

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**4. Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Kugelbichl“**

**Datum i.d.F. vom:** 31.07.2012, 06.11.2012, 05.02.2013

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

**Grünordnungsplan:** Martin LOHDE  
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt  
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck  
Tel: 0 81 41 – 530 103

**Präambel:**

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß  
§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 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)  
den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als  
**SATZUNG.**

**Inhalt:**

- |          |   |
|----------|---|
| <b>A</b> | <b>Planzeichnung i.d.F. vom 05.02.2013</b>                  |
| <b>B</b> | <b>Festsetzungen</b>  |
| <b>C</b> | <b>Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b> |
| <b>D</b> | <b>Verfahrensvermerke</b>                                   |



GE	0.50	TF2
	TAW: 10,0 m	FH: 12,0 m
	a	DN: 5°-30°

GE	0.50	TF1
	TAW: 10,0 m	FH: 12,0 m
	a	DN: 5°-30°

2449

**B FESTSETZUNGEN**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne „2. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 19.06.2001, „1. Änderung der 2. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 19.06.2001“ und die „3. Erweiterung Kugelbichl“ i.d.F. vom 10.09.2001.

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1  Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO

- 1.2 Nicht zulässig sind:
- Schrottplätze, Abwrackplätze (im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
  - Abwasserintensive Betriebe und
  - Vergnügungsstätten (im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, bis max. 1:4 der errichteten Baumasse jedoch max. für:
 

Grundstücke bis 1.000 m <sup>2</sup>	max. 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundstücke bis 2.000 m <sup>2</sup>	max. 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundstücke über 2.001 m <sup>2</sup>	max. 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche.

1.4 In den nachfolgend aufgeführten Teilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE Teil- fläche	Fläche / m <sup>2</sup>	ISFP [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		L <sub>w,tags</sub> "	L <sub>w,nachts</sub> "
TF 1 <sup>1</sup>	9.390	67	51
TF 2	14.080	67	52

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt gemäß ISO 9613<sup>2</sup> mit folgenden Ansätzen:

- Freie Schallausbreitung und ebenes Gelände
- Mittelfrequenz: 500 Hz
- Temperatur: 10°C
- rel. Feuchte: 70 %
- Quellenhöhe: 2 m über Gelände
- Cmet: 0 dB(A) Tag/Nacht

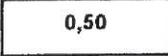
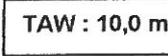
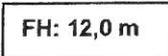
Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm<sup>3</sup> unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

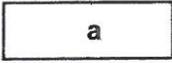
Innerhalb des Bebauungsplans muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109<sup>4</sup> eingehalten wird.

<sup>1</sup> Siehe Ziffer C 3.2  
<sup>2</sup> DIN ISO 9613-2 - Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe:1996-12  
<sup>3</sup> TA Lärm: „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998, GMBI. Nr. 26 vom 28. August 1998 S. 503  
<sup>4</sup> DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI.1991 S.220, AIIIMBI 2002 S. 1156

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1  Grundflächenzahl, hier GRZ 0,50.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 10,0 m  
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
- 2.4  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier 12,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- 2.5 Ausnahmsweise können für bauliche Anlagen und Einrichtungen (z.B. Kamine, Silos etc.) traufseitige Außenwandhöhen und Firsthöhen bis zu 15,0 m zugelassen werden.
- 2.6 Der untere Bezugspunkt wird gemessen von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück, bei Eckgrundstücken an der Erschließungsstraße an der das Grundstück mit der längeren Seite anliegt.

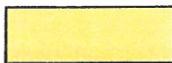
**3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN**

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Abweichende Bauweise, im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO.  
In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge darf höchstens 80 m betragen.
- 3.3 Vorzone  
Die Vorzone (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Abstell-, Lagerplätzen und Nebengebäuden freizuhalten.

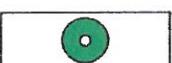
**4 ABSTANDSFLÄCHEN**

- 4.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

**5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**

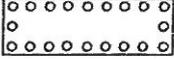
- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Öffentlicher Geh- und Radweg bzw. landwirtschaftlicher Weg
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie

**6 GRÜNORDNUNG**

- 6.1  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung (innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche).  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.<sup>5</sup>, Hochstamm, mind. StU<sup>6</sup> 18-20 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 6.2  Zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung (auf den Baugrundstücken). Die Bäume können parallel zur Straße verschoben werden.  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18-20 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

<sup>5</sup> 3 x v.: dreimal verpflanzt

<sup>6</sup> StU 16 cm - 20 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 20 cm

- 6.3  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung, ohne Festsetzung des Standortes (innerhalb der öffentlichen Grünfläche).  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.<sup>7</sup>, Hochstamm, mind. StU 18-20 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 6.4 Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 6 Stellplätzen ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung (mit einem Bepflanzungsstreifen von min. 1 m) zu pflanzen.  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 18– 20 cm.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1) und Artenliste Sträucher (C 4.2).
- 6.5 Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18 cm – 20 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 6.6  Öffentliche Grünfläche<sup>8</sup>
-  Zweckbestimmung: Ortsrand- und Trenngrün
- 6.7  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Bepflanzungen, hier dreireihige Heckenpflanzung.  
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen,  
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm<sup>9</sup>  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.2)
- 6.8 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - ist nach Süden eine einreihigen Hecke zu pflanzen.  
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm,  
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm<sup>10</sup>  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.2)
- 6.9 Erdgeschossige fenster- und türlose Fassaden über 30 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind zu begrünen.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.3)
- 6.10 Die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 6.11 Nicht zulässig sind Thujen und Fichten
- 6.12 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 6.13 Befestigte Flächen  
Oberirdische Stellplätze und Stauräume vor den Garagen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

<sup>7</sup> 3 x v.: dreimal verpflanzt

<sup>8</sup> Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

<sup>9</sup> Str. 4 tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm: verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

<sup>10</sup> Str. 4 tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm: verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

**7 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN**

- 7.1 Die externen Sammelausgleichsfläche mit den Maßnahmen werden dem Eingriff durch:
- das Gewerbegebiet zu 84,16 %,
  - die Straßenverkehrsfläche zu 15,75 % und
  - die Versorgungsflächen zu 0,09 %.
- zugeordnet.

**8 VERSORGNUNGSANLAGEN**

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:



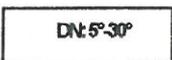
Elektrizität

- 8.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).
- 8.3 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**9 ANZAHL DER STELLPLÄTZE**

- 9.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richten sich nach der Anlage zur GaStellV<sup>11</sup>. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen (im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese werden wie folgt geregelt:
- Bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>12</sup>, je 1 Stellplatz und
  - über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung.
- 9.2 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

**10 BAULICHE GESTALTUNG**

- 10.1  Es sind nur geneigte Dächer, hier mit Dachneigungen von 5° bis 30° zulässig. Ausnahmsweise können auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden.
- 10.2 Dacheindeckung  
Es sind rote, braune, rotbraune und graue Dachfarben, sowie extensiv begrünte Dächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 10.3 Fassaden  
Außenwände über 25 m Länge sind durch vertikale Elemente zu gliedern.
- 10.4 Firstrichtung  
Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 10.5 Einfriedung  
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 10.6 Geländeänderungen  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig. Darüber hinaus sind sie nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen zulässig, wenn deren Höhenlage an die der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss.
- Das Gelände ist zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände des Ortsrand durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

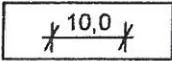
<sup>11</sup> Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.d.F. vom 30.11.1993, Gesamtausgabe 26.05.2008

<sup>12</sup> Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

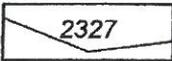
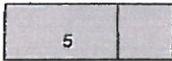
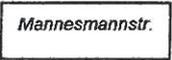
**11 WERBEANLAGEN**

- 11.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen sind, bis auf Werbefahnen und je Baugrundstück eine frei stehende Werbeanlagen, nur an den Fassaden zulässig.  
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.  
Die frei stehenden Werbeanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 7,5 m und eine maximale Ansichtsfläche von 4,0 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Werbefahnen sind nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.
- 11.3 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

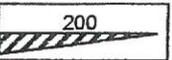
**12 SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 12.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 12.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

**C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN****1 PLANUNTERLAGE**

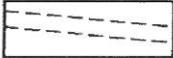
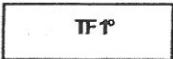
- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 2327
- 1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 5
- 1.3  Straßename, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Mannesmannstraße
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der 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.

**2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 2.1  Umgrenzung von kartierten Bodendenkmälern, mit Kartierungsnummer  
Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Geltungsbereich muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.
- 2.2  Sichtdreieck, hier Anfahrtsicht mit Angabe der Schenkellängen, hier 200 m
- 2.3  Bestehende Anbauverbotszone (Art 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) von 15 m
- 2.4 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**  
Auf die Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 22.09.1994 wird hingewiesen.
- 2.5 **Bodendenkmäler**  
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 Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- 2.6 **Baumschutz**  
Auf die DIN 18 920<sup>13</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RASP-LP 4 - "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4" wird hingewiesen.
- 2.7 **Grenzabstand**  
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB<sup>14</sup> hingewiesen.
- 2.8 **Artenschutzrechtliche Belange**  
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02) vorgenommen werden.
- 2.9 **Wasservirtschaft - Niederschlagswasser**  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>15</sup> ff) erstellt werden.  
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>16</sup> erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.  
Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände (vgl. Nr. 2.2.4 der Begründung) kommt hierbei grundsätzlich eine Versickerung über Mulden mit belebtem Oberboden in Frage. (In den Versickerungsmulden können grundsätzlich auch Bäume und Sträucher im Zuge der geforderten Eingrünung gepflanzt werden).  
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.
- 2.10 **Kabeltrassen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kabeltrassen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Stauernetz), der Deutschen Telekom vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese bei Grabungsarbeiten zu beachten sind.

### 3 HINWEISE

- 3.1  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.2  Teilfläche mit Nummerierung<sup>17</sup>, hier Teilfläche 1 (die dazugehörigen Flächenangaben beziehen sich auf das Bauland)
- 3.3  Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.4 **Landwirtschaftliche Emissionen**  
Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
- 3.5 **Definition der Wand- und 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 auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

<sup>13</sup> DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

<sup>14</sup> AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

<sup>15</sup> DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

<sup>16</sup> NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

<sup>17</sup> Siehe Tabelle Spalte 1 der Ziffer B 1.4

- 3.6 **Brandschutz**  
Grundsätzlich sind bei bauordnungsrechtlichen Verfahren, Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.  
Nachdem die Grundstückstiefen größer als 50 m sind, müssen auf den Baugrundstücken bei denen Gebäude mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Flächen für die Feuerwehr<sup>18</sup> (z.B. Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) berücksichtigt werden.
- 3.7 **Schalltechnische Nachweise**  
Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten ist.
- 3.8 **Zugänglichkeit der Normblätter**  
„DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt“ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV<sup>19</sup>).

#### 4 PFLANZLISTEN

##### 4.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

###### Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Sommer-Linde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> ) – nicht im
Nicht im Bereich von Stellplätzen	Bereich von Stellplätzen
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	

###### Bäume 2. Ordnung:

Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )

##### 4.2 Artenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Rosa arvensis
Gemeine Felsenbirne ( <i>Amelanchier ovalis</i> )	Rosa canina
Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Rosa glauca
Gewöhnliche Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )
Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )

##### 4.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

###### Artenliste:

Efeu ( <i>Hedera helix</i> )	Waldgeißblatt ( <i>Lonicera</i> in Arten)
Spalierobst	Waldrebe ( <i>Clematis alpina</i> )

#### 5 EMPFEHLUNGEN

##### 5.1 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen.

<sup>18</sup> DIN 14090: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin;

AIIMBi. 1998 S. 918

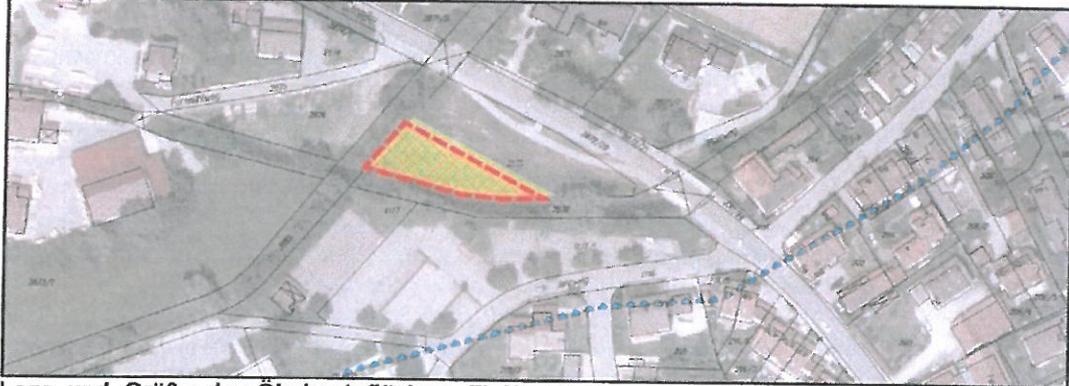
<sup>19</sup> 2. FlugLSV: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) i.d.F. vom 08.09.2009 (BGBl. I S 2992)

