

Gemeinde Mammendorf
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck



Satzung
zur 5. Erweiterung (bzw. 7. Änderung) des
Bebauungsplans „Kugelbichl“

ENTWURF

Fassung vom: 12.12.2023, 28.10.2025, 30.06.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, Part-
GmbH

Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Präambel:

Die Gemeinde **Mammendorf** erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 637), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. 2026 S. 190), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), diesen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 30.06.2026
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Artenlisten Gehölzarten, Empfehlungen, externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich
D	Verfahrensvermerke



B FESTSETZUNGEN

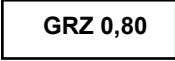
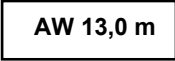
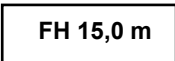
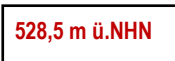
Dieser Bebauungsplan verdrängt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Kugelbichl“ i.d.F. vom 14.10.1997 mit seiner 2. Änderung i.d.F. vom 27.06.2006, seiner 4. Änderung i.d.F. vom 07.12.20210 und seiner 5. Änderung i.d.F. vom 07.02.2012 und zum Teil den einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020 (Ziffern B 3, B 4, und B 5).

Im Übrigen gelten die Festsetzungen Ziffer B 2 „Anzahl der Stellplätze“ des einfachen Bebauungsplanes fort.

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilfläche mit Indexnummer hier z.B. 1
- 1.2 Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), wobei Einzelhandelsnutzungen, die in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sind, zulässig sind,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 - gebäudeunabhängige Anlagen (Freiflächenanlagen) zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO),
 - Abwasserintensive Betriebe (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 - Schrottplätze, Abwrackplätze (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 - Werbeanlagen für Fremdwerbung (im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
 - Anlagen für soziale Zwecke (im Sinn von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
 - Vergnügungsstätten (im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm bis maximal einem Viertel der errichteten Baumasse untergeordnet sind. Höchstens jedoch bei:
 - Grundstücke bis 1.000 m² max. 80 m² Wohnfläche¹,
 - Grundstücke bis 2.000 m² max. 120 m² Wohnfläche und
 - Grundstücke über 2.001 m² max. 150 m² Wohnfläche.

2 Maß der baulichen Nutzung

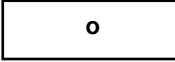
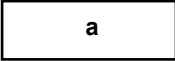
- 2.1  Zulässige Grundflächenzahl mit Dezimalzahl gemäß § 19 BauNVO, hier GRZ 0,80.
- 2.2 Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und der in § 19 Abs. 5 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.3  Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 13,0 Meter
Die Außenwandhöhe - bei geneigten Dächern an der Traufseite und bei Flachdächern an allen Seiten - wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).
- 2.4  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier 15,0 Meter
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).
- 2.5  Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt), bezogen auf Meter über Normalhöhennull, hier z.B. 528,5 m ü.NHN².

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

¹ Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346

² NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“)

- 3.2  offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.3  Abweichende Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge darf höchstens 150 m betragen.
- 3.4  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.5 Stellplätze, Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, Carports (überdachte Stellplätze), überdachte Tiefgaragenzufahrten bzw. Aufzüge zu Tiefgaragen, Nebengebäude bzw. Abstell- und Lagerplätzen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.6 Einfriedungen, Ein- und Ausfahrten zu Baugrundstücken sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wobei Einfriedungen zwischen Ein- und Ausfahrten zu Baugrundstücken sowie vor Stellplätzen bzw. Zu- und Abfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachten Tiefgaragenzufahrten bzw. Aufzügen zu Tiefgaragen und der öffentlichen Verkehrsflächen (Stauraum) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

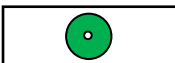
4 Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3 Ein- und Ausfahrt
Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten je Baugrundstück darf bis zu 25 % der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze als Höchstmaß betragen. Bei Baugrundstücken, deren Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze unter 36 m liegt, darf die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten 9,0 m als Höchstmaß betragen.

5 Grünflächen

-  Öffentliche Grünfläche³, mit der Zweckbestimmung:
 Schutz-/Ortsrandeingrünung

6 Grünordnung

- 6.1  Zu erhaltender Laubbaum
Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1) vorzunehmen.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Laubbaum: 4 x v⁴, Hochstamm, StU⁵ 20 - 25 cm.
- 6.2  Zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung, alternativ ist auch die 2. Wuchsordnung zulässig.
Der Standort kann längs der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandeingrünung“ um bis zu 5 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3 x v., Hochstamm, StU 16 - 18 cm,
Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).
- 6.3  Zu pflanzender heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung
Der Standort kann längs der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutz-/Ortsrandeingrünung“ um bis zu 5 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

