

GEMEINDE MAMMENDORF

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 2.ERWEITERUNG KUGELBICHL MIT INTEGRIETER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 29.10.2002

Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext / Präambel	2
B ₁	Planzeichnung M 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	5
B ₄	Nachrichtliche Übernahmen	5
C	Textliche Festsetzungen	6
D	Textliche Hinweise	10
E	Verfahrenshinweise, Siegel	12
F	Begründung	13

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Mammendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

B₁ Planzeichnung

NORDEN
M 1:1000



Schondorf, den 30.07.2002
geändert: 29.10.2002

Th. J. Eckardt
Architekt Th. J. Eckardt

Mammendorf, den 02.12.2002

1. Bgm. H. Thurner

1.Ä.BPl 2.Erw. Kugelbichl 29.10.02



B₂ Festsetzung durch Planzeichen



Sondergebiet "Möbelmarkt"
(siehe Ziff. C 1.01)



eingeschränktes Gewerbegebiet
(s. Ziff. C 1.01 und 1.07)

z. B. WH 8

Wandhöhe maximal 8,0 m

z. B. FH 10

Firsthöhe maximal 10,0 m



offene Bauweise

z. B. 0,5

Grundflächenzahl

z. B. 4,5

Baumassenzahl (BMZ)



Baugrenze

z. B. SD
PD

Satteldach, Pultdach und ausnahmsweise
begrünte Flachdächer, Dachgestaltung
s. textl. Festsetzungen Ziff. C 1.11

Fläche für Versorgungsanlagen:

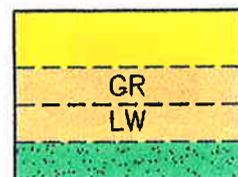


Trafostation

3
+ +

Maßangabe in Metern, z. B. 3,0 m

öffentliche Verkehrsflächen:



Straßenverkehrsfläche
Geh- und Radweg
landwirtschaftlicher Fahrweg
Verkehrsgrünfläche

P

Parkplatz

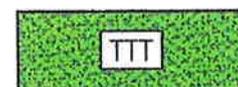


Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



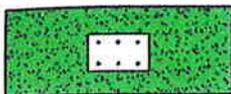
Sichtfeld mit Maßangabe in Metern,
z. B. 30 m

private Grünfläche:
gem. Art. 5 (1) 1 BayBO



Trenngrün

öffentliche Grünfläche:
(nach §9 (1) Nr. 15 BauGB)



Begleitgrün



Bäume zu pflanzen gem. der textlichen
Festsetzungen Ziff. C 1.20 - 1.22



Grenze unterschiedlicher Nutzung



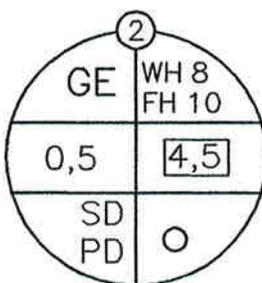
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Erläuterung der Nutzungsschablone

eingeschränktes
Gewerbegebiet

z. B. Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. Satteldach und Pultdach,
Dachgestaltung s. textl. Festsetzungen
Ziff. C 1.11



z. B. Baugebiet Nr. 2
z. B. Wandhöhe max. 8,0 m
Firsthöhe max. 10,0 m

z.B. Baumassenzahl (BMZ)

z.B. offene Bauweise

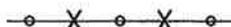
B₃ Hinweise durch Planzeichen

2446

Flurstücksnummer. z. B. 2446



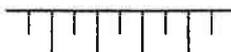
Grundstücksgrenze



entfallende Grundstücksgrenze



Haupt- und Nebengebäude

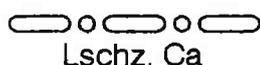


Böschung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Kugelbichl"

