

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Mammendorf - „Am Martin-Bauer-Weg“ 1. Änderung  
Gemeinde Mammendorf - Landkreis Fürstenfeldbruck**

**Bebauungsplan für folgenden Bereich**

Der Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2531/1 Gemarkung Mammendorf, Gemeinde Mammendorf.

**Inhalt**

- A Satzung**
- B Planzeichnung 1:1000**
  - Festsetzungen durch Planzeichen**
  - Nachrichtliche Übernahmen**
  - Erläuterung der Nutzungsschablone**
  - Hinweise durch Planzeichnung**
- C Festsetzungen durch Text**
- D Hinweise**
- E Verfahrenshinweise**

Mammendorf, den 10. Juli 2008

1. Bürgermeister Johann Thurner



Althegnenberg, den 27/05/2008

Architekten Bauer + Rieder-Bauer



**Planfertiger**

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer

Sudetenstraße 30

82278 Althegnenberg

Tel 08202/903550

Fax 08202/903540

**Plandatum**

**29/02/2008**

**1. Ergänzung**

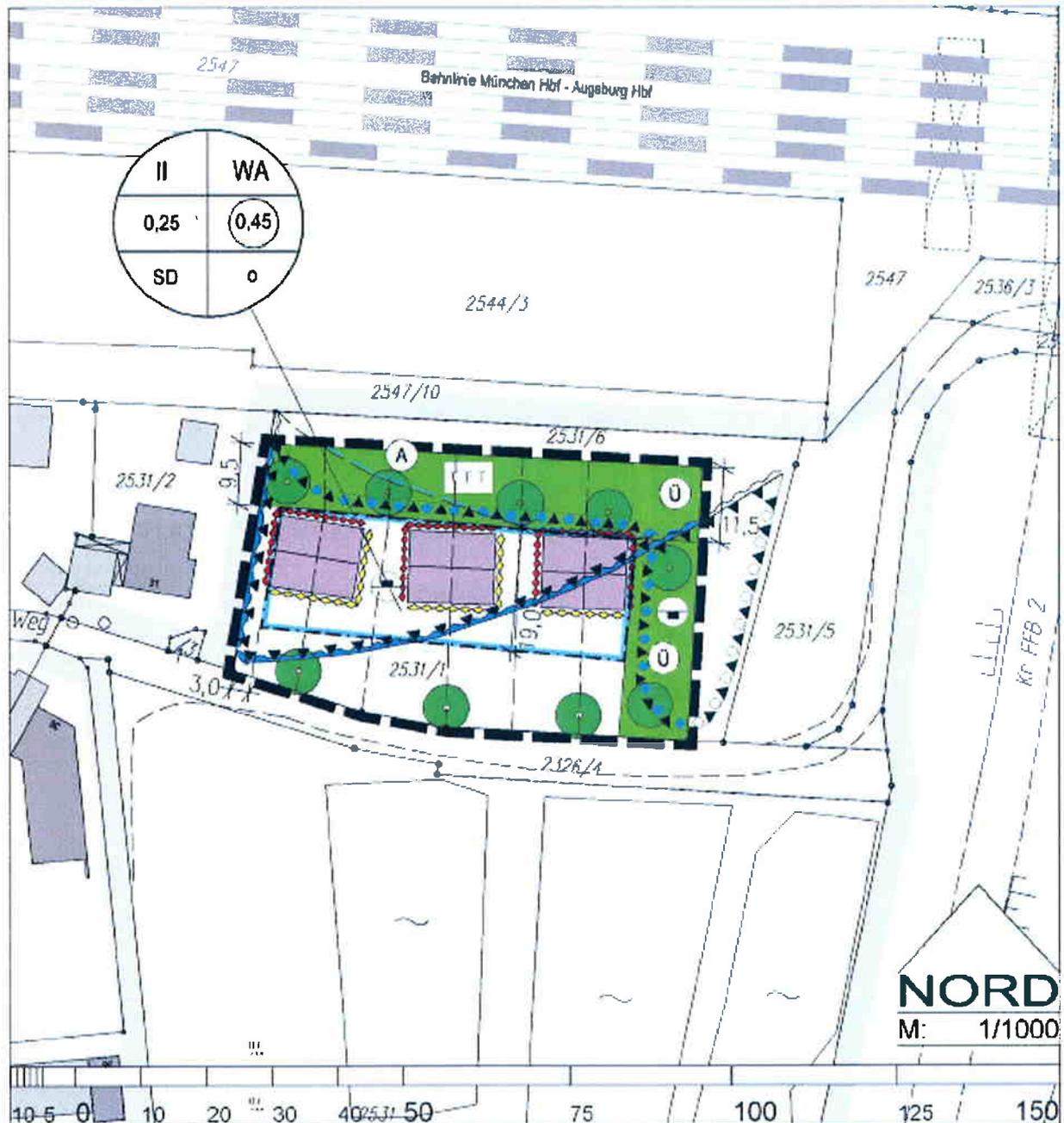
**27/05/2008**

**A SATZUNG****Präambel**

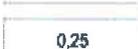
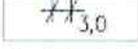
Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316, 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), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB),  
als Satzung.

**B PLANZEICHNUNG 1:1000**

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

|  |  |
|--|--|
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung                       |
|   | Allgemeines Wohngebiet   |
|   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                                      |
|   | offene Bauweise  |
|   | Grundflächenzahl   |
|   | Geschossflächenzahl (GFZ)  |
|   | Baugrenze  |
|   | Satteldach. Dachneigung s. textliche Festsetzungen<br>C Ziff. 2.04           |
|   | Maßangebe in Metern, z.B. 3,0 m  |
|   | Aufschüttung   |
|   | Abgrabung  |
|  | private Grünfläche:  |
|   | Trenngrün, auf die Fläche des Baugrundstücks anzurechnen                     |
|   | Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Festsetzungen<br>C Ziff. 2.07 und 2.08 |
|   | - R`w.res > 40 dB und Belüftungseinrichtung                                  |
|  | - R`w.res > 35 dB und Belüftungseinrichtung                                  |

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

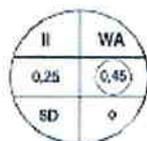
|   |   |
|---|---|
|  | Überschwemmungsgebiet   |
|  | Wasserabflussgebiet   |
|  | Überschwemmungsgebiet geplant mit kleinem Erdwall am Rand   |
|  | Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan<br>"Martin-Bauer-Weg" i.d.F. vom 29.10.1997 |

### ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLOEN

Zahl der Geschosse  
als Höchstgrenze

Grundflächenzahl  
(GRZ)

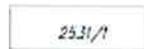
Satteldach,  
Dachneigung  
s. textl. Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet

Geschossflächenzahl  
(GFZ)

offene Bauweise

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

Flurstücksnummer



Grundstücksgrenze



Haupt- und Nebengebäude



Geplante Hauptgebäude



Vorgeschlagene Grundstücksteilung/Baugrundstück

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

