

GEMEINDE MAMMENDORF

BEBAUUNGSPLAN AM ESBACH

BEREICH FL.- NR. 2871, 2871/7, 2877,
2872/20, 2872/21 und Teilfl. 2878, 1117/1,
GEMARKUNG MAMMENDORF
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
UND NATURSCHUTZRECHTLICHER ABWÄGUNG

INHALT:

- PLANFASSUNG
- TEXTLICHE FASSUNG
- BEGRÜNDUNG
- NATURSCHUTZRECHTLICHE ABWÄGUNG



INGENIEURBÜRO RUPERT AUER
MAISACH, DEN 31. 01. 2006

SATZUNGSPRÄAMBEL

zum Bebauungsplan

Mammendorf "Am Esbach"

Bereich Fl.-Nr.: 2871, 2871/7, 2877, 2872/20, 2872/21
und Teilflächen Fl.-Nr. 2878, 1117/1
Gemarkung Mammendorf

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10, des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (GVBl. S. 796) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

**BEBAUUNGSPLAN
MAMMENDORF "AM ESBACH"
Bereich Fl.-Nr.: 2871, 2871/7, 2877, 2872/20, 2872/21
und Teilfl. 2878, 1117/1
GEMARKUNG MAMMENDORF**

M 1 : 1000

Maisach, 25.04.2005
geändert: 10.05.2005
13.09.2005
27.09.2005
31.01.2006

Entwurfsverfasser

Gemeinde Mammendorf, 29.03.2006

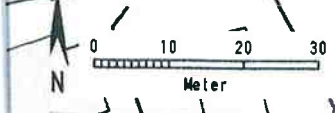
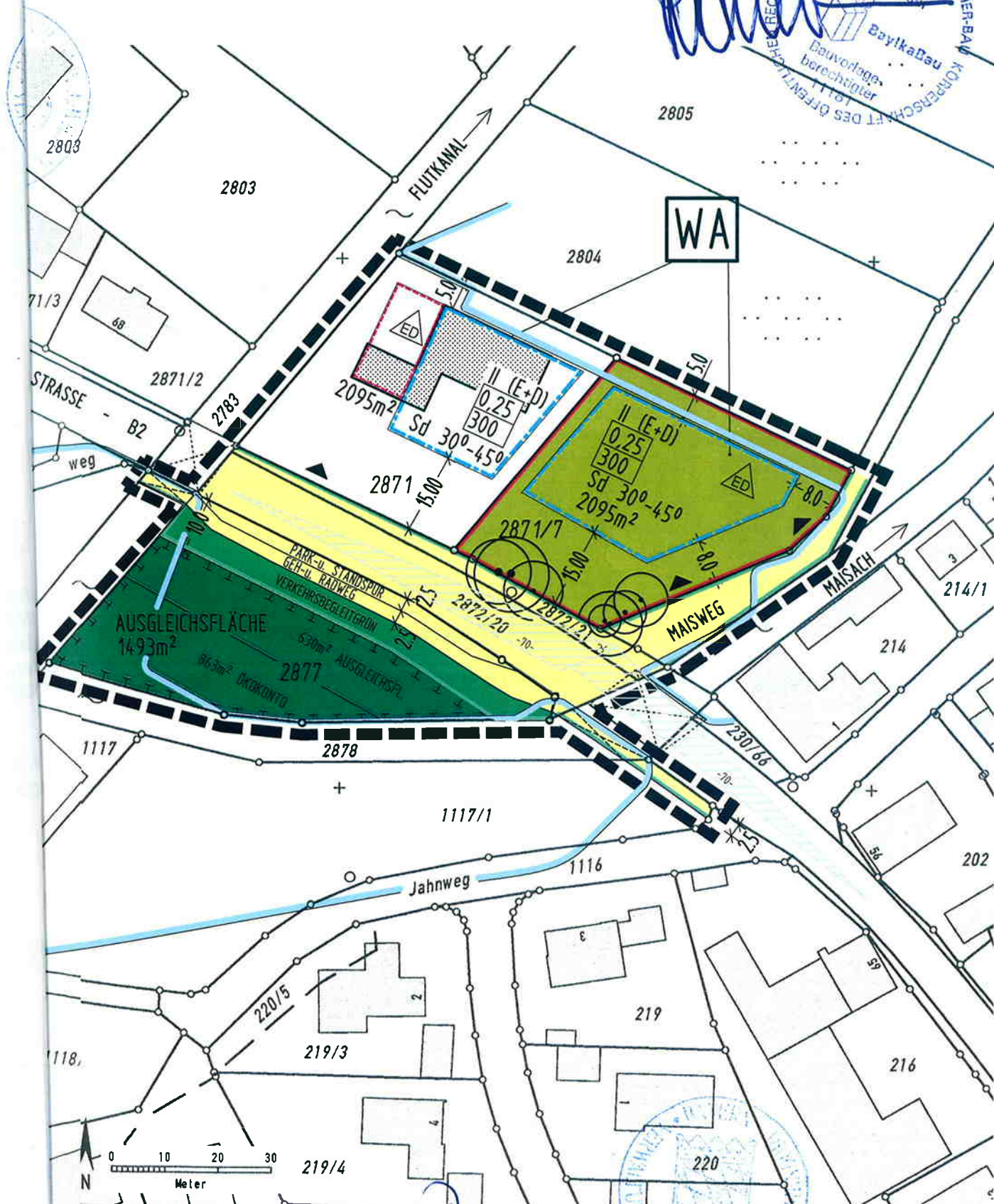

