

**Gemeinde Mammendorf  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
„Sondergebiet - Biogas- und Freiflächenphotovoltaikanlage  
– Teil PV-A“**

**Datum i.d.F. vom:** 02.02.2010, 29.03.2010, 18.05.2010, 08.06.2010

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck  
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 Fürstentfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 53 01 03 Fax: 0 81 41 - 53 01 04

**Präambel:**

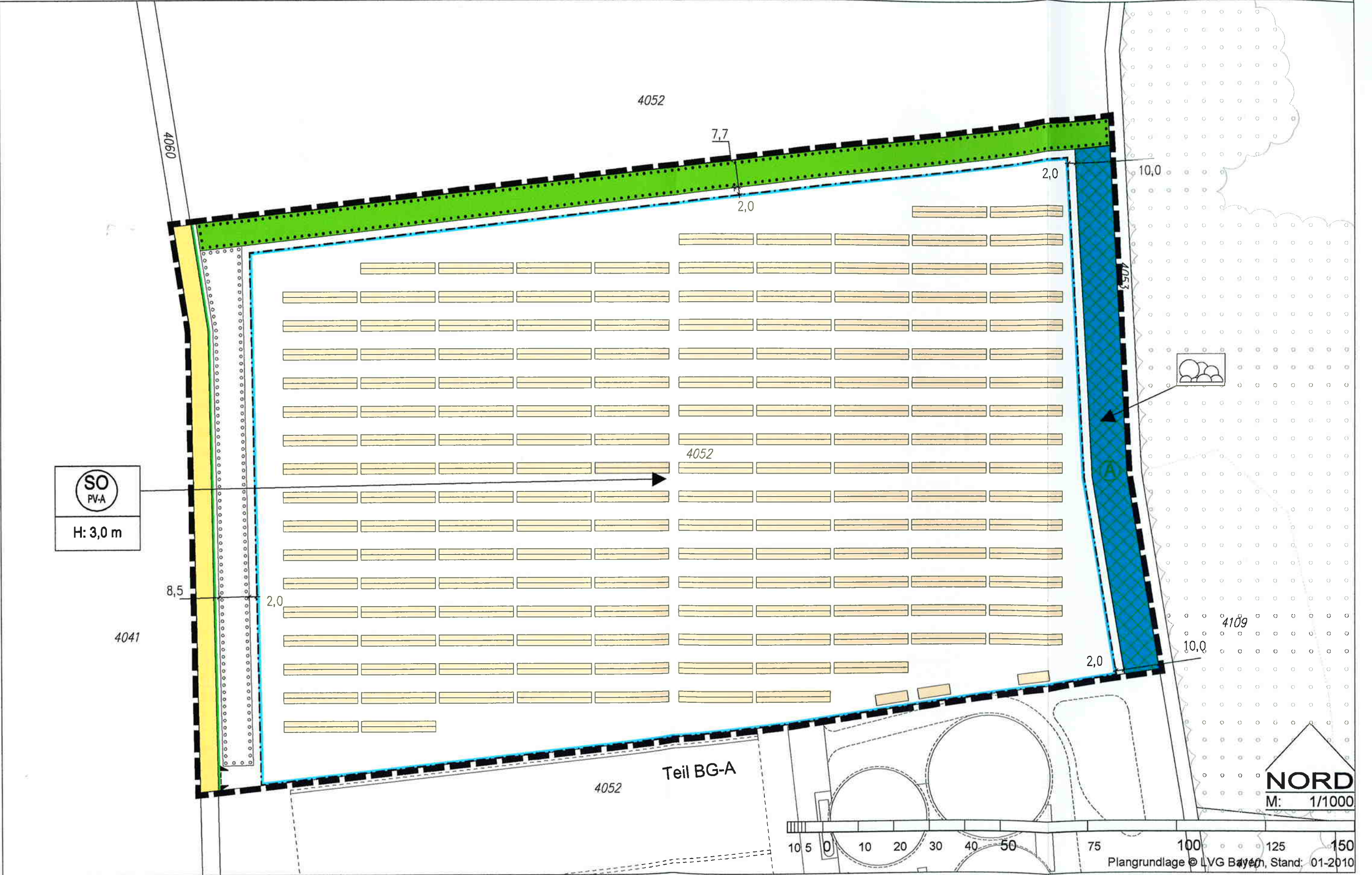
Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß  
§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I  
S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998  
(GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - 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 08.06.2010
- B** Festsetzungen
- C** Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
- D** Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 08.06.2010