0.0 Dieser Bebauungsplan verdrängt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Martin-Bauer-Weg“ i.d.F. vom 29.10.1997.

**1.0 Allgemein gilt:**

1.01 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.02 Die Geltung des Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Einhaltung der Abstandsflächen) wird angeordnet.

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 sockellose 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            |

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

1.08 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.09 Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Gebäude, Stellplätze und Garagen zulässig.

**2.0 Für das allgemeine Wohngebiet gilt:**

2.01 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Ziff. 3 BauNVO).

2.02 Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen (z.B. Dachgeschosse, die nicht Vollgeschoss sind) werden nach Maßgabe des § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO der Bruttogeschossfläche hinzugerechnet, sofern die Räume den Anforderungen an Aufenthaltsräume entsprechen.

- 2.03 Die Baukörper sind nur rechteckig und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
- 2.04 Die Dachneigung beträgt 28° - 39°.  
Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
- 2.05 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom **aufgeschütteten Gelände** bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, darf max. 6,0 m betragen.
- 2.06 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,75 m nicht überschreiten.
- 2.07 Für je angefangene 400 m<sup>2</sup> 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.
- 2.08 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.
- 2.09 Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
- 2.10 An den Fassaden der Wohngebäude; ist folgendes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8<sup>1</sup> einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) vorgesehen werden.  
Für Fassaden, die nach:  
– Rote Rauten<sup>2</sup>: Wohnnutzung:  $R'_{w,res} > 40$  dB und  
– Gelbe Rauten<sup>3</sup>: Wohnnutzung:  $R'_{w,res} > 35$  dB.  
orientiert sind.  
An allen Fassaden<sup>4</sup> der Wohngebäude wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen empfohlen, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) situiert werden.  
Mit der Eingabeplanung bzw. Vorlage im Freistellungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen vorzulegen.
- 2.11 Die Fußboden OK im Erdgeschoss wird mit 0,30 m über HHW-Kote 526,22 m ÜNN festgesetzt.
- 2.12 Die Lichtschächte der Kellerfenster sind so hoch anzuordnen, dass sie auch bei Hochwasser nicht überflutet werden können.
- 2.13 Der Retentionsraumausgleich von ca. 250 m<sup>3</sup> muss im nördlichen bzw. östlichen Teil des Grundstückes geschaffen werden. Die Abgrabungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen und müssen dem Wasserwirtschaftsamt München (Freising) angezeigt werden.
- 3.0 Bei allen Anpflanzungen, insbesondere in öffentlichen Grünflächen sind nur ungiftige Pflanzen und Sträucher gemäß der Liste im MABI<sup>5</sup>. Nr. 21/1976, S. 575 zulässig.

