

GEMEINDE MAMMENDORF
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan
Am Martin-Bauer-Weg
mit integrierter Grünordnung



PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2Fu: 0172 - 27 37 57 3

Mammendorf, den 03.07.2001

Schondorf, den 17.02.1997
geändert: 05.08.1997
29.10.1997

H. Thurner
1. Bürgermeister

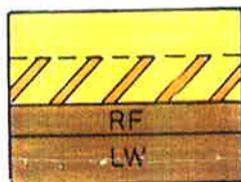


Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt

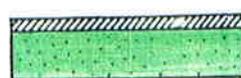
Festsetzung durch Planzeichen

GE	eingeschränktes Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet
z.B. II	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze,
○	offene Bauweise
z.B. 0,25	Grundflächenzahl
z.B. (0,45)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
SD	Satteldach, Dachneigung s. textliche Festsetzungen C Ziff. 2.04 und 3.04
	Firstrichtung der Gebäude
z.B. 	Maßangabe in Metern, z.B. 2,5 m

öffentliche Verkehrsflächen:



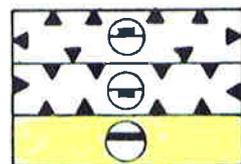
Straßenverkehrsfläche
verkehrsberuhigte Zone



Rad- und Fußweg
landwirtschaftlicher Fahrweg / Radweg

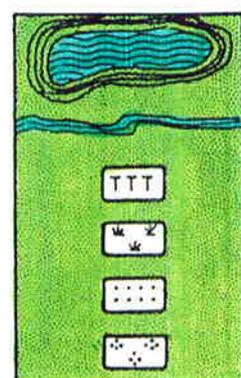


Stützmauer
Verkehrsgrünfläche



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Aufschüttung
Abgrabung
Regenrückhaltebecken



private Grünfläche:

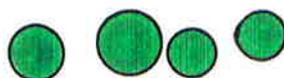
mit Fischweiher
und
Bachlauf

Trenngrün
Feuchtwiese
Begleitgrün
Gehölz



öffentliche Grünfläche:

Trenngrün



Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Festsetzungen C Ziff. 1.06, 2.08, 2.10, 3.08 u. 3.09



Bäume zu erhalten

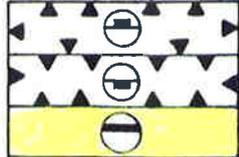


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Verkehrsgrünfläche

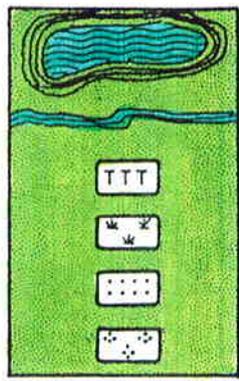
Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Aufschüttung

Abgrabung

Regenrückhaltebecken



private Grünfläche:

mit Fischweiher und Bachlauf

Trenngrün

Feuchtwiese

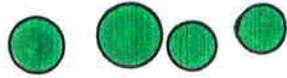
Begleitgrün

Gehölz



öffentliche Grünfläche:

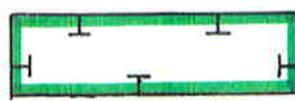
Trenngrün



Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Festsetzungen C Ziff. 1.06, 2.08, 2.10, 3.08 u. 3.09



Bäume zu erhalten



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

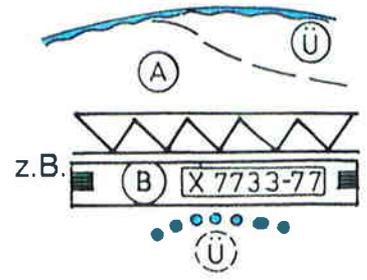


Grenze des unterschiedlichen Maßes der Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen:



z.B.

Überschwemmungsgebiet

Wasserabflußgebiet

Anbauverbotszone

Biotop nach amtl. Kartierung z.B. Nr. 7732-32

Überschwemmungsgebiet geplant

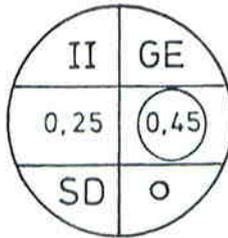
mit kleinem Erdwall am Rand

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung
s. textl. Festsetzungen

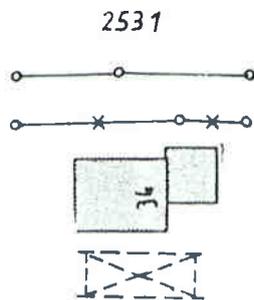


z.B. eingeschränktes
Gewerbegebiet

z.B. Geschoßflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:



Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze

entfallende Grundstücksgrenze

Haupt- und Nebengebäude

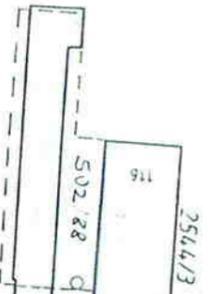
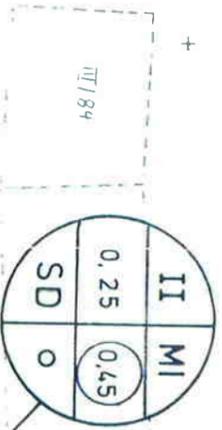
Unterführung

- 3 -

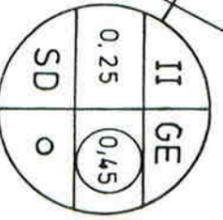
GEMEINDE MAMMENDORF
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan
Am Martin-Bauer-Weg
mit integrierter Grünordnung





*Beim Bauabtrag
Messinstrument. Spalten
(Abgetrennte Stellen) sind
Reduziert als für vertikales
Ansprachen (K.O. d. P.)*



Norden
M 1:1000

2445

2445



Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzung	2
B	Plan 1:1000 mit Hinweisen Festsetzungen durch Planzeichen	3
C	Festsetzungen durch Text	4
D	Hinweise	9
E	Verfahrenshinweise	10
F	Begründung	12

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. April 1994 (GVBl. S. 251) 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 **Satzung**.



C **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Allgemein gilt:

- 1.01 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet und Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 6 BauNVO sowie als private und öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- 1.02 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 1.03 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.04 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellöse grüne Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 1.05 Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
- 1.06 Die privaten Grünflächen auf den Baugrundstücken sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 2 x 2 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen. Der Baumanteil soll 10 % - 15 % an der Gesamtzahl der zu pflanzenden Gehölze betragen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Liguster, Erle;	Acer spendoplatanus / Bergahorn;
Weißdorn, Esche;	Sorbus aucuparia / Eberesche;
Salix purpurea / Weide;	Pirus / Waldbirne;
Rosa canina / Rose;	Corylus avellane / Hasel;
Cornus sanguinea / Hartriegel;	Euonymus europaea / Pfaffenhütchen;
	Prunus spinosa / Schlehe.

- 1.7 Die Gebäude sind gegen eindringendes Grundwasser zu sichern (dichte Wanne).

2. Für das Gewerbegebiet gilt:

- 2.01 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 2.02 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schall-Leistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von
- | | |
|----------|------------------------------|
| tagsüber | $L_{w,T} = 55 \text{ dB(A)}$ |
| nachts | $L_{w,T} = 40 \text{ dB(A)}$ |
- überschreitet.
- Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA-Lärm und die VDI 2058 Bl. 1 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 Schall-Leistungspegel nicht überschritten werden.
- 2.03 Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind nach den Richtzahlen für Stellplätze nach IMBek. betr. Vollzug der Art. 58 und 59 der BayBO vom 12.02.1978 (MABl S. 181) zu erfüllen.
- 2.04 Die Dachneigung beträgt 20° - 35°.
Als Dacheindeckung wird Zink-, Titanzinkblech bzw. beschichtetes Trapezblech sowie Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,5 m. Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen.
- 2.05 Zweigeschoßige Gebäude sind nur ohne Kniestock zulässig.
Soweit nur ID gebaut wird, ist ein Kniestock von 1,2 m zulässig. Das DG darf ein Vollgeschoß sein.
Kniestöcke werden gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenunterkante.
- 2.06 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.07 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen.
- 2.08 Die Grünflächen entlang der Kreisstraße FFB 2 sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in 2 x 2 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen.
Der Baumanteil soll 10 % - 15 % an der Gesamtzahl der zu pflanzenden Gehölze betragen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer pseudoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Hasel;	Rosa canina / Rose;
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehdorn.	

- 2.09 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.
- 2.10 Für je angefangene 300 qm Fläche des Baugrundstückes ist im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche mindestens 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, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde.
Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen.