Rupert Auer, Beratender Ing.
Bayerische Ingenieurekammer-BIT
Ingenieur Rupert Auer
BaylkaBau
berichtigter
11181
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS




H. Thurner, Erster Bürgermeister

INFASSUNG
 BEBAUUNGSPLAN MAMMENDORF „AM ESBACH“
 DIE GRUNDSTÜCKE DER FLUR NR. 2871, 2871/7, 2872/20, 2872/21, 2877,
 TEILFLÄCHEN AUS FLUR NR. 2878, 1117/1
 MARKUNG MAMMENDORF
 4.2.2005; 10.05.2005; 13.09.2005; 27.09.2005; 31.01.2006

Bayerische Ingenieurekammer/Bau
 Ingenieur
 Rupert Auer
 BaylkaBau
 Bauvorlage-
 berechtigt
 1117/1
 KÖRPERSCHAFT DES GRENZÜBERSCHREITENDEN VEREINS



N 1:1000











Mammendorf, 29.05.2006

Johann Thurner, d. Bgm.




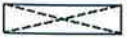





**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN MAMMENDORF „AM ESBACH“
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE DER FLUR NR. 2871, 2871/7, 2872/20, 2872/21, 2877,
UND TEILFLÄCHEN AUS FLUR NR. 2878, 1117/1
GEMARKUNG MAMMENDORF**

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|-----|---|---|-------------------|
| 1. | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | |
| 2. |  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| 3. |  | Grundflächenzahl max 0,25
durch die Anrechnung der Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen nach (§19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) darf diese um 0,5 bis max 0,375 überschritten werden
Geschossfläche als Höchstmaß in m ² (§ 20 BauNVO) | |
| 4. | II (E+D) | zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse
wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. | |
| 5. | Sd 30° - 45° | zulässige Dachform – Satteldach
ausnahmsweise Walmdach | |
| 6. |  | Grenzen des räumlichen Geltungsbereich | |
| 7. |  | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) | <i>blau</i> |
| 8. |  | Baugrenze für Nebengebäude | <i>rot</i> |
| 9. |  | Straßenbegrenzungslinie | <i>grün</i> |
| 10. |  | öffentliche Verkehrsfläche | <i>gelb</i> |
| 11. |  | Verkehrsbegleitgrün | <i>hellgrün</i> |
| 12. |  | auszugleichende Grundstücksfläche | <i>olivgrün</i> |
| 13. |  | öffentliche Grünfläche und Fläche für
Ausgleichsmaßnahmen gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
630 m ² Ausgleichsmaßnahme für das gegenständliche Grundstück
863 m ² verbleibend für Ökokonto | <i>dunkelgrün</i> |