<sup>1</sup> DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1. und 2. November 1989 (AllIMBI. 1991 S. 220), Beiblatt 3, „Berechnung von  $R'_{w,R}$  für den Nachweis der Eignung nach DIN 4109 aus Werten des im Labor ermittelten Schalldämm-Maßes  $R_w$ “ Juni 1996; Beuth-Verlag, Berlin

<sup>2</sup> vergleiche Bericht Nr. 207109/2 vom 16.10.2007 Anhang A, Seite 3: Mit roten Pegelsymbolen gekennzeichnet.

<sup>3</sup> vergleiche Bericht Nr. 207109/2 vom 16.10.2007 Anhang A, Seite 4: Mit gelben Pegelsymbolen gekennzeichnet.

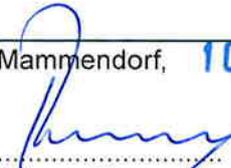
<sup>4</sup> vergleiche Bericht Nr. 207109/2 vom 16.10.2007 Anhang A, Seite 4: Mit blauen Pegelsymbolen gekennzeichnet.

<sup>5</sup> MABI: Ministerialamtsblatt der Bayerischen Inneren Verwaltung (von 1949 - 1987, ab 1988 ersetzt durch das Allgemeines Ministerialblatt - AllIMBI -)

**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 Trennsystem 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 Da bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation an Bahnlängen neben dem Mittelungspegel auch der Maximalpegel von Bedeutung ist, wird empfohlen, den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung der Wohngebäude gemäß der VDI-Richtlinie 2719<sup>6</sup> zu führen.
- 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 Süd - Außenstelle München.
- 1.13 Auf die Satzung der Gemeinde Mammendorf über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben (i.d.F. vom 22.09.1994) wird hingewiesen.
- 1.14 Energieeinsparung  
Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-40/KfW-60) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen.  
Gebäudeneubauten die den Passivhausstandard nicht erreichen und deren Wärmeenergieverbrauch über dem der Passivhäuser oder dem eines „KfW-Energiesparhauses mit 40 kWh/m<sup>2</sup>a“ liegt, sollten mindestens 25 Prozent ihres Energiebedarfs aus regenerativen Quellen beziehen.

Mammendorf, 10. Juli 2008

  
 Johann Thurner  
 1. Bürgermeister


Althausen, 10. Juli 2008

  
 Bayer+Rieder+Bauer  
 Architekten 173 254


<sup>6</sup> VDI-Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987; Beuth-Verlag, Berlin.

**F VERFAHRENSHINWEISE**

Der Gemeinderat Mammendorf hat in den Sitzungen vom 06.11.2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mammendorf „Am Martin-Bauer-Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde, durch die Anwendung des Beschleunigten Verfahrens, verzichtet (§ 13a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Mammendorf „Am Martin-Bauer-Weg“ in der Fassung vom 29.02.2008 hat in der Zeit vom 09.04.2008 bis 09.05.2008 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf stattgefunden (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.05.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

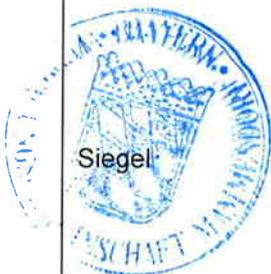


Mammendorf, den **10. Juli 2008**

(1. Bürgermeister: Johann Thurner)

Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Martin-Bauer-Weg“ ist am 10.07.08 ortsüblich 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Mammendorf „Am Martin-Bauer-Weg“ mit Begründung i.d.F. vom 27.05.2008 liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den **10. Juli 2008**

(1. Bürgermeister: Johann Thurner)