

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Mammendorf - „Bürgerhaus“

Gemeinde Mammendorf - Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan für folgenden Bereich

Der Bereich der Grundstücke mit den Teilflächen der Fl.-Nrn. 1113/, 1114, 1115, 1116/1, 1118, 1118/1, 1118/2, 1119, 1120, 1121, 1121/1, 1122, 1123 und 2945 Gemarkung Mammendorf, Gemeinde Mammendorf.

Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und
Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)
diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB),
als Satzung.

Inhalt

- A Planzeichnungen Bereich 1 und Bereich 2 i.d.F. vom 14.08.2007**
- B Festsetzungen durch Planzeichen**
- C Festsetzungen durch Text**
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**
- E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text**
- F Verfahrenshinweise**

Mammendorf, den 25.03.2008

Althegnenberg, den 19/12/2007

1. Bürgermeister Johann Thurner

Architekten Bauer und Rieder-Bauer

Planfertiger

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer

Sudetenstraße 30

82278 Althegnenberg

Tel 08202/903550

Fax 08202/903540

Ursula Schilk Landschaftsarchitektin bdla

Ludwigstraße 8

82256 Fürstentfeldbruck

Tel 08141/103963

Plandatum

1. Ergänzung

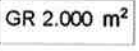
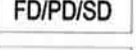
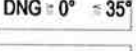
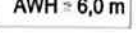
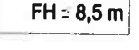
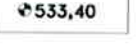
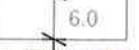
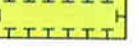
2. Ergänzung

08/05/2007

14/08/2007

27/11/2007

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
	Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
	Bürgerhaus, siehe Festsetzungen durch Text
	Vereine, siehe Festsetzungen durch Text
	Fläche für Sport- und Spielanlagen, mit der Zweckbestimmung:
	Sportanlagen, hier Tennis, siehe Festsetzungen durch Text
	Öffentliche Grünfläche - Ufereingrünung
	Öffentliche Grünfläche - Sportgelände
	Grundfläche, hier 2.000 m², siehe Festsetzungen durch Text
	Baugrenzen
	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, hier z.B. zwei Vollgeschosse
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Nur Flach-, Pult- und Satteldach zulässig.
	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 0° bis 35°
	traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 6,0 m Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgelegten Höhenlage bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine).
	Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 9,0 m Die maximale Firsthöhe, gemessen vom natürlichen Gelände von der festgelegten Höhenlage bis zum obersten Punkt des Daches (Firstlinie), darf in keinem Punkt überschritten werden.
	Festgelegte Höhenlage in Meter über NN, hier 533,40 m üNN, bezogen auf Fertigfußboden im Erdgeschoss, bei versetzten Ebenen bezogen auf das Eingangsniveau
	Erhalten von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung, ohne Standortfestsetzung
	Vermaßung in Metern, hier z.B. 6,0 m
	Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen, Flurstück 2945, Gemarkung Mammendorf, Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Mammendorf - Bürgerhaus" Größe ca. 2.600 m²
	Ausgleichsfläche zur 7. Änderung des Bebauungsplan "Mammendorf - Ost" Größe ca. 1.620 m²