³ Bei der Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

⁴ 4 x v.: hier viermal verschult/verpflant

⁵ StU 20 cm - 25 cm: hier mindestens 20 cm bis 25 cm Stammumfang, in einem Meter Höhe gemessen

- 3 x v., Hochstamm, StU 16 - 18 cm,
Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).
- 6.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier z.B. **Teilbereich Ost**
Im **Teilbereich Ost** ist eine dreireihige,
im **Teilbereich Süd** ist eine zweireihige,
jeweils artenreiche freiwachsende Heckenpflanzung aus Laubgehölzen auf insgesamt mindestens 75 % der Gesamtlänge der Fläche anzulegen.
Die Gehölzpflanzungen sind in Gruppen jeweils auf die Gesamtlänge der Fläche zu verteilen.
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, in den Reihen versetzte Anordnung der Sträucher auf Lücke,
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Sträucher: Str., 2 x v., 60 - 100 cm⁶
Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2).
Für sämtliche Sträucher und die zu pflanzende Laubbäume in **Teilbereich Ost** ist ausschließlich die Verwendung von gebietseigenem Gehölzmaterial des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig. In Teilbereich Süd ist die Verwendung von Sorten gemäß Artenliste Laubbäume zulässig.

Nicht mit Bäumen und Sträuchern angepflanzte Flächen (maximal 25%) sind mit einer gebietseigenen Wiesen- oder Saum-Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen.
- 6.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:
– Als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen,
– pro angefangener 500 m² Baulandfläche⁷ ist mindestens ein heimischer Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Text (Ziffer B 6.6.4) festgesetzten Laubbäume sind hierauf anrechenbar.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3 x v., Hochstamm, StU 16 - 18 cm;
Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).
- 6.6 Bauliche Anlagen
- 6.6.1 Dachbegrünung
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 5° bis unter 10° ist auch eine extensive Begrünung zulässig.
Mindestanforderung für die extensive Begrünung ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 0,1 m Mächtigkeit. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und/oder Sedumsprossen zu bepflanzen.
Ausgenommen hiervon sind zulässig:
- Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 6 m² und
- die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche und bei Flachdächern auch auf der Dachfläche.
- 6.6.2 Fassadenbegrünung
Ebenerdige, geschlossene (nicht mit Fenstern und Türen bzw. Toren versehene) Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen selbstklimmend oder an Rankgerüsten zu begrünen.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Topfballen 60 - 80 cm; Pflanzabstand in Abhängigkeit der verwendeten Pflanzarten.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.3).
- 6.6.3 Begrünung auf Tiefgaragen
Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Boden- bzw. Substratschicht von mindestens 0,4 m Mächtigkeit zu überdecken und zu begrünen.

⁶ **Str. 2 x v., 60 - 100 cm:** hier zweimal verschulter/verpflanzter Strauch, mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

⁷ § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO

6.6.4 Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind durch heimische Laubbäume zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 6 Stellplätzen ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung auf einem Bepflanzungstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

3 x v., Hochstamm, StU 16 - 18 cm

Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).

6.7 Befestigte Flächen

Für oberirdische Stellplätze sind nur versickerungsfähige Flächen (z.B. Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, etc.) sowie begrünte Flächen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Waben-, Gitterelemente aus Kunststoff, Schotterrasen, etc.), jeweils mit geeignetem technischem Unterbau, zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen in befestigten Flächen ist je Baum eine offene Baumscheibe auf einer Fläche von mindestens 3,0 m x 3,0 m.

6.8 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode⁸ durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind Ersatzpflanzungen durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenlisten (Ziffern C 4.1 bis C 4.3).

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung der Baugrundstücke sind ausschließlich Leuchtmittel und Lampen mit folgenden Eigenschaften zulässig:

- Warmweiße LEDs und/oder Natriumdampf-Hochdruckleuchten mit Farbtemperaturen von 1.800 K bis maximal 3.000 K,
- Leuchten/Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden,
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Lampengehäuse mit Lichtwirkung nach unten, d.h. mit seitlicher Abschirmung und Abschirmung nach oben.

8 Zuordnung der Flächen zum Ausgleich

Die Sammel-Ausgleichsflächen mit den Maßnahmen, umfassen 7.023 m² (= 34.848 WP) der externen Sammel-Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 2333) und werden zu:

- 86,06 % dem zusätzlichen Eingriff durch das Gewerbegebiet,
- 0,64% dem zusätzlichen Eingriff innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und
- 13,30% dem zusätzlichen Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche zugeordnet.