B₄ Nachrichtliche Übernahmen



Lschz. Ca

Lärmschutzzone Ca des Militär-Flugplatzes FFB

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als Sondergebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 11 bzw. § 8 BauNVO sowie als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Im Sondergebiet sind max. 3.500 m² Ausstellungsfläche und max. 50 m² für das Randsortiment (Boutiqueartikel) zulässig.
- 1.02 Die Grundflächenzahl einschl. der Flächen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO darf max. 0,75 betragen. Lagerflächen sind in Schotterrassen auszuführen und dürfen einschl. der o.g. Grundflächen max. 80 % der Grundstücksfläche erreichen. Für Flächen, auf denen Güter mit der Gefahr von auslaufenden und wassergefährdenden Flüssigkeiten gelagert werden, sind auch ausnahmsweise Bodenversiegelungen zulässig.
- 1.03 Im Baugebiet 1 und 2 können ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden, dabei sind folgende Werte einzuhalten :
Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zugelassen. Der umbaute Raum der Wohnungen darf 1:4 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
- 1.04 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.
- 1.05 Die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an den Süd- bzw. Ostfassaden der Gebäude, also auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Lärmquelle: Bahnlinie und Kreisstraße FFB 2).
- 1.06 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 1.07 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel
- | | |
|----------|------------------------------|
| tagsüber | $L_{w,T} = 60 \text{ dB(A)}$ |
| nachts | $L_{w,N} = 45 \text{ dB(A)}$ |
- überschreiten.
Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm 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 und die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht überschritten werden.

Für die Baugebiete gilt weiter:

- a) Bürogebäude sind unzulässig.
- b) Befreiungen von a) 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 Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA – Lärm heranzuziehen.

- 1.08 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.09 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 inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.10 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.
- 1.11 Als Dachform werden Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt 5° - 30° . Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von mehr als 7,0 m sind ausnahmsweise auch begrünte Flachdächer zulässig, ab einer Wandhöhe von mehr als 8,0 m sind ausnahmsweise auch unbegrünte Flachdächer zulässig. Bei Gebäudeteilen unter 7,0 m Wandhöhe sind ausnahmsweise auch begrünte Flachdächer zulässig.
Als Dacheindeckung wird Zink-, Titanzinkblech und Trapezblech sowie Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen festgesetzt. Bei allen Metalldächern sind dauerhaft beschichtete Materialien zu verwenden.
Ausnahmen sind für technische Bauteile zulässig.
- 1.12 Die maximale Wandhöhe beträgt gem. Planeintrag 8,0 m bzw. 11,0 m. Dachanschlüsse müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen. Die max. Firsthöhe beträgt gem. Planeintrag 10,0 m bzw. 14,0 m. Wand- und Firsthöhe werden über Oberkante Erschließungsstraße gemessen. Betrieblich bedingte Dachaufbauten und Kamine sind zulässig. Ausnahmen sind für technische Bauteile zulässig.

- 1.13 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. Im Sondergebiet ist eine maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von 530,85 m üNN zulässig.
- 1.14 Im Baugebiet 1 wird das Untergeschoss bei der BMZ-Berechnung nicht-mitgerechnet.
- 1.15 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen, dies gilt jedoch nicht für Metallfassaden.
- 1.16 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 auch sockellose Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
- 1.17 Im Bereich von Sichtfeldern 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.
- 1.18 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig, ansonsten gelten die bestehenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.
- 1.19 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.
- 1.20 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, Bergspitzahorn, Eiche, Linde. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

- 1.21 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, soweit ihre Größe dies zulässt. Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

In den Verkehrsgrünflächen der Kreisstraße FFB 2 sind die Bäume in einem Abstand von mind. 4,5 m vom Fahrbahnrand zu pflanzen.

- 1.22 Betriebseigene Abfall- und Wertstoffbehälter (Container) sind einschl. ihrer Aufstellflächen mit einer umlaufenden intensiven Eingrünung zu versehen und im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- 1.23 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.
- 1.24 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsgebietes alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

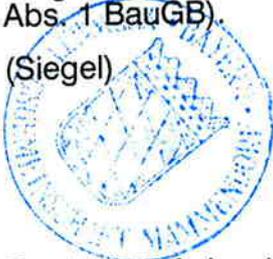
D TEXTLICHE HINWEISE

1. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
3. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
4. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) ausgeführt werden.
5. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen z. B. Rigolen zu versickern, alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist auf Antrag möglich.
6. Die Flächenversiegelung soll aus wasserwirtschaftlichen Gründen (Grundwasserneubildung, Verschärfung des oberirdischen Abflusses) auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.
Nicht stark benutzte Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege sollen durchlässig gestaltet werden oder es soll eine breitflächige Versickerung vorgesehen werden.
7. Für die unter Ziffer D 4. - 6. genannten Maßnahmen wie z.B. Entwässerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
8. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
9. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
10. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein. Für den Objektschutz können sich eventuell weitergehende Forderungen ergeben. Der Nachweis ist bei der Vorlage des Bauantrages zu führen.
11. Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
12. Die Lärmimmissionen von der Bahnlinie München - Augsburg, insbesondere nach ihrem zur Zeit geplanten Ausbau, und von der Kreisstraße FFB 2 überschreiten die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau.

13. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck und der Flugsicherungsanlage TACAN; die dafür festgelegten Anordnungen und Höhenbeschränkungen werden eingehalten.
14. Über das Gebiet führt eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG.
15. Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.
16. Die textliche Festsetzung Nr. C 1.07 bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen, einschließlich des auf dem Betriebsgelände stattfindenden Verkehrs, in seinem Einwirkbereich außerhalb des Baugebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seine Grundstückes ein Schalleistungspegel von Lw (siehe Festsetzungen) abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes / einer Anlage beschrieben.
17. Der Bebauungsplan liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Mammendorf und im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. (Siehe dazu Ziffer F 9 der Begründung)

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 15.01.2002 und 26.03.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Mammendorf, den 06.12.02
.....
H. Thurner
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2002 bis 02.10.2002 im Rathaus der Gemeinde Mammendorf öffentlich ausgelegt.



Mammendorf, den 06.12.02
.....
H. Thurner
1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.10.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Mammendorf, den 06.12.02
.....
H. Thurner
1. Bürgermeister

4. Der Beschluss der Gemeinde Mammendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 05.12.2002 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 mit Begründung liegt bei der Gemeinde Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mammendorf, den 06.12.02
.....
H. Thurner
1. Bürgermeister

F BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „**2. Erweiterung Kugelbichl**“ der Gemeinde Mammendorf, Landkreis Fürstenfeldbruck vom 30. Juli 2002

in der Fassung vom 29. Oktober 2002

umfassend die Grundstücksfläche aus Flur Nr.: 2442/14, 2444/2, 2444/11, 2445/6 und 2446 sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nr.: 2328/1, 2442/5, 2442/14, 2444/1, 2444/9, 2445, 2446/4, 2447 und 2536/1.

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.- Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

86938 Schondorf am A.

Tel.: 08192-246 Fax:-297

architektur@ eu-technology.com

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 1.1 Die Gemeinde Mammendorf besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 11. März 1981 unter dem Az. 420-8101-FFB-1G-1/50 genehmigt und in der Fassung vom 26. Juni 1981 durch ortsübliche Bekanntmachung am 05. August 1981 wirksam.
- 1.2 Der Umgriff dieses Bebauungsplanes ist in der 19. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet und als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Die Gemeinde Mammendorf führt zur Anpassung des Flächennutzungsplanes das 21. Flächennutzungsplanänderungsverfahren parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durch.
- 1.3 In der 19. Flächennutzungsplanänderung wurden alle naturschutzrechtlichen Abwägungen und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Erweiterung Kugelbichl“ sind die Belange des Naturschutzes insoweit bereits berücksichtigt und erfüllt.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

- 2.1 Das Gebiet ist ca. 1,57 ha groß und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mammendorf zwischen dem Gewerbegebiet Kugelbichl im Norden und Osten sowie der Kreisstraße FFB 2 im Westen. Im Süden grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen an.

- 2.2 Das Baugebiet ist unbebaut und ohne Bewuchs, es wird zur Zeit landwirtschaftlich ohne landwirtschaftliche Gebäude genutzt. Die Böschung der Kreisstraße FFB 2 ist mit Sträuchern bewachsen.
- 2.3 Das Gelände ist nahezu eben und fällt von Süden nach Norden um ca. 2% ab. Der Boden besteht aus Talsedimenten der Maisachau.
- 2.4 Der höchste Grundwasserspiegel liegt ca. 1,0 - 1,5 m unter Gelände. Die Gebäude sind gegen Einflüsse aus dem Grundwasser zu schützen. Soweit eine Wasserhaltung bei der Baudurchführung notwendig wird, ist rechtzeitig ein Wasserrechtsverfahren über das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuleiten.
Wegen des hohen Grundwasserspiegels und des Gefälles im Grundstück des Sondergebietes wurde die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf 530,80 m üNN zugelassen.
- 2.5 Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ 2. Erweiterung Kugelbichl“ ist die Erschließung noch nicht realisiert, dies soll im Herbst 2002 erfolgen. Damit wird auch die Erschließung dieses Baugebietes erfolgen.

