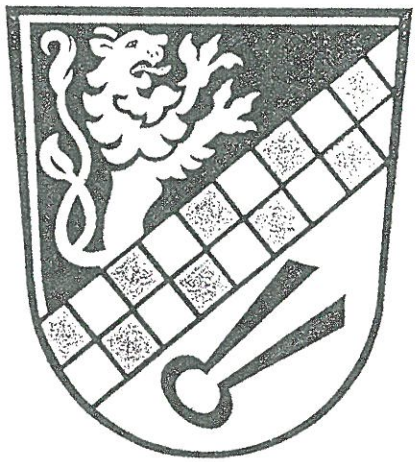
GEMEINDE MAMMENDORF
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan
Kugelbichl
mit integrierter Grünordnung



Planfertiger:

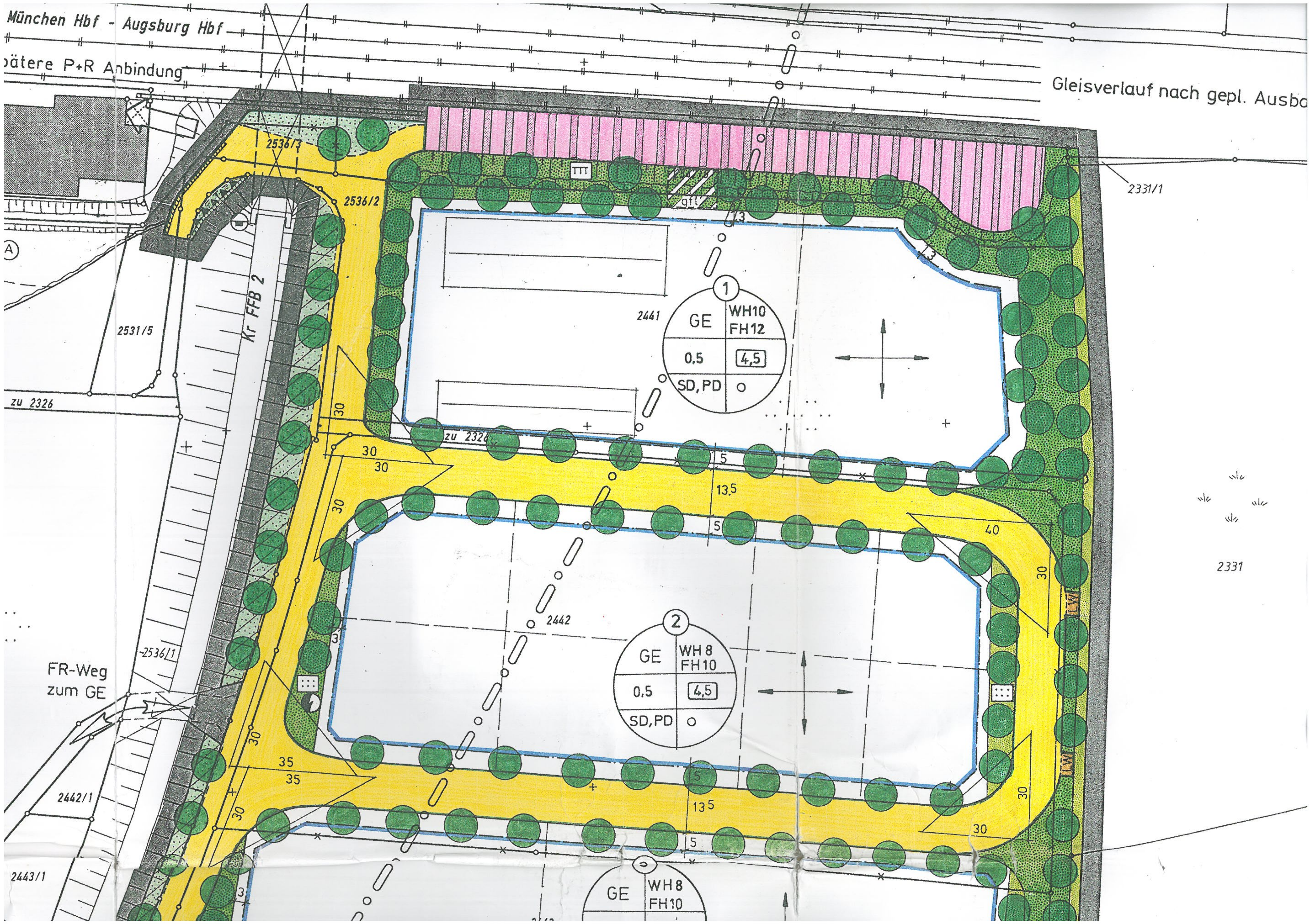
PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2: 0172 - 27 37 57 3