Mammendorf, 28.08.2008 Althegnenberg,

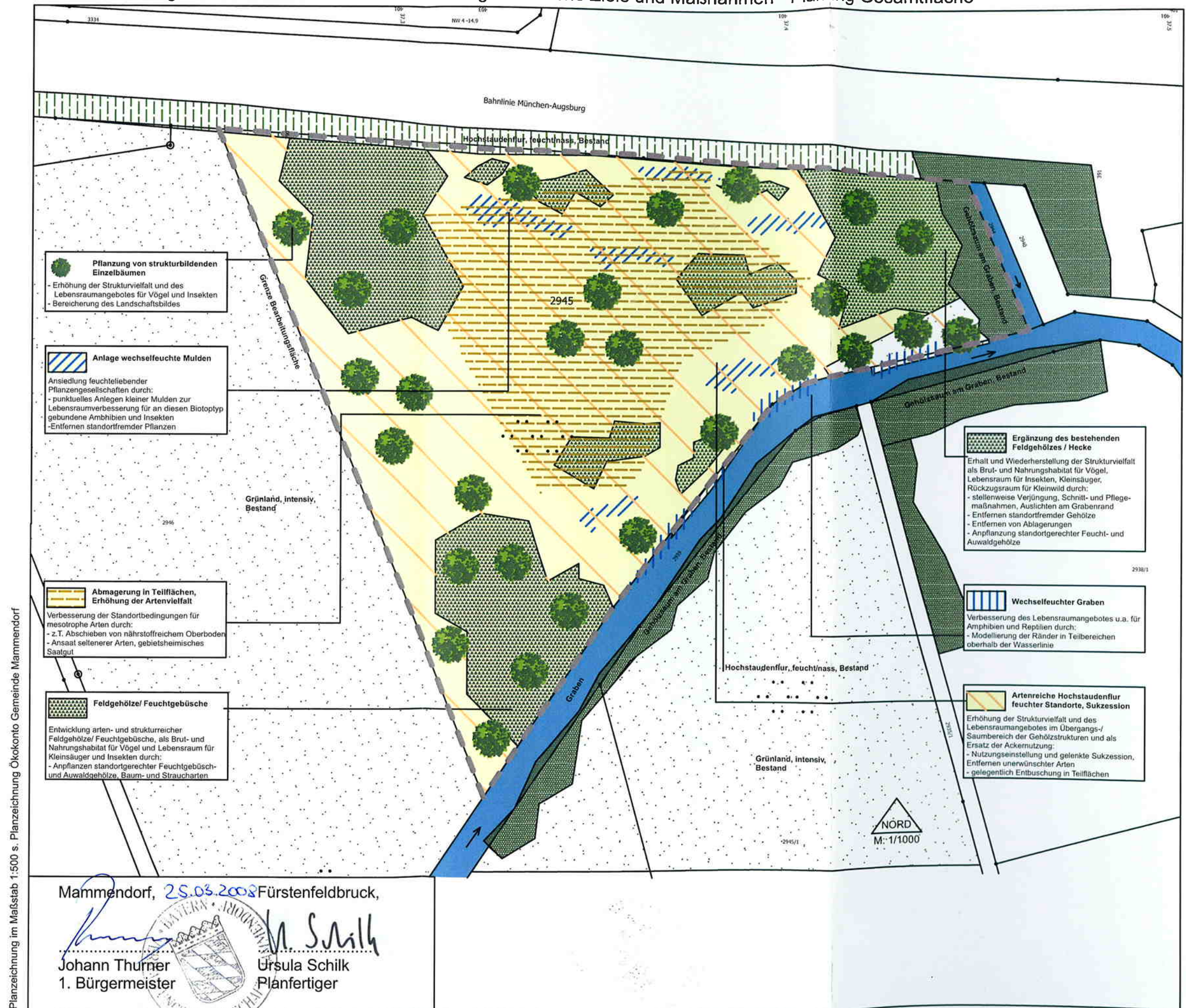
Bauer + Rieder-Bauer
Planverfasser

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mammendorf Bürgerhaus"

A. Planzeichnung Bereich 1 idF vom 27.11.2007



A. Planzeichnung Bereich 2 i.d.F. vom 14.8.2007 - Ausgleichsfläche Ziele und Maßnahmen - Planung Gesamtfläche



Mammendorf, 25.03.2008 Fürstenfeldbruck,

Johann Thurner
1. Bürgermeister

Ursula Schilk
Planfertiger

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN

1.1 Fläche für Gemeinbedarf - Bürgerhaus

Dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtung für ein Bürgerhaus.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen für ein Bürgerhaus mit notwendigen Räumen für Veranstaltungen, Kommunikationszwecke, sportliche und kulturelle Einrichtung (z.B. Räume für Unterricht, Gruppenarbeit, Werkräume, Musikräume u.A.)
- Schank- und Speisewirtschaft,
- eine Betriebswohnung,
- Versorgungsgebäude.
- Stellplätze und Garagen.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf - Verein

Dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtung für Vereinsnutzung.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

- einschließlich der erforderlichen Lagerräume,
- eine Betriebswohnung,
- Kiosk,
- Stellplätze und Garagen.

1.3 Flächen für Sportanlagen, hier Tennis

Dient der Unterbringung von Anlagen, Einrichtung und Gebäude für die Sportnutzung. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

- Tennisplätze mit einer versiegelten Fläche von maximal 1.620 m²,
- Aufenthalts-, Lager- und Sanitärgebäude,
- Ballfangzäune,
- Flutlichtanlagen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Flächen für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Geltung des Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

4. BAULICHE GESTALTUNG

4.1 Geländeveränderungen

In den Flächen für Gemeinbedarf und in den Flächen für Sportanlagen sind, außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, Aufschüttungen nur aufgrund Geländeunebenheiten oder aufgrund einer Anpassung an das Nachbargelände bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung $\leq 1:3$) oder Stützmauern bis zu einer lichten Höhe von 2,5 m auszugleichen.