3. Für das Mischgebiet gilt:

- 3.01 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Ziff. 3 BauNVO).
- 3.02 Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen (z.B. Dachgeschosse, die nicht Vollgeschosß sind) werden nach Maßgabe des § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO der Bruttogeschoßfläche hinzugerechnet, sofern die Räume den Anforderungen an Aufenthaltsräume entsprechen.
- 3.03 Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
- 3.04 Die Dachneigung beträgt 28° - 39°.
Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
- 3.05 Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
- 3.06 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,75 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. Bei

- zweigeschoßigen Gebäuden (II D) ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig.
- 3.07 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,75 m nicht überschreiten.
- 3.08 Für je angefangene 400 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.
- 3.09 Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde.
Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen.
- 3.10 Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
- 3.11 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der vom Bahnlärm abgewandten Seite anzuordnen.
- 3.12 Die Fußboden OK im Erdgeschoß wird mit 0,30 m über HHW-Kote 526,22 m üNN festgesetzt.
- 3.13 Die Lichtschächte der Kellerfenster sind so hoch anzuordnen, daß sie auch bei Hochwasser nicht überflutet werden können.
- 3.14 Der Retentionsraumausgleich von ca. 250 m³ muß im nördlichen bzw. östlichen Teil des Grundstückes geschaffen werden. Die Abgrabungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen und müssen dem Wasserwirtschaftsamt Freising angezeigt werden.
4. Für die Grünflächen gilt:
(gilt nicht für Flächen auf den Baugrundstücken)
- 4.01 Soweit die Fischweiher nicht mehr genutzt werden, sind diese einer natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 4.02 Wegbegleitungs- und Teichrandbepflanzung
- 4.02.1 • Baumartige
Von den zu pflanzenden 10 % als Heister, 90 % als 2-3 x versch. Sämlinge
80 - 150



Alnus glutinosa, Schwarzerte
Fraxinus excelsior, Esche
Salix alba, Silberweide

im Weiherbereich oberhalb der Böschung zusätzlich
Betula verrucosa, Sandbirke

• Strauchartige

die zu pflanzenden als 2 x versch. Sämlinge

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus, Traubenkirsche
Rhamnus frangula, Faulbaum
Salix incana, Grauweide
Salix purpurea, Purpurweide
Viburnum poulus, Gemeiner Schneeball
Salix Caprea, Mandelweide

4.02.2 • Wildstauden

Als Startpflanzung im feuchten/wechselfeuchten Bereich (Weiher, Feuchtmulde = Sumpfmulde) sind Arten der Mädesüß-Fluren und des Röhrichts zu wählen:

Filipendula ulmaria, Mädesüß
Valeriana officinalis, Baldrian
Lythrum salicaria, Blutweiderich
Veronica beccabunga, Bachbunge
Lysmachia vulgaris, Gilbweiderich
Lysmachia nummularia, Pfennigkraut
Geum rivale, Bachnelkwurz
Carex gracilis, c. *paniculata*, Seggen des Großseggenrieds
Schoenoplectus lacustris, Teichbinse

nicht zulässig: *Phragmites communis*, Schilfgras

4.03 Hinweise zur Pflege

Wechselfeuchte/feuchte Bereiche:

- Weiher nach Bedarf alle 3-5 Jahre teilräumen
- Gräben alle 3-5 Jahre teilabschnittsweise räumen

5.0 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.

6.0 Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff alle Festsetzungen und Darstellungen bestehender Bebauungspläne.

D HINWEISE

- 1.01 Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
- 1.02 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.03 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 1.04 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.05 Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erteilt werden.
- 1.06 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlage zu versickern, alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist möglich.
- 1.07 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen einzeln zu sichern.
- 1.08 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
- 1.09 Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
- 1.10 Im Mischgebiet überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen für Mischgebiete: nachts um ca. 14 dB(A), und tags um ca. 4 dB(A), nach dem Ausbau der Bahnstrecke beträgt die Überschreitung nachts ca. 3 dB(A).
- 1.11 Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).
- 1.12 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bauvorhaben sind gegebenenfalls zustimmungspflichtig durch die Wehrbereichsverwaltung VI.

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 10.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.



Mammendorf, den 06.07.01

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 25.03.1997 bis 07.05.1997 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Mammendorf, den 06.07.01

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.1997 bis 22.09.1997 in Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt.



Mammendorf, den 06.07.01

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

4. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.10.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den 06.07.01

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

5. Die Gemeinde Mammendorf hat den Bebauungsplan am 17.11.1997 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 01.12.1997 AZ 21V-610-11/6-894 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).



Fürstenfeldbruck, den 16.7.01

i.A.: *Leitz*
.....
jur. Staatsbeamter

Leitz
Baudirektorin

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 05.07.2007 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den 06.07.2007

.....
1. Bürgermeister H. Thurner