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|----|---|---|--|
| 1. | 2871 | Flurnummer – z.B. 2871 | |
| 2. | 2095m ² | Grundstücksgröße – z.B. 2095m ² | |
| 2. |  | bestehende Grundstücksgrenzen | |
| 3. |  | bestehende Gebäude | |
| 4. |  | Ein- und Ausfahrten als Errichtungsvorschlag | |
| 5. |  | Brücken | |
| 6. | † 8,0 † | Maßangabe in Meter – z.B. 8,00m | |
| 7. |  | zu erhaltende Bäume | |
| 8. |  | Grenze Hochwasserabflussbereich | |
| 9. |  | Sichtdreieck 3m x 70m
von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung über 0,8 m Höhe freizuhalten | |

C FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 6 Ziff 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt.
(§ 16 Abs. 3 Nr. 1. BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Die Geschoßfläche wird als Höchstmaß in Quadratmetern (m²) festgesetzt.

3. Höhen

- 3.1 Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante darf maximal 0,75 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Augsburger Straße) - gemessen am Grundstücksgrenzpunkt zwischen den beiden Grundstücken Oberkante Gehweg - angelegt werden.
- 3.2 Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, in Flucht der Außenwand betragen.

4. Einfriedung / Schallschutzwand

- 4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf eine Einfriedung als Schallschutzwand bis maximal 1,50 m Höhe mit unstrukturierter Ansichtsfläche wie z.B. Stahlbetonfertigteilen, oder eine Gabionenwand (verzinkten Metallgitterkörben mit Bruchsteinen gefüllt) errichtet werden.
Die Höhe misst sich am Teilungspunkt der beiden Grundstücke ab Oberkante Gehweg.
- 4.2 Streifenfundamente sind aus Wurzelschutzgründen unzulässig.
- 4.3 Notwendige Aussteifungen sind mit pfahlgegründeten, oder punktfundamentierten Pfosten zu erstellen.
Die Pfosten dürfen die Mauer um maximal 20 cm überragen.
- 4.4 Die Einfriedung als Schallschutzwand ist zu begrünen.
Das Grün ist dauerhaft zu unterhalten.
- 4.5 Die Stauräume vor Grundstückszufahrten dürfen auf eine Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt werden.

5. Lärmschutzmaßnahmen

- 5.1 Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen, indem das Plangebiet an der Bundesstraße 2 mit hohem Verkehrsaufkommen (Lärmquelle B 2) liegt.
Eine Alternativmaßnahme ist der Einbau von Schallschutzfenster in Verbindung mit kontrollierter Wohnraumlüftung.

6. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahme

- 6.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen. Dafür wird eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 2877 festgesetzt.
- 6.2 Die Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Abt. Naturschutz und Landschaftspflege zu überarbeiten und herzurichten. Die aufgeforsteten Nadelgehölze sind komplett zu entfernen. Weiterhin ist im 20m Abstand zu den Fließgewässern der aufgefüllte Oberboden auf das ursprüngliche Niveau abzuschieben. Im Bereich der Fließgewässer sind standortgerechte Laubbäume (Schwarzerle, Weiden etc.) als gewässerbegleitende Ufergehölze neu anzupflanzen. Die restliche Fläche kann als Feldgehölz mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern angelegt werden.
- 6.3 Die Bepflanzung im ufernahen Bereich ist zudem mit Gemeinde und dem Wasserverband Maisach 1 abzustimmen.
- 6.4 Erhaltenswerter Baumbestand auf dem neu ausgewiesenen Baugrundstück ist zu erhalten und zu schützen. Mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte eine Listung. Entsprechend dem gelisteten Baumbestand –Anlage- werden folgende Bäume als zu erhalten und zu schützen festgesetzt:
- Reihe D Nr. 1; 7; 9; 10
- Reihe E Nr. 18; 19; 21
- 6.5 Die nordöstliche Grundstücksgrenze ist mind. 2reihig mit Strauchgehölz einzugrünen.
- 6.6 Im Zuge einer Bebauung ist der Bewuchs der Grundstücke zu rekultivieren. Heimische Gehölze sind zu pflanzen.
- 6.7 Je Baugrundstück sind 5 Bäume zu pflanzen. Heimischer Bestand wird angerechnet.
- 6.8 Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bepflanzungen in Strauchgruppen sind zu pflanzen.
- 6.9 Schnitthecken sind unzulässig.
- 6.10 Die Versiegelung der Grundstücke ist auf ein absolutes Minimum, zu beschränken.