Mammendorf, den 10. Dez. 1997

Schondorf, den 27.05.1997
geändert: 05.08.1997
14.10.1997

H. Thurner
1. Bürgermeister

Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt


München Hbf - Augsburg Hbf
spätere P+R Anbindung
Gleisverlauf nach gepl. Ausba
2536/3
2536/2
2331/1
2531/5
Kr FFB 2
zu 2326
2441
GE
WH10
FH12
0,5
4,5
SD,PD
2442
WH 8
FH10
2331
FR-Weg
zum GE
2536/1
2442/1
2443/1
LW

2557/30
2529
2442/1
2443/1
2557/33
2557/32
2557/46
2443
GE
WH 8
FH10
0,5
4,5
SD,PD
2452
2444/1
2516/75
2444
2516/76
2516/83
2516/91
2445/4
2328
2516/84
2516/79
Lärmschutzzone C
2445
2516/92
2516/93
2516/94
2446
2516/95
2447
35
30
60
20
LW

Festsetzung durch Planzeichen

GE — eingeschränktes Gewerbegebiet

z.B. WH 10 — Wandhöhe maximal 10,0 m

z.B. FH 12 — Firsthöhe maximal 12,0 m

o — offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 70 m zulässig

0,5 — Grundflächenzahl

4,5 — Baumassenzahl (BMZ)

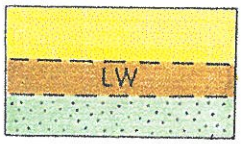
Baugrenze

SD, PD — Satteldach, Pultdach, Dachgestaltung s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.09

Firstrichtung der Gebäude wahlweise in Pfeilrichtung

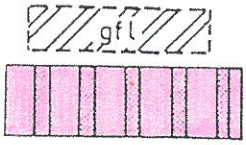
z.B. 3 — Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

<u>öffentliche Verkehrsflächen:</u>



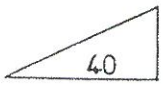
Straßenverkehrsfläche
landwirtschaftlicher Fahrweg
Verkehrsgrünfläche

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Fl.Nr. 2441

Flächen für Bahnanlagen



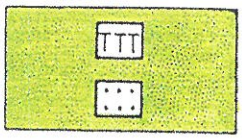
Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 40 m