- 5.2 **Barrierefreies Gebäude**  
Es wird angeregt die Arbeitsplätze und das Arbeitsumfeld barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040-1<sup>20</sup> „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 5.3 **Einfriedungen**  
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.
- 5.4 **Photovoltaikanlagen**  
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

## 6 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN

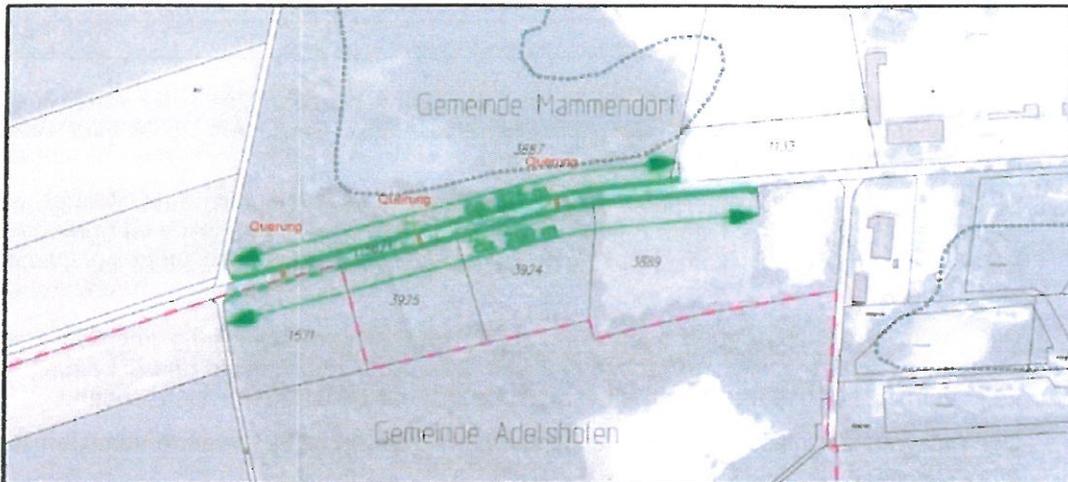


Lage und Größe der Ökokontofläche, Fl.-Nr. 2945 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot)



Lage und Größe der Ökokontoflächen, Fl.-Nr. 2877 mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot)

<sup>20</sup> DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11



Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen - Permanente Amphibienschutzeinrichtung

ausgefertigt  
Mammendorf, 19. April 2013

  
.....  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

  
.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

  
.....  
Martin Lohde  
Landschaftsarchitekt

**D VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 10.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.07.2012 hat in der Zeit vom 28.08.2012 bis 28.09.2012 stattgefunden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.11.2012 hat in der Zeit vom 27.12.2012 bis 28.01.2013 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 05.02.2013 wurde vom Gemeinderat am 05.02.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den **19. April 2013**

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **22. April 2013** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 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 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 **23. April 2013**

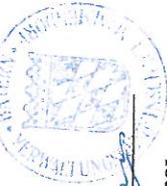
  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

Planzeichnung i.d.F. vom 05.02.2013 - Ausschnitt Teilfläche 1

ANLAGE 1



Ausgefertigt:  
Mammendorf, den 19.04.2013



Johann Thurner  
1. Bürgermeister

GE	TF1
0,50	FH: 12,0 m
a	DN: 5°-30°
TAW: 10,0 m	

NORD  
M: 1/1000



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 10-2012

ANLAGE 2

2327/4

2327/1

2327/7

2327/3

2327/2

2327

2327

(GE)	
0,50	TF2
TAW: 10,0 m	FH: 12,0 m
a	DN: 5°-30°

NORD  
M: 1/1000