3. Nutzung und Ziele des Gewerbegebietes

3.1 Gliederung des Plangebietes:

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet „Möbelmarkt“	ca.	5.700 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	1.100 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	200 m ²
private Grünflächen	ca.	<u>1.300 m²</u>
Baugebiete insgesamt:	ca.	8.300 m ²
öffentliche Grünflächen	ca.	700 m ²
landwirtschaftliche Fahrwege und Geh- und Radweg	ca.	1.000 m ²
Verkehrsflächen	ca.	4.400 m ²
Verkehrsgrünflächen	ca.	<u>1.300 m²</u>
insgesamt:	ca.	15.700 m ²

- 3.2 Das Baugebiet liegt separiert vom Ortskern Mammendorf, aber dennoch verkehrsgünstig durch den Anschluß an die FFB 2 und den S - Bahnhof Mammendorf - Nannhofen.
- 3.3 Das Baugebiet dient der Stärkung des Kleinentrums Mammendorf. Dies wurde in einer landesplanerischen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum Projekt Möbelmarkt festgestellt.

- 3.4 Zur baulichen Steuerung und Gestaltung wurden im Bebauungsplan ausreichende Festsetzungen getroffen wie z.B. maximale Trauf- und Firsthöhe, Materialwahl, Begrünung und Freiflächengestaltung.
- 3.5 Die bauliche Nutzung wurde durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Baumassenzahl (BMZ) eingegrenzt. Die Baumassenzahl soll baurechtliche Konflikte bei hohen Raumhöhen vermeiden. Wegen der Anhebung der EG – Fußbodenhöhe im Baugebiet 1 wurde keine Anrechnung des Untergeschosses auf die Baumassenzahl festgesetzt. Lagerflächen die nicht zur GRZ zählen sollen in Schotterrasen ausgeführt werden.
- 3.6 Zäune und Mauern sollen möglichst begrünt werden.
- 3.7 Zur ortsplanerischen Gestaltung und landschaftlichen Einbettung des Baugebietes gehören private und öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten. Es handelt sich im wesentlichen um Trenngrünflächen zu anderen Nutzungen und als Abschirmung z.B. gegenüber der Kreisstraße FFB 2 und zum Ortsrand bzw. zur Landschaft hin.

4. Immissionsschutz

4.1 Abstand zu den Wohngebieten im Westen

- 4.1.1 Die Beurteilung von Bauleitplänen hat nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B 8-4641.1-00/87 (veröffentlicht im AllMBI. Nr. 16/1988 S. 670) nach der DIN 18005 - Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) „Schallschutz im Städtebau“ mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe dieser Bekanntmachung zu erfolgen.

Im Beiblatt 1 sind als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung folgende Werte festgelegt:

für allgemeine Wohngebiete	
tagsüber	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
für Mischgebiete	
tagsüber	60 dB(A)
nachts	50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
für Gewerbegebiete	
tagsüber	65 dB(A)
nachts	55 dB(A) bzw. 50 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

- 4.1.2 Nach o.g. DIN 18005 - Teil 1 ist für die Berechnung von Mindestabständen zwischen Gewerbe- und Wohngebieten oder zur Festsetzung notwendiger Schutzmaßnahmen im Gewerbegebiet von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel - tags und nachts - von $L_w = 60 \text{ dB(A)}$ auszugehen.

Analog dem schalltechnischen Gutachten vom 01.08.1997 werden durch die Summe der Lärmimmissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet westlich der FFB 2 und dem geplanten Gewerbegebiet östlich der FFB 2 die Orientierungswerte in den Wohngebieten westlich der FFB 2 überschritten.

Der nicht ausreichende Schutzabstand zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den Wohngebieten westlich der FFB 2 wurde aus der Sicht des Lärmschutzes durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel ausgeglichen. Das geplante Gewerbegebiet wurde daher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Für das Sondergebiet gelten die selben schalltechnischen Einschränkungen.

- 4.1.3 Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde anhand eines Gutachtens für den Bebauungsplan „Kugelbichl“ vorgenommen.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

- 4.1.4 Auf die textlichen Festsetzungen Nr. C 1.01 und C 1.07 wird hingewiesen. Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen - einschließlich des auf dem Betriebsgelände stattfindenden Verkehrs - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel von L_w abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes/einer Anlage beschrieben (siehe Hinweis Nr. D 14).

- 4.1.5 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 (siehe Hinweis Nr. D 14).

4.2 Fluglärm

4.2.1 Nach der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck (Stand: Januar 1989) liegt das geplante Baugebiet größtenteils in der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C, mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A). Daher wurde die Festsetzung Nr. C 1.04 im Bebauungsplan mitaufgenommen.

4.2.2 Die Begrenzungslinie der Lärmschutzzone Ci ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

5. Erschließung

5.1 Das Baugebiet wird von der Kreisstraße FFB 2 her erschlossen. Die Anbindung ist bereits einschließlich Abbiegespuren vorhanden. Langfristig ist eine Haupteerschließung des Gewerbegebietes und eine evtl. Verlegung der FFB 2 vom Ortsrand weg berücksichtigt.

5.2 Das Baugebiet wird durch eine Nord-Süd-Straße und eine Ost-West-Straßen erschlossen. die einen Straßenquerschnitt von 13,5 m bzw. 11,0 m Breite erhalten. diese gliedert sich wie folgt:

Längsparkstreifen, unterbrochen durch Bäume und Verkehrsgrünflächen	2,5 m
Fahrbahn, zweispurig	7,0 m
Verkehrsgrünfläche mit Alleebäumen	1,5 m
Geh- und Radweg, einseitig (bzw. ohne)	2,5 m

Bei der Nord-Süd-Straße entfällt der Geh- und Radweg. Dieser wird separat auf der vorhandenen Straßentrasse geführt und kann nach Süden parallel zur Kreisstraße weitergeführt werden.

5.3 Die bisherige Baugebietszufahrt wird auf 3.0 m reduziert und als Geh- und Radweg genutzt.

5.4 Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Mammendorf.

5.5 Die Hausabwässer werden abgeführt durch Anschluß an die gemeindliche Kanalisation. Die Kläranlage an der Maisach in Nannhofen ist noch aufnahmefähig. Sie hat eine Kapazität von 10.000 Einwohnergleichwerten (EWG). Dies reicht langfristig nicht für abwasserintensive Betriebe aus.

- 5.6 Versickerungstaugliches Oberflächenwasser ist in den Untergrund abzugeben, um das Mischsystem zu entlasten. Für die Entwässerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 5.7 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Der Standort für eine Trafostation wurde nach den Angaben der Stadtwerke in einer öffentlichen Grünfläche eingeplant.
- 5.8 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstenfeldbruck.
- 5.9 Das Baugebiet soll von der Erdgas Südbayern AG an die Gasversorgung angeschlossen werden. Die Gasheizung und Solarsysteme gelten als besonders umweltfreundlich und sollen von den Bauherrn genutzt werden.

6. Altlasten

Die bisher in Mammendorf ermittelten ehemaligen Gruben betreffen das Plangebiet nicht. Die Erfassung der Altstandorte ist jedoch noch nicht durchgeführt.

7. Ausgleichsflächen

Im Bebauungsplan „2. Erweiterung Kugelbichl“ wurden alle naturschutzrechtlichen Abwägungen und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Erweiterung Kugelbichl“ sind insoweit die Belange des Naturschutzes bereits berücksichtigt. Auf die Zuordnung von Ausgleichsflächen wird auf dieses Verfahren bezuggenommen (s. Anlage 1 dazu).

8. Bodendenkmal

Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

9. Schutzbereichsbelange

9.1 Schutzbereichmäßige Belange

Der Bebauungsplanumgriff liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Mammendorf gemäß Anordnung des Bundesministeriums der Verteidigung - U I 7 - Anordnung - Nr. VI/Mam vom 15.10.1976, zuletzt aufrechterhalten am 31.03.1987.

Einzelbauvorhaben im Schutzbereich benötigen die erforderliche Genehmigung gem. § 3 Abs. 1 SchBG durch die Schutzbereichsbehörde.

9.2 Luftverkehrsrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

10. Umlegung

Für den Bebauungsplan ist keine Umlegung notwendig und vorgesehen, weil sich die Flächen im wesentlichen im Eigentum der Gemeinde Mammendorf befinden bzw. bereits vermessen sind.

11. Kosten

Die Kosten für die gemeindliche Infrastruktur sind bereits entstanden. Die anfallenden Erschließungsbeiträge werden gemäß der gemeindlichen Satzungen kostendeckend abgerechnet.

12. Kartengrundlage

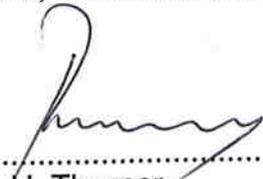
Für den Bebauungsplan wurde die aktuelle digitale Kartengrundlage verwendet. Dabei wurden Abweichungen und Maßungenaugkeiten zwischen dem Bebauungsplan 2. Erweiterung Kugelbichl und der Vermessung im näheren Umgriff des Baugebietes angepasst.

Schondorf, den 30.07.2002
Geändert: 29.10.2002


.....
Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt



Mammendorf, den ...02.12.02


.....
H. Thurner
1. Bürgermeister