## B FESTSETZUNGEN

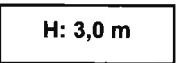
### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet, hier SO PV-A: Freiflächenphotovoltaikanlage  
Das Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen, die der Gewinnung von Solarstrom dienen.  
Zulässig sind:
- Photovoltaik-Module mit erforderlicher Aufständering,
  - Bis zu drei Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur (Trafo-/Umspannstation, Wechselrichter) mit einer Grundfläche von je maximal 40 m<sup>2</sup> und einer maximalen traufseitigen Außenwandhöhe von 3,0 m,
  - der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.

### 2 BEFRISTUNG DER NUTZUNGEN UND FOLGENUTZUNG

- 2.1 Die im Sondergebiet festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind nur bis zu einem Jahr nach der endgültigen Nutzungsaufgabe zulässig und spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufgabe zurückzubauen.
- 2.2 Als Folgenutzung wird die Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.

### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Zulässige Grundfläche wird mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt.
- 3.2  Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier z.B. 3,0 m  
Die Höhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine, Antennen), diese dürfen die Gebäudehöhe um max. bis zu 1,0 m überschreiten.

### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1  Baugrenzen



### 5 ABSTANDSFLÄCHEN

Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H (gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO).


### 6 STELLPLÄTZE

Es sind keine Stellplätze erforderlich.

### 7 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Ein- und Ausfahrt zulässig

### 8 GRÜNORDNUNG

- 8.1  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier dreireihige Heckenpflanzung
- Qualität: Str, 80-100 cm
  - Pflanzabstand: 1 St je 1,5 lfm je Reihe, versetzte Anordnung in 3 Reihen, (Abstand der 1. Pflanzreihe von der Straßenbegrenzungslinie: 3 m, Abstand der letzten Pflanzreihe von Zaun: 2 m, Breite Feldgehölzhecke gesamt: 8 m)
  - Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3.6.3, 3.6.4

In den Flächen sind als Nebenanlagen nur Einfriedungen zulässig.



8.2



Wald

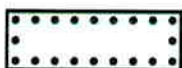


hier gestufter Waldrand

Abfolge von West nach Ost:

- 2,5 m Krautsaum  
Qualität: autochthones Saatgut
- 1 Reihe niedrige Sträucher, Pflanzabstand: 1 St je 1,5 lfm,  
Qualität 60-80  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzliste 3.6.4
- 2 Reihen hohe Sträucher, Pflanzabstand: 1 St je 1,5 lfm je Reihe,  
Qualität 80-100  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzliste 3.6.3
- 2 Reihen Bäume 2. Ordnung, Pflanzabstand 1 St je 1,5 lfm,  
Qualität 3 x v., HSt, 14-16 cm,  
Verwendung der Pflanzen gemäß Pflanzliste 3.6.2

8.3



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen  
In den Flächen sind als Nebenanlagen nur Einfriedungen zulässig.

8.4



Private Grünfläche, hier Ortsrand- und Trenngrün

8.5

Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach Betriebsaufnahme 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.

8.6

Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als extensiver Landschaftsrasen (Qualität: autochthone Saatgutmischung) auszubilden und 2 mal im Jahr zu mähen

8.7

Befestigte Flächen  
Die Flächen von Fahrwegen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.). Ausgenommen hiervon sind Flächen (z.B. Rangierwege), die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Boden- oder Wasserschutz etc.) eine Versiegelung erfordern.

## 9 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

9.1

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

10

## AUSGLEICHSFLÄCHEN

10.1



Ausgleichsfläche, hier Fläche A

10.2

Dem Eingriff durch das Sondergebiet werden die Ausgleichsflächen Fläche A und die externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1010, Gemarkung Adelshofen, Gemeinde Adelshofen, mit den festgesetzten Maßnahmen zugeordnet:

11

## VERSORGUNGSANLAGEN

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

12

## BAULICHE GESTALTUNG

12.1

Dach

Die Gebäude sind mit Sattel-, Pult und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

12.2 Einfriedung  
 Im Sondergebiet sind nur sockellose offene Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzäune) mit einer Bodenfreiheit von 0,2 m und einer Höhe bis 2,2 m zulässig. Sie müssen mindestens 5,0 m von der vorderen, seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze zurückbleiben und außerhalb der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gestufter Waldrand) liegen.