4.2 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (z.B. Stellplätze), auch innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche -, sind unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Aquadrain, Schotterrasen, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine o.Ä.) bzw. versickerungsoffenem Belag auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Fahrwege (z.B. Zufahrten und Fahrgassen).

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 Öffentliche Grünfläche - Ufereingrünung

Für das südliche Ufer des unteren Flutgrabens wird ein Uferrandstreifen in einer Breite von 5 m festgesetzt. Dieser ist mit den festgesetzten Baumarten und Strauchhecken lt. Liste A zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch Einstellung der Mahd als Hochstaudensaum zu entwickeln und zum Erhalt einer dauerhaften Artenvielfalt extensiv zu pflegen. Pflegewege sind allgemein zulässig.

5.2 Öffentliche Grünfläche - Sportgelände

Westlich der Fläche für Sport- und Spielanlagen (Tennis) ist eine 2-reihige Hecke mit festgesetzten Baumarten und Strauchhecken lt. Liste A zu pflanzen. Wassergebundene Wege sind bis zu einer Breite von 3,0 m allgemein zulässig.

6. **GRÜNORDNUNG**

Die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Bäume und Strauchpflanzungen sind entsprechend der unter Hinweise in den Listen definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen. Die im Rechtsplan festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen können bis zu 10,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen. Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflasterflächen und Stellplätzen mit Grasfugen oder versickerungs offenem Belag auszubilden.

7. **EINFRIEDUNG**

7.1 Als Einfriedung sind nur maximal 1,2 m hohe sockellose Maschendrahtzäune zulässig.

7.2 Als Ballfangzäune sind nur maximal 5,0 m hohe sockellose Maschendrahtzäune zulässig.

8. **VERSORGUNGSLEITUNGEN-ERSCHLIESSUNG**

8.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

8.2 Versorgungsleitungen sind, aus ortsgestalterischen Gründen, unterirdisch zu führen.

9. **AUSGLEICHSFLÄCHEN**

9.1 Der gemäß Leitfaden des Bayerischen StMLU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelte Ausgleichsbedarf für das Vorhaben beträgt insgesamt 2.600 m² bei einer angenommenen Flächenaufwertung um eine Kategorie. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht vorhanden.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird diesem Bebauungsplan eine Fläche auf der Fl.-Nr. 2945, Gemarkung Mammendorf, Gemeinde Mammendorf zugeordnet (s. B. Festsetzung durch Planzeichen).

Diese Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Mammendorf, hier werden 2.600 m² Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Mammendorf Bürgerhaus festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Mammendorf Ost" (7. Änderung i.d.F. vom 24.07.2007) werden auf dem Flurstück 2945 1.620 m² Ausgleichsfläche festgesetzt (s. B. Festsetzung durch Planzeichen).

9.2 Für das gesamte Flurstück werden Aufwertungsmaßnahmen festgesetzt. Die noch nicht zugeordnete restliche Fläche soll als Flächenpool (Ökokonto) für zukünftige Eingriffsplanungen der Gemeinde als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen, hierzu wird ein Ökoflächen-Kontenblatt angelegt.

9.3 Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind auf der Ausgleichs- und Ökokontofläche durchzuführen: (s. Anlage A. Planzeichnung Bereich 2 i.d.F. vom 14.8.2007 - Ausgleichsfläche Ziele und Maßnahmen - Planung Gesamtfläche)

- Pflanzung von strukturbildenden Einzelbäumen
- Anlage flacher Mulden, z. T. Fahrspuren
- Abmagerung in Teilflächen durch Abschieben des nährstoffreichen Oberbodens in Teilflächen und Einsaat feuchtgebiets- und moortypischer Arten (gebietsheimisches Saatgut)
- Anpflanzung von Feldgehölzen/Feuchtgebüsch und Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen
- Strukturierung der Uferlinie des wechselfeuchten Grabens
- Entwicklung feucht/nasser Hochstaudenfluren durch gelenkte Sukzession

Aufwertungsmaßnahmen sind bis zum Beginn der Baumaßnahmen auf der Eingriffsfläche fertig zu stellen.

10. SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 10.1 Bei Ersatz und Neuerrichtung von bestehenden Flutlichtanlagen sind folgende Lampentypen vorzusehen (Maßnahme Insektenschutz):
- HQL-Lampen mit Filtern für den Spektralbereich unter ca. 450 nm;
 - Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm oder Natrium Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 1122
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	bestehende Höhenlinie, z.B. 530,0 ü.NN.
	bestehender oberirdische Haupt- und Nebenkörper mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 3
	abubrechende oberirdischer Haupt- und Nebenkörper mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 3
	vorgeschlagene Gebäude
	vorgeschlagener Fahrbahn- und Wegeverlauf, mit vorgeschlagener Richtungsvorgabe
	bestehende Nutzungen oder Erläuterungen, z.B. Hunderennbahn
	Standortvorschlag zu pflanzende Bäume
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung:
	Überschwemmungsgebiet
	Bestehende Flutlichtmasten
	Immissionsorte des Berichts Greiner, hier Immissionsort 3
	vorhandener und geplanter Gleisverlauf, hier Bahnlinie München Hbf - Augsburg Hbf
	Bauschutzbereich mit Angabe der Rechtsgrundlage
	Bestehende Bach- und Wassergrabenverlauf
	Umgriff der kartierten Bodendenkmäler
	Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Bach-/Pestalozzistraße" Größe ca. 4.000 m² (nachrichtlich)
	Ausgleichsfläche zum Bau des Geh- und Radweges Mammendorf - Nassenhausen Größe ca. 180 m² (nachrichtlich)
	Ausgleichsfläche zum Bau des Geh- und Radweges Mammendorf - Peretshofen Größe ca. 160 m² (nachrichtlich)

E	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT
----------	--

1. PLANGRUNDLAGEN

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Für den Bereich wurde ein Bestandsaufmaß durch das Ingenieurbüro Binn erstellt.

Eine Baumkartierung liegt nicht vor.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel des Landratsamtes Fürstenfeldbruck und die Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12.02.1978 (MABl. S. 181). Auf die Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben (i.d.F. vom 22.09.1994) wird hingewiesen.

3. PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN:

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- maßnahmen wird hingewiesen.

3.1 Artenliste A – Uferrandstreifen und Hecke Tennis**Bäume**

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.2 Artenliste B – Vorplatz und Biergarten

Sämtliche Arten der Liste A, zusätzlich folgende Arten:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Berg-Ahorn
Acer rubrum	Kanadischer Rot-Ahorn
Acer saccharinum in Sorten	Silber-Ahorn
Aesculus carnea briotii	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula nigra	Schwarz-Birke

Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuss
Magnolia kobus	Magnolie
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus in Arten und Sorten	Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix in Arten und Sorten	Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus in Arten und Sorten	Ulme

Sträucher

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Aronia in Arten und Sorten	Aronie
Berberis ottawensis in Sorten	Berberitze
Berberis thunbergii 'Atropurpurea'-Sorten	Berberitze
Chaenomeles-Hybriden	Zier-Quitte
Clematis-Wildformen	Waldrebe
Cornus alba in Sorten	Weißer Hartriegel
Cornus kousa in Sorten	Japanischer Blüten-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Hamamelis in Arten und Sorten	Hamamelis
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa in Arten und Sorten	Rose
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum farreri	Duftsneeball
Sowie Wild-, Zier- und Blütensträucher	

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für den Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

4. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, 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 Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches liegen vier bekannte Bodendenkmäler, darunter Gräberfelder der frühen Eisenzeit, sowie des frühen Mittelalters. Vor Baubeginn der Bauarbeiten soll eine denkmalrechtliche Erlaubnis beim LRA Fürstentfeldbruck - Unterer Denkmalbehörde beantragt werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Der Grundschutz wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz gewährleistet. Der Objektschutz wird von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, im bauaufsichtlichen Verfahren festgelegt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Erfolgt über die Gemeinde Mammendorf im Mischsystem.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

5.3 Regenwassernutzung

Regenwassernutzungsanlagen sind auf Grund der Trinkwasserverordnung genehmigungspflichtig und müssen vor der Inbetriebnahme durch die Gemeinde abgenommen werden.

6. WASSERWIRTSCHAFT - NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Regenwasser wird, soweit wie möglich (hoher Grundwasserstand) versickert oder direkt in die Maisach eingeleitet. Im Bezug auf das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Technischen Regeln (TREN OG vom 1. Februar 2002 AllMBI. 2002 S.121) oder die Bedingungen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, wenn die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eingehalten werden. Ansonsten wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

7. BARRIEREFREIE NUTZUNG

Auf die DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentlich Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze " und Teil 2 "Öffentlich zugängige Gebäude und Arbeitsstätten" sowie Art. 51 BayBO "Bauliche Anlagen für besondere Personengruppen" wird hingewiesen.

8. BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a genannten Begrenzungen (616,80 m üNN, Geländehöhe ca. 530,0 - 533,0 m üNN) jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG).