Trafostation

Abgrabung

Stützmauer

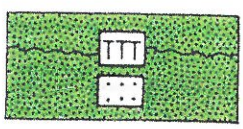
<u>private Grünfläche:</u>



Trenngrün

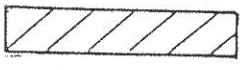
Begleitgrün

<u>öffentliche Grünfläche:</u>



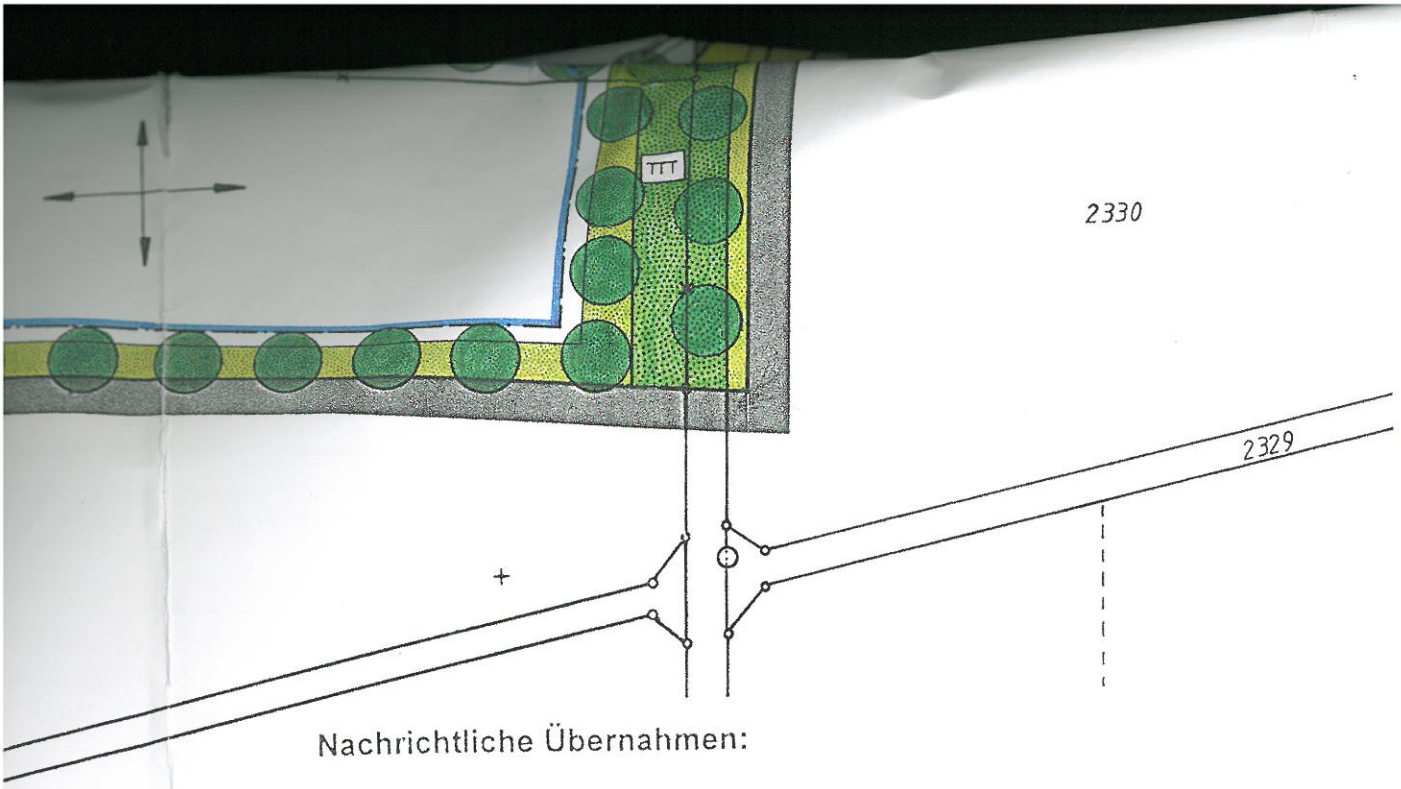
Trenngrün mit Bachlauf
Begleitgrün

Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Festsetzungen C Ziff. 1.19

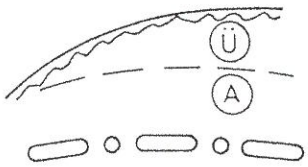


Gehölz als Unterpflanzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Nachrichtliche Übernahmen:

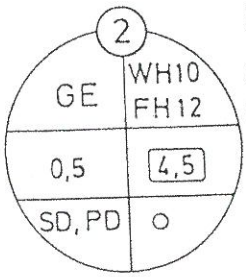


Überschwemmungsgebiet

Wasserabflußgebiet

Lärmschutzzone C des Militär-Flugplatzes FFB

Erläuterung der Nutzungsschablone:



Nr. des Baugebietes, z.B. 2

Geberbegebiet

z.B. Wandhöhe max. 10,0 m
z.B. Firsthöhe max. 12,0 m

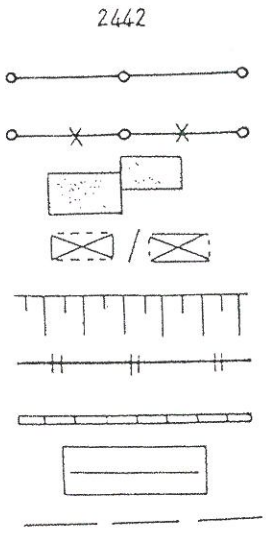
Grundflächenzahl (GRZ)

Baumassenzahl (BMZ)

Satteldach, Pultdach
Dachgestaltung s. textl.
Festsetzung C. Ziff. 1.09

offene Bauweise, jedoch
Gebäudelängen bis 70 m
zulässig

Hinweise durch Planzeichen:



Flurstücksnummer z.B. 2442

Grundstücksgrenze

entfallende Grundstücksgrenze

Haupt- und Nebengebäude

Unterführung / Brücke

Böschung

DB-Gleisachse z.T. nach geplantem Ausbau

Schallschutzwand der DB geplant

Vorschlag für die Baukörperstellung

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.

1.02.1 In dem Baugebiet 1 ist eine Wohn- und Büronutzung unzulässig.
Befreiungen 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 Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA-Lärm und die VDI 2058 Bl. 1 heranzuziehen.
Ziff. 1.02.2 gilt sinngemäß.

1.02.2 Im Baugebiet 2 und 3 werden Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassen, soweit folgende Werte eingehalten werden:
Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zugelassen. Der umbaute Raum der Wohnungen darf 1:10 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

1.03.1 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.

1.03.2 Die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind auf der lärmabgewandten Seite (Süden und Westen) anzuordnen (Lärmquelle: Bahnlinie, Flugbewegungen des Militärflugplatzes FFB und z.T. Kreisstraße FFB 2).

1.04 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

1.05 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

tagsüber $L_{w",T}$ = im Baugebiet Nr. 1 von 65 dB(A) bzw.
im Baugebiet Nr. 2 und Nr. 3 von 60 dB(A)

nachts $L_{w",N}$ = im Baugebiet Nr. 1 von 55 dB(A) bzw.
im Baugebiet Nr. 2 und Nr. 3 von 45 dB(A)

überschreiten.
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 Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

1.06 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 BayBO sind einzuhalten.

1.07 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.

1.08 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.

1.09 Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt 10° - 30°.
Als Dacheindeckung wird Zink-, Titanzinkblech bzw. beschichtetes Trapezblech sowie Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen festgesetzt.
Ausnahmen sind für technische Bauteile zulässig.

1.10 Die maximale Traufhöhe beträgt gem. Planeintrag 10,0 bzw. 8,0 m. Dachanschlüsse müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen.
Die max. Firsthöhe beträgt gem. Planeintrag 12,0 m bzw. 10,0 m. Trauf- und Firsthöhe werden über Oberkante Erschließungsstraße gemessen.
Betrieblich bedingte Dachaufbauten und Kamine sind zulässig.
Ausnahmen sind für technische Bauteile zulässig.

1.11 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.

1.12 Außenwände über 25 m Länge sind durch vertikale Elemente zu gliedern.

1.13 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen.

1.14 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 sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

1.15 Im Bereich von Sichtdreiecken 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.

1.16 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

1.17 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.

1.18 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, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde.
Nicht zugelassen sind fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflußte Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen.

1.19 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.
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.

1.20 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.

1.21 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne.