

**Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Discounter“**

Datum i.d.F. vom: 18.08.2009, 01.12.2009, 13.04.2010,
04.05.2010, 20.07.2010, 26.10.2010, 07.12.2010

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03 Fax: 0 81 41 - 53 01 04

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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:

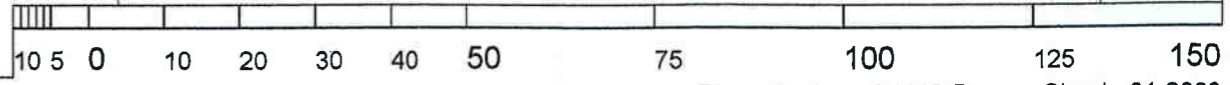
A	Planzeichnung i.d.F. vom 07.12.2010
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen
D	Verfahrenshinweise

A PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 07.12.2010



SO Discount	
GR 3.000 m ²	a
AWH: 6,5 m	GH: 10,0 m



SO Mobilfunk	
GR 50 m ²	o
AWH: 6,5 m	GH: 37,0 m






B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Mammendorf Ost“ i.d.F. vom 28.02.1984 und dessen Änderungen.


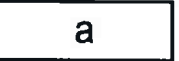

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG


- 1.1  Sonstiges Sondergebiet, hier Discounter
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Discounter und Fachmarkt.
Zulässig sind:
 - Lebensmitteldiscounter mit Waren des täglichen Bedarfs,
 - Fachmärkte mit Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Drogeriemarkt),
 - der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.
Nicht zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.2  Sonstiges Sondergebiet, hier Mobilfunk
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Mobilfunkanlagen.
Zulässig sind:
 - Antennen und Masten und zugehöriger Versorgungseinrichtungen
 - Mobilfunkanlagen und
 - der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Zulässige Grundfläche, hier z.B. 3.000 m²
Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie folgt überschritten werden:
 - SO Discounter bis zu einer GRZ von 0,80 und
 - SO Mobilfunk bis zu einer GRZ von 0,20.
- 2.2  Traufseitige Außenwandhöhe, hier z.B. 6,5 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
- 2.3  Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier z.B. 10,5 m
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum obersten Punkt des Daches (First). Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine, Antennen), diese dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE






- 3.1  Baugrenzen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der bestehenden Anbauverbotszone sind nur:
 - eine frei stehende Werbeanlage,
 - drei Werbestelen und
 - bis zu 3 Fahnenmasten zulässig. Weitere Nebenanlagen, bis auf die Trafostation im Sondergebiet Mobilfunk, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 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 125 m betragen.
- 3.3  Offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

- 3.4  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, diese sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.



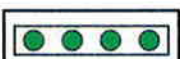



4 ABSTANDSFLÄCHEN

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

5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Öffentlicher Geh- und Radweg bzw. landwirtschaftlicher Weg
- 5.3  Öffentliches Straßenbegleitgrün
- 5.4  Straßenbegrenzungslinie
- 5.5  Ein- und Ausfahrt zulässig
- 5.6 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße (B 2) sind nicht zulässig.

6 GRÜNORDNUNG

- 6.1  Zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.¹, Hochstamm, StU 16 cm – 18 cm².
Ausgenommen hiervon ist das Sondergebiet Discounter hier beträgt die Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 20 cm – 25 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.4.1
- 6.2  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier dreireihige Heckenpflanzung
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in 2 Reihen,
Qualität: Strauch, 125 cm - 150 cm³
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.4.1 und 3.4.2
- 6.3  Zu pflanzende einreihige Hecke
Pflanzabstand: 2 St. je 1,0 lfm,
Qualität: Strauch im Container, 60-100 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.4.3
- 6.4  Fassadenbegrünung, die geschlossenen (nicht mit Fenstern und Türen versehenen) Fassadenflächen sind mit geeigneten heimischen Arten kletternd, oder an Rankgerüsten zu begrünen.
Pflanzabstand: 1 St. je 1,0 lfm
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.4.4
- 6.5  Zu erhaltender Baum
- 6.6  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

¹ 3 x v.: dreimal verpflanzt

² StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

³ 125 cm – 150 m: Höhe von 125 cm bis 150 cm

- 6.7 Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 6 Stellplätzen ein mindestens 1 m breiter Bepflanzungstreifen mit Baum 1. Wuchsordnung Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm – 18 cm herzustellen.
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.4.1
- 6.8 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind in ihren Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 6.9 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 6.10 Befestigte Flächen
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.).
Die Fahrwege innerhalb der Stellplatzanlage und Rangierwege der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren bzw. mit einem Belag aus ungefasten Pflastersteinen zu versehen.

7 VERSORGUNGSANLAGEN

- 7.1 Trafostationen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Ausgenommen hiervon ist, im Sondergebiet Mobilfunk, eine Trafostation mit einer Grundfläche von max. 15 m². Diese muss außerhalb der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung liegen.
- 7.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8 VERSICKERUNG

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

9 BAULICHE GESTALTUNG

9.1 Dach

9.1.1 Für Gebäude sind nur:

- symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° oder
 - Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.
- Für Dachflächen bis max. 20 m² Grundfläche sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

9.1.2  Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

9.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.2 Fassaden

Die Außenfassaden zur Aicher Straße hin, sind in einem Abstand von 70 m vertikal mit einem Rücksprung von mind. 15 m Tiefe und 5 m Breite zu gliedern,

9.3 Einfriedung

Im Sondergebiet Discounter sind keine Einfriedungen zulässig.

Im Sondergebiet Mobilfunk sind nur sockellose offene Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig.

9.4 Geländeänderungen

Abgrabungen sind nur für Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von 0,4 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Sondergebiet Discounter und nur für Eigenwerbung zulässig.

Bis auf die frei stehende Werbeanlage und die Werbestelen sind Werbeanlagen nur an den Nord- und Westfassaden bis zu einer Ansichtsfläche, von je 5,5 m² zulässig.




Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

Die frei stehende Werbeanlage darf eine maximale Höhe von 9,0 m und eine maximale Ansichtsfläche je Firmenlogo von 5,5 m² nicht überschreiten.

Die Werbestelen sind nur bis zu einer Höhe von 5,5 m und einer Größe von 1,9 m x 1,8 m zulässig.

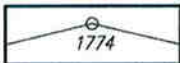


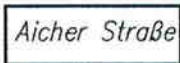
Die Werbefahnen sind nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.

10 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10.3  Maßangabe in Metern, hier z.B. 14,0 m

C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 1774
- 1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude
- 1.3  Bestehender Mobilfunkmast
- 1.4  Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Aicher Straße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde 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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2a 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 ü.NN, Geländehöhe ca. 530,0 - 533,0 m ü.NN) 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. 1 a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

2.2 Bodendenkmale

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.



Kartiertes Biotop



Bestehende Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 und 6 FStrG) von 20 m

3 HINWEISE



Aufzuhebende Flurstücksgrenzen



Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen



Vorgeschlagene Gebäude

3.4 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

3.4.1 Artenliste Bäume:

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

Bäume 1. Ordnung: als Einzelbäume in der Hecke, zwischen Stellplätzen

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	

Bäume 2. Ordnung: 3-reihige Feldgehölzhecke

Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>)
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Stein-Weichsel (<i>Prunus mahaleb</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	

3.4.2 Artenliste Sträucher:

Sträucher: 3-reihige Feldgehölzhecke, Grünflächen

Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Rosa arvensis	Rosa glauca
Rosa canina	Rosa rubiginosa

3.4.3 Artenliste Kleinsträucher:

Kleinsträucher: Hecke / Bodendeckerflächen zwischen Stellplätzen und Radweg

Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Zwerg-Purpurweide (<i>Salix purpurea</i> 'Nana')
Zwerg-Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense')	Bodendecker-Rosen

3.4.4 Fassadenbegrünung

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

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (<i>Clematis alpina</i>)	Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Efeu (<i>Hedera helix</i>)	

3.4.5 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁴ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

3.4.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

⁴ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

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

3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986⁵ ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung⁶ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

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.

3.6 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.

3.7 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18024⁷ Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentlich Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und Teil 2 "Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten" sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

3.8 Brandschutz

Grundsätzlich sind zu Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

3.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung sind weiterhin zu dulden.

3.10 Einzelhandelsgroßprojekte

Aufgrund der landesplanerischen Einstufung als Kleinzentrum sind keine Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zulässig.

4 EMPFEHLUNGEN

4.1 Klimaschutzerfordernis

Aufgrund des Klimaschutzes wird angeregt eine Dachbegrünung und/oder Photovoltaik zu errichten.

4.2 Fernwärme

Es wird angeregt, die Gebäude mit einer Fernwärmeleitung an die westlich gelegene landwirtschaftliche Biogasanlage anzubinden.

Mammendorf,



Johann Thurner
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

⁵ 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

⁶ NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

⁷ DIN 18024-1 „Barrierefreies Bauen - Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; Planungsgrundlagen“ Ausgabe 1998-01, DIN 18024-2 „Barrierefreies Bauen - Teil 2: Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten, Planungsgrundlagen“ Ausgabe 1996-11, Beuth Verlag Berlin