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 Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

9. HINWEISE ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Baugenehmigungsverfahren

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren. Von den nachfolgenden Anforderungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn mittels einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden kann, dass weiterhin eine schalltechnische Unbedenklichkeit vorliegt.

9.2 Bürgerhaus

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aus der Nutzung des Bürgerhauses sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Während geräuschintensiver Veranstaltungen sind die Fenster und Türen von Veranstaltungsräumen zu schließen.
- Der Schalleistungspegel der über Dach geführten HLS-Technikzentrale ist auf jeweils 75 dB(A) zu begrenzen.
- Die Be- und Entladung des Bühnenequipements darf ausschließlich an der Nordfassade oder an einer gegenüber der Wohnbebauung im WA-Gebiet schallabgewandten Fassade des Bürgerhauses stattfinden. Im Bezug auf die im Osten angrenzende Wohnbebauung sind hier zusätzliche Maßnahmen (Teilüberdachung oder Verlegung der Laderampe oder Änderung der Zufahrtssituation) notwendig.
- Mittels organisatorischer Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass während der Nachtzeit keine Nutzung auf dem Vorplatz des Bürgerhauses stattfindet.

9.3 Parkplätze

- Die Schallemissionen auf den geplanten und bestehenden Parkplätzen sind so gering wie möglich zu halten. Deshalb sind die Zufahrtswege zu den Stellplätzen mit einem ebenen Fahrbahnbelag (Asphalt oder ungefaste Pflastersteine) auszuführen.
- Durch organisatorische Maßnahmen ist eine vorrangige Nutzung des Parkplatzes 6 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkfläche nördlich des Bürgerhauses) zu ermöglichen.

Nach Herstellung der Parkplätze sind diese öffentlich zu widmen.

9.4 Geplante Betriebswohnungen

- Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in Schallschutzklasse III mit einem bewerteten Schalldämm-Maß im eingebauten funktionstüchtigen Zustand von mindestens 35 dB auszuführen.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen

10. BAHNANLAGE

10.1 Allgemein

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 2945 (Bereich 2) befinden sich die gewidmeten Flächen der Deutsche Bahn AG (im Bau befindlicher 4-gleisiger Ausbau der Bahnlinie München Hbf - Augsburg Hbf). Von dieser gehen Emissionen, wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen aus.

Bei Maßnahmen im Einzugsbereich ist insbesondere die Erhaltung des Lichtraumprofils bei Bepflanzungen und das Überschnitten der Bahnanlagen mit Kränen etc. zu berücksichtigen und die Deutsche Bahn, Niederlassung München, Arnulfstraße 27, zu beteiligen.

10.2 Ober- bzw. Speiseleitungen

Bei der Annäherung an spannungsführende Teile von Stromleitungen besteht Lebensgefahr. Daher ist bei Planungen und Baumaßnahmen im Bereich von Stromleitungen, vor allem von Mittel- und Hochspannungsleitungen, besondere Sorgfalt erforderlich. Dies bedeutet insbesondere, dass Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0210 einzuhalten sind. Die Haftung für die Einhaltung der sicherheitsrelevanten Vorschriften liegt beim Bauherren bzw. bei dessen Beauftragten.

Dies betrifft insbesondere Metallgegenstände, die weniger als 4,00 m horizontalen Abstand zu spannungsführenden Teilen der Ober- bzw. Speiseleitungen haben. Diese müssen bahngeerdet werden.

Vor dem Bau von metallenen Zäunen ist die DB Netz AG, N-S-B4 einzuschalten.

Anpflanzungen müssen bei jeder Jahreszeit und Witterung einen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m zu spannungsführenden Bauteilen aufweisen. Erforderliche Rückschnitte des Bewuchses sind rechtzeitig durchzuführen.

Mammendorf, 25.03.2008	Althegnenberg,
	
Johann Thurner 1. Bürgermeister	Bauer+Rieder-Bauer Architekten



F VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Mammendorf hat in den Sitzungen vom 08.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplan Mammendorf „Bürgerhaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplan Mammendorf „Bürgerhaus“ in der Fassung vom 08.05.2007 hat in der Zeit vom 06.06.2007 bis 06.07.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplan Mammendorf „Bürgerhaus“ in der Fassung vom 14.08.2007 hat in der Zeit vom 20.09.2007 bis 22.10.2007 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.11.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Siegel

Mammendorf, den 28.03.2008

(1.Bürgermeister: Johann Thurner)

Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über den Bebauungsplan ist am 27.03.2008 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 i.d.F. vom 27.11.2007 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Siegel

Mammendorf, den 28.03.2008

(1.Bürgermeister: Johann Thurner)