12.3 Werbeanlagen  
 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### 13 SONSTIGE PLANZEICHEN

13.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

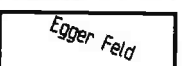
13.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 14,0 m

## C PLANGRUNDLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

### 1 PLANGRUNDLAGE

1.1  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 4052

1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereichs

1.3  Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Egger Feld

1.4  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen/Topographische Abgrenzungen

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Mammendorf/BayernGIS 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. 537,0 m ü.NN) jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG).




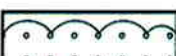
#### 2.2 Bodendenkmäler

Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>1</sup> wird insbesondere im Umfeld des nördlich kartierten Gräberfeld (*D-1-7832-0136 - Vermutlich vorgeschichtliche Grabhügel unbekannter Zeitstellung im Luftbild*) mit der dazugehörigen Siedlung zu rechnen sein und somit ein Bodendenkmal vermutet. Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Bereich des kartierten Bodendenkmals muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.

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.

<sup>1</sup> AZ P -2009-2754-1 S2 vom 18.08.2009 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

### 3 HINWEISE

- 3.1  Vorgeschlagene Lage der Photovoltaikmodule und Gebäude
- 3.2  Vorgeschlagene Lage der Gebäude und Anlagen der Biogasanlage
- 3.3  Erläuterung, hier Teil Biogasanlage
- 3.4  Vorhandener Forst außerhalb des Geltungsbereichs

#### 3.5 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

##### 3.6.1 Artenliste Bäume 2. Ordnung:

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

Bäume 2. Ordnung: Abschluss des abgestuften Waldsaums

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 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> )      | Wildapfel ( <i>Malus domestica</i> )     |
|                                       | Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )    |

##### 3.6.2 Artenliste hohe Sträucher:

Sträucher: Waldsaum

|   |   |
|---|---|
| Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ) 3-4 m              | Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ) -6 m |
| Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) 3-5 m                      | Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> ) 4-6 m |
| Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ) 5-7 m<br>(nicht im SO PV-A) | Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ) 4-6 m           |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> ) 3-5-7 m<br>(nicht im SO PV-A) | Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) -5 m |
| Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> ) 3-5 m                       | Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )   |

##### 3.6.3 Artenliste niedrige Sträucher:

Sträucher: Waldsaum

|   |                 |
|---|-----------------|
| Berberitze ( <i>Berberis vulgaris</i> ) 2-3 | Rosa glauca     |
| Rosa arvensis 1,5-3 m                       | Rosa rubiginosa |
| Rosa canina 1,5-3 m                         |                 |

##### 3.6.4 Fassadenbegrünung

Die Fassaden sind bei funktionaler Eignung mit Kletterpflanzen, je 1 St./lfm zu begrünen.

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

##### 3.6.5 Baumschutz

Auf die DIN 18 920<sup>2</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

##### 3.7 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>3</sup> ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>4</sup> erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

<sup>2</sup> **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

<sup>3</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>4</sup> **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

### 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 Feueregefahr

Auf Art. 17 „Feueregefahr“ des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) wird hingewiesen.

### 3.10 Blendwirkung


Aus luftrechtlicher Sicht kann, bei größeren Photovoltaikanlagen, grundsätzlich das Problem der Blendwirkung auf den Luftverkehr bestehen. Dies ist insbesondere im Nahbereich von Flugplätzen mit Bezug auf den Platzverkehr (Platzrunde) gegeben. Die Anlage in Egg liegt im Umfeld der Platzrunde des Sonderlandeplatzes Jesenwang. Deswegen sollen die Oberflächen der Solarpaneele mit einer ornanientglasähnlichen Struktur versehen werden, die das reflektierte Licht zerstreuen.

Mammendorf, 15. Juni 2010

  
.....  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

  
.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

  
.....  
Martin Lohde  
Landschaftsarchitekt



**D VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 02.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet - Biogas- und Freiflächenphotovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).


Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB), die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde auf Ebene der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 29.03.2010 hat in der Zeit vom 14.04.2010 bis 14.05.2010 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 08.06.2010 wurde vom Gemeinderat am 08.06.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan trägt somit das Datum 08.06.2010.



Ausgefertigt  
Mammendorf, den **15. Juni 2010**

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister


2. Der Satzungsbeschluss ist am **17. Juni 2010** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln 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 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 **18. Juni 2010**

  
Johann Thurner  
1. Bürgermeister