

GEMEINDE MAMMENDORF

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
2.ERWEITERUNG KUGELBICHL



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 19.06.2001



Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzungstext / Präambel	2
B ₁	Planzeichnung M1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	3
B ₃	Nachrichtliche Übernahmen	3
B ₄	Hinweise durch Planzeichen	3
C	Textliche Festsetzungen	4
D	Textliche Hinweise	7
E	Verfahrenshinweise, Siegel	9
F	Begründung	10 - 17

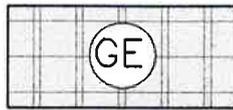
Anlage: Nachweis der Ausgleichsflächen, Plan M 1 : 5000 18

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan „2.Erweiterung Kugelbichl“ als
S a t z u n g .

B₂ Festsetzung durch Planzeichen



eingeschränktes Gewerbegebiet
(s. Ziff. C 1.01 und 1.07)

z. B. WH 8

Wandhöhe maximal 8 m

z. B. FH 10

Firsthöhe maximal 10 m



offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis
70 m zulässig



geschlossene Bauweise

z. B. 0,5

Grundflächenzahl

z. B. 4,5

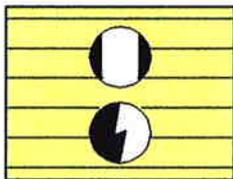
Baumassenzahl (BMZ)



Baugrenze

z. B. SD
PD

Satteldach, Pultdach, und ausnahmsweise
begrünte Flachdächer, Dachgestaltung
s. textl. Festsetzungen Ziff. C 1.11



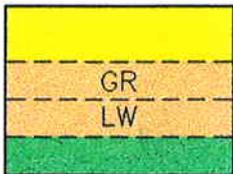
Fläche für Versorgungsanlagen:

Nahwärmeversorgung

Trafostation



Maßangabe in Metern, z. B. 3,0 m



öffentliche Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche

Geh- und Radweg

landwirtschaftlicher Fahrweg

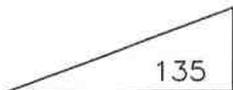
Verkehrsgrünfläche



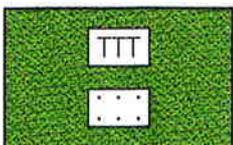
Parkplatz



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



Sichtfeld mit Maßangabe in Metern,
z. B. 135 m

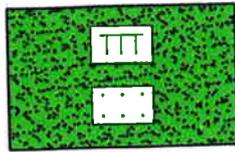


private Grünfläche:

Trenngrün

Begleitgrün

öffentliche Grünfläche:

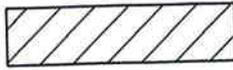


Trenngrün

Begleitgrün



Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Festsetzungen Ziff. C 1.20 - 1.22



Gehölz als Unterpflanzung



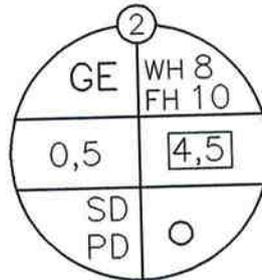
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Erläuterung der Nutzungsschablone

eingeschränktes
Gewerbegebiet

z. B. Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. Satteldach und Pultdach,
Dachgestaltung s. textl. Festsetzungen
Ziff. C 1.11



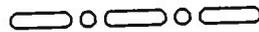
z. B. Baugebiet Nr. 2

z. B. Wandhöhe max. 8,0 m
Firsthöhe max. 10,0 m

z.B. Baumassenzahl (BMZ)

z.B. offene Bauweise, jedoch
Gebäuelängen bis 70 m
zulässig

B₃ Nachrichtliche Übernahmen

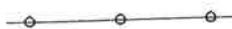


Lärmschutzzone Ca des Militär-Flugplatzes FFB

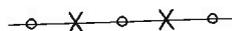
B₄ Hinweise durch Planzeichen

2446

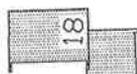
Flurstücksnummer. z. B. 2446



Grundstücksgrenze



entfallende Grundstücksgrenze



Haupt- und Nebengebäude



Böschung



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 BauNVO sowie als private und öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- 1.02 Die Grundfläche einschl. der Flächen nach § 19 (4) Satz 1 darf max. 0,75 betragen. Lagerflächen sind in Schotterrasen auszuführen und dürfen einschl. der o.g. Grundflächen max. 80 % der Grundstücksfläche erreichen. Für Flächen, auf denen Güter mit der Gefahr von auslaufenden und wassergefährdenden Flüssigkeiten gelagert werden, sind auch ausnahmsweise Bodenversiegelungen zulässig.
- 1.03 Im Baugebiet können ausnahmsweise Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassen werden, dabei sind folgende Werte einzuhalten :
Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zugelassen. Der umbaute Raum der Wohnungen darf 1:4 der errichteten Baumasse nicht überschreiten.
Die Wohnfläche darf je Größe des Baugrundstückes folgende Werte nicht überschreiten:
Grundstück bis 1000 qm max. 80 qm Wohnfläche
Grundstück bis 2000 qm max. 120 qm Wohnfläche
Grundstück über 2001 qm max. 150 qm Wohnfläche
- 1.04 Innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gem. VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
- 1.05 Die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an den Süd- bzw. Ostfassaden der Gebäude, also auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Lärmquelle: Bahnlinie und Kreisstraße FFB 2).
- 1.06 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 1.07 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel
tagsüber $L_{w,T}$ = im Baugebiet 1 von 65 dB(A) und
in den Baugebieten 2 u. 3 von 60 dB(A),
nachts $L_{w,N}$ = im Baugebiet 1 von 50 dB(A) und
in den Baugebieten 2 u.3 von 45 dB(A)
überschreiten.

Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm heranzuziehen.

Bei Vorlage eines Bauantrages ist gleichzeitig eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, daß durch den gesamten Betriebsumfang die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht überschritten werden.

Für das Baugebiet 1 gilt weiter:

- a) Wohnungen und Bürogebäude sind unzulässig.
- b) Befreiungen von a) sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA – Lärm heranzuziehen.

- 1.08 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.09 Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind nach den Richtzahlen für Stellplätze nach IMBek. betr. Vollzug der Art. 58 der BayBO vom 12.02.1978 (MABl S. 181) zu erfüllen.
Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.10 Je 6 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Garagen und Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.11 Als Dachform werden Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt 5° - 30°. Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von mehr als 7,0 m sind ausnahmsweise auch begrünte Flachdächer zulässig, ab einer Wandhöhe von mehr als 8,0 m sind ausnahmsweise auch unbegrünte Flachdächer zulässig. Bei Gebäudeteilen unter 7,0 m Wandhöhe sind ausnahmsweise auch begrünte Flachdächer zulässig.
Als Dacheindeckung wird Zink-, Titanzinkblech bzw. beschichtetes Trapezblech sowie Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen festgesetzt.
Ausnahmen sind für technische Bauteile zulässig.
- 1.12 Die maximale Wandhöhe beträgt gem. Planeintrag 8,0 m bzw. 13,0 m. Dachanschlüsse müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen. Die max. Firsthöhe beträgt gem. Planeintrag 10,0 m bzw. 15,0 m. Wand- und Firsthöhe werden über Oberkante Erschließungsstraße

gemessen. Betrieblich bedingte Dachaufbauten und Kamine sind zulässig. Ausnahmen sind für technische Bauteile zulässig.

- 1.13 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.
- 1.14 In den Baugebieten 2 und 3 sind Außenwände über 25 m Länge durch vertikale Elemente zu gliedern.
- 1.15 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen, dies gilt jedoch nicht für Metallfassaden.
- 1.16 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Industrie-Metall-Zäune, Maschendrahtzäune und Hecken bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Geputzte Mauern sind bis 1,5 m Höhe zulässig. Sockel sind bis 0,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
- 1.17 Im Bereich von Sichtfeldern sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Oberkante Straße.
- 1.18 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig, ansonsten gelten die bestehenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.
- 1.19 Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
- 1.20 Pro angefangene 600 qm Fläche des Baugrundstückes ist im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche bzw. im rückwärtigen Bereich ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet. Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Bergspitzahorn, Eiche, Linde. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.
- 1.21 Die privaten Grünflächen auf den Baugrundstücken, die öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsgrünflächen sind mit heimischen Bäumen und

Sträuchern im Abstand von 2 x 2 m 2-reihig zu bepflanzen, soweit ihre Größe dies zulässt. Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Liguster, Erle;	Acer pseudo / Bergahorn;
Weißdorn, Esche;	Sorbus aucuparia / Eberesche;
Salix alba / Weide;	Pirus / Waldbirne;
Acer platanoides / Spitzahorn;	Corylus avellana / Hasel;
Carpinus betulus / Hainbuche;	Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;
Betula / Birke;	Prunus spinosa / Schlehdorn
Ulmus / Ulme;	Cornus / Hartriegel.

In den Verkehrsgrünflächen der Kreisstraße FFB 2 sind die Bäume in einem Abstand von mind. 4,5 m vom Fahrbahnrand zu pflanzen.

- 1.22 Betriebseigene Abfall- und Wertstoffbehälter (Container) sind einschl. ihrer Aufstellflächen mit einer umlaufenden intensiven Eingrünung zu versehen und im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- 1.23 Bei allen Anpflanzungen, insbesondere in öffentlichen Grünflächen sind nur ungiftige Pflanzen und Sträucher gemäß der Liste im MA Bl. Nr. 21/1976, S. 575 zulässig.
- 1.24 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsgebietes alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
3. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
4. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) ausgeführt werden.
5. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen zu versickern, alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist nach Antrag möglich.
6. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.

7. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
8. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
9. Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
10. Die Lärmimmissionen von der Bahnlinie München - Augsburg, insbesondere nach ihrem zur Zeit geplanten Ausbau, und von der Kreisstraße FFB 2 überschreiten die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau.
11. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck und der Flugsicherungsanlage TACAN; die dafür festgelegten Anordnungen und Höhenbeschränkungen werden eingehalten.
12. Über das Gebiet führt eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG.
13. Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen (siehe auch Begründung Ziff. F 8).
14. Die textliche Festsetzung Nr. C 1.07 bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen, einschließlich des auf dem Betriebsgelände stattfindenden Verkehrs, in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seine Grundstückes ein Schalleistungspegel von Lw (siehe Festsetzungen) abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes / einer Anlage beschrieben.
15. Für die Entwässerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
16. Der Bebauungsplan liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Mammendorf und im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. (Siehe dazu Ziff. F 9 der Begründung)

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 16.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(Siegel)



Mammendorf, den 27.07.01

H. Thurner
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 05.03.2001 bis 05.04.2001 öffentlich dargelegt, gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)



Mammendorf, den 27.07.01

H. Thurner
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.05.2001 bis 11.06.2001 im Rathaus der Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Mammendorf, den 27.07.01

H. Thurner
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.06.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Mammendorf, den 27.07.01

H. Thurner
1. Bürgermeister

5. Der Beschluß der Gemeinde Mammendorf über den Bebauungsplan ist am 26.07.01 ortsüblich bekanntgemacht 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 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)



Mammendorf, den 27.07.01

H. Thurner
1. Bürgermeister