6.11 Pflanzgebote

6.11.1 Bäume

Mindestpflanzgröße H 3 x v. 16 - 18 cm Stammumfang.

6.11.2 An großkronigen Bäumen sind zur Auswahl festgesetzt:

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer plantanoides*)
- Schwarzerle (*Alus glutinosa*)
- Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra und laevis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

6.11.3 An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- sowie Halbstamm-Obstbaumsorten

6.11.4 Für Strauchgehölzpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Sal- und Purpurweide (*Salix caprea und purpurea*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra und racemosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Grauweide (*Salix incana*)

D) Hinweise durch Text

1. Bauschutz

- 1.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2, Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
- 1.2 Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München - Militärische Luftfahrtsbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG).
- 1.3 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. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
- 1.4 Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

2. Bodendenkmäler

die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

3. Grundwasser

Das Baugebiet liegt an einer exponierten Stelle mit sehr hohem Grundwasserstand und mit kurzzeitig aufstauendem Grundwasser.

Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen.

Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.

4. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist am Anfallort zu versickern. Auf die Verordnung über das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser -NWFreiV- wird verwiesen.

Eine Muldenentwässerung ist zu bevorzugen.

5. Freiflächen

Grundstückszufahrten und sonstige Freianlagen sind zur Vermeidung von Versiegelungen wasserdurchlässig oder zumindest offenfugig zu gestalten.

6. Wasserrecht

Sofern Bauvorhaben im Freistellungsverfahren errichtet werden ist eine Anlagenehmigung nach Art. 59 BayWG erforderlich.

7. Uferbereiche

Die Uferbereiche sind in Abstimmung mit dem Landratsamt, der Gemeinde und dem Wasserverband zu gestalten.

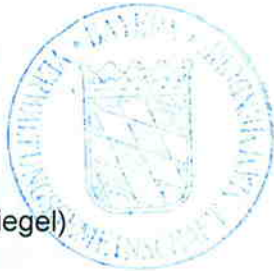
Ein Einklang zwischen Uferbepflanzung und Zugänglichkeit zur Uferpflege ist herzustellen.

Weiters soll auch die Anregung vom Bund Naturschutz zur Schaffung von Lebensraum für Biber beachtet werden.

Verfahrensvermerke

- 1a Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Mammendorf am **03.12.2002** gefasst und am **23.06.2005** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 1b Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **10.05.2005** hat in der Zeit vom **01.07.2005** bis **01.08.2005** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- 1c Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **10.05.2005** hat in der Zeit vom **20.06.2005** bis **01.08.2005** stattgefunden (§ 4 BauGB).
- 1d Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom **27.09.2005** hat in der Zeit vom **09.12.2005** bis **09.01.2006** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 1e Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **31.01.2006** wurde vom Gemeinderat Mammendorf am **31.01.2006** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Mammendorf, den 31.03.2006



(Siegel)

(Thurner, 1. Bürgermeister)

2. Der Satzungsbeschluss ist am 30.03.06 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln 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 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 31.03.2006



(Siegel)

(Thurner, Erster Bürgermeister)