grünfläche mit Pflanzgebot zwischen Feuchtbiotop und GE 1 ist zu 100 % dicht und geschlossen gemäß III. 12. zu bepflanzen.

- III.13. Die private Grünfläche mit Pflanzgebot zwischen Feuchtbiotop und GE 1 ist zu 100 % dicht und geschlossen gemäß III.12. zu bepflanzen.
- III.14. Zusammen mit dem Bauantrag sind der Baugenehmigungsbehörde Freiflächengestaltungspläne mit Bepflanzung und Erdmodellierung zur Berurteilung vorzulegen.
- III.15. Frei gelagerte Materialien etc. sind durch Überdachungen oder dergleichen abzuschirmen um den anliegenden Wohnbereich nicht optisch zu beeinträchtigen. Sonst gelten sinngemäß die gleichen Festsetzungen wie bei Absatz I.1D.
- III.16. Werbeanlagen über den Dächern der Gebäude sowie solche mit Lichtunterbrechungen sind nicht zulässig.
- III.17. Nebenanlagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- III.18. a) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) bedürfen, ist im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.
- b) In den Gewerbegebietsquartieren 1, 2 und 4 dürfen nur emissionsarme bzw. nicht wesentlich störende (vg. § 6 BauNVO) Betriebe angesiedelt werden.
- c) Für die Gewerbegebietsquartiere werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_w festgesetzt:
- | | | | |
|---------------------------|----------|------------|---------------------------------------|
| Gewerbegebietsquartier 1: | tagsüber | : 50 dB(A) | (7 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰) |
| | nachts | : 35 dB(A) | (22 ⁰⁰ - 7 ⁰⁰) |
| Gewerbegebietsquartier 2: | tagsüber | : 50 dB(A) | |
| | nachts | : 35 dB(A) | |
| Gewerbegebietsquartier 3: | tagsüber | : 55 dB(A) | |
| | nachts | : 40 dB(A) | |
| Gewerbegebietsquartier 4: | tagsüber | : 48 dB(A) | |
| | nachts | : 33 dB(A) | |

Von den zuzugswilligen Gewerbebetrieben ist mit dem Baugenehmigungsantrag eine schalltechnische Untersuchung mit einzureichen, in der nachgewiesen wird, daß durch die vom Betrieb ausgehenden Lärmemissionen die o.g. Schalleistungspegel pro Quadratmeter nicht überschritten werden.

IV. Feuchtbiotop

Im Anschluß an den nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes 1 befindet sich ein Feuchtbiotop, das zu schützen und zu erhalten ist. Dies ist wie im Plan dargestellt im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu erweitern und mit einem kleinen Sammelbecken für evtl. anfallendes oberirdisches Wasser zu versehen.

Diese Maßnahme ist mit dem Naturschutzbeauftragten des Landratsamtes vorher genau abzusprechen.

V. Öffentliche Grünfläche

V. 1 Zwischen dem Gewerbegebiet 1 und 2 und der bestehenden Wohnbebauung sowie an der Westgrenze des Gewerbegebietes 2 wird eine öffentliche Grünfläche festgelegt. Diese Grünfläche ist mit Busch- und Baumgruppen zu bepflanzen.

Zur Verwendung kommen dürfen nur bodenständige Bäume und Sträucher nach den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen. Baumpflanzhöhe mindestens 3 m.

V. 22. Im Nahbereich des öffentlichen Kinderspielplatzes ist die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.6. 1976 (LUMBLNr.7/8, 1976) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

V. 3. Zur Gestaltung d. öffentlichen Grünfläche ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen.

VI. Immisionsschutz

VI. 1. Fluglärm:
Das Planungsgebiet liegt nach der Lärmschutzkarte des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck (Stand September 1980) in der Fluglärmzone C mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62-64 dB (A).
Außentüren, die Aufenthaltsräume nach außen abschliessen, müssen ein bewertetes Gesamtschall- Dämm- Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen (VDI 2719) entsprechen.

VII. Allgemein:

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne und Baulinienpläne.

VII.

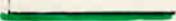
Allgemein:

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbe-
reiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne und Bau-
linienpläne.

Festsetzungen durch Planzeichen



Instruktionsgrenze (Geltungsbereich
des Bebauungsplanes)



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenzen



z. B. öffentliche Verkehrsflächen
(Fahrbahn mit Gehwegen)



z. B. Fußweg



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II

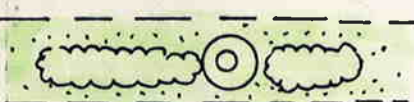
zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
zulässig



zwingend zu pflanzende Baumreihe
gemäß III.11. und V.1.



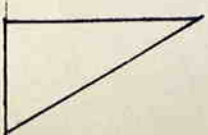
zu erhaltende Bäume



öffentliche Grünflächen, gemäß Abs. V.1



private Grünflächen gemäß Abs. III.12 und
Abs. III.13



Fläche für Sichtdreiecke; innerhalb der
Sichtdreiecke ist die Stapelung, Be-
pflanzung und Bebauung jeglicher Art
mehr als 1.00m über Straßenoberkante
unzulässig. Baumbepflanzung mit einem Ast-
ansatz nicht unter 3m über Strassenoberkante
ist zulässig.



Trafostation (neu)



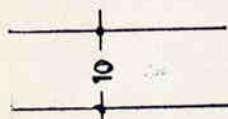
öffentliche Parkplätze



öffentlicher Kinderspielplatz



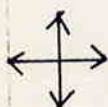
bestehendes und zu erhaltendes
Feuchtbiotop



Maßzahlen



Firstrichtung zwingend



Firstrichtung wahlweise (siehe Nut-
zungsschablone)



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
zulässig



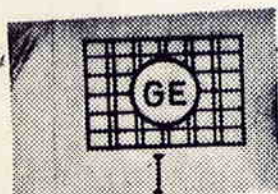
nur Einzelhäuser zulässig



Reines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet



z. B. Gewerbegebiet I

SD

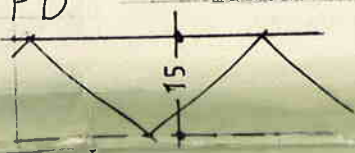
Satteldach

O

Offene Bauweise

PD

pultdach



Von der Bebauung freizuhaltende
Schutzflächen

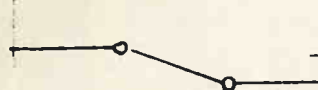
Art des Baugebietes

offene Bauweise	zulässige Geschößzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Firststrichung	Haustypen
Dachart	Dachneigungen

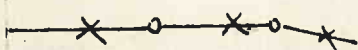
W'A

o	II
0.20	0.35
	
SD	II 22°-30° I 22°-30° OD. 46°-52°

HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



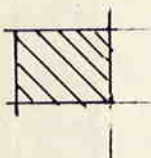
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



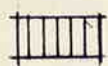
vorgeschlagene Grundstücksteilung

2519

bestehende Flurnummern



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



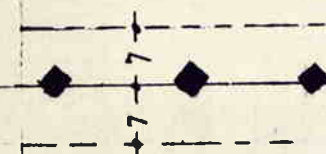
Strassenzuböschung



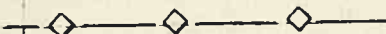
Bezugslinien für Gebäude gleicher baulicher Nutzung



bestehende Wasserleitung mit Hydranten



oberirdische Starkstromleitung mit Schutzbereich und Hauptmasten (bestehend)

unterirdische Starkstromleitung
(neu, Kabel)