9 Immissionsschutz**9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691⁹ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.**

Teilfläche	Kontingentfläche = Baulandfläche (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	Emissionskontingente L _{EK} in dB je m ² Kontingentfläche	
		L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
GE1	9.500 m ²	64	50
GE2	17.165 m ²	64	47
GE3	5.955 m ²	63	48

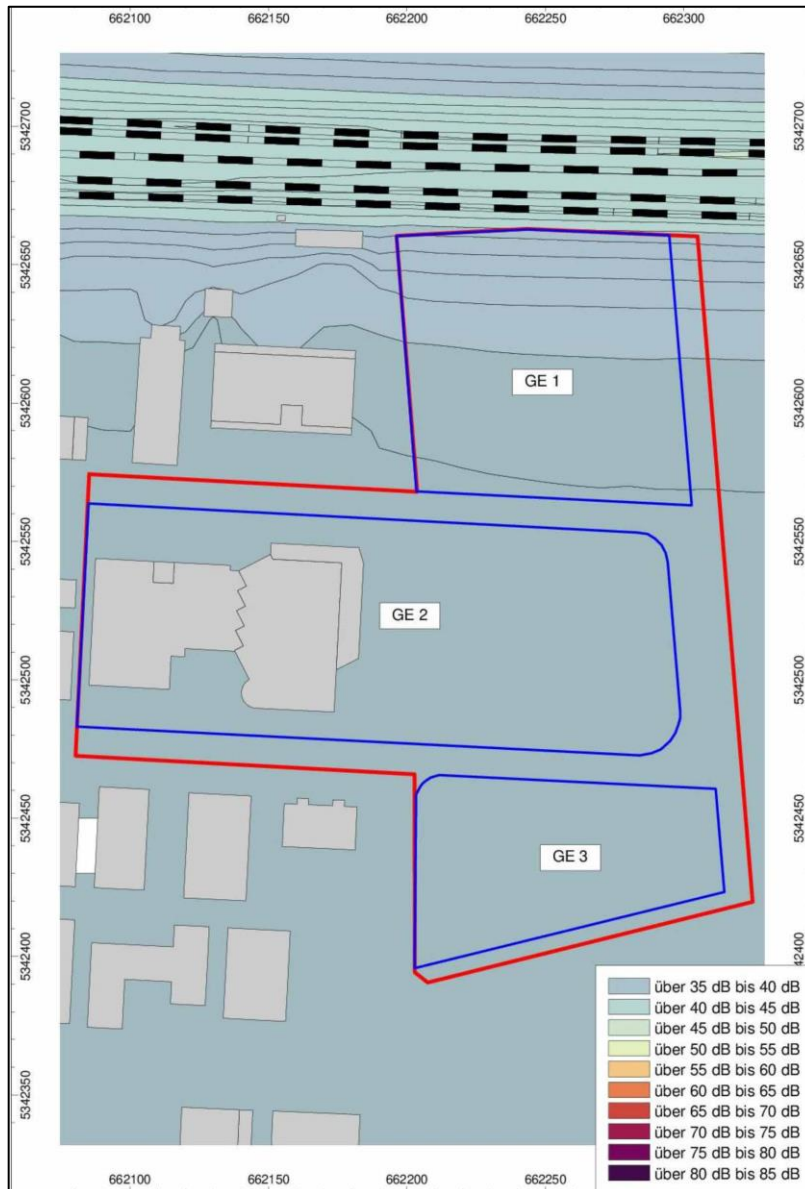
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens¹⁰ erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

⁸ Pflanzperioden sind für die Frühjahrspflanzung von Anfang März bis Ende April und für die Herbstpflanzung von Ende September bis Ende November

⁹ **DIN 45691:** „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, DIN Media GmbH

¹⁰ Hinweis: Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

- 9.2 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume¹¹ und ihre zur Belüftung vorgesehenen Fenster sind zu lärmarmen Seiten zu orientieren.
- 9.3 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Ziffer B 8.2) befinden, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1¹² einzuhalten. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-1 zugrunde zu legen. Diese sind in der folgenden Nebenzeichnung dargestellt.



Nebenzeichnung: Erforderliches gesamtes bewertete Schalldämm-Maß bei alleiniger gewerblicher Nutzung, ACCON Bericht Nr.: ACB-1125-24621080/5, Anlage 5.1 (rot: Grenze des Geltungsbereichs, blau: Umgrenzung der Baulandfläche, lila: Überlagerung der Grenze des Geltungsbereichs und Umgrenzung der Baulandflächen)

¹¹ Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-01 (Abschnitt 3.16) sind gegen Geräusche zu schützende Aufenthaltsräume:

Anmerkung 1 zum Begriff: Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume;

¹² DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe: 2018-01

10 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift**10.1 Hauptdachform und -neigung**

- 10.1.1 **FD/GD: 5°-30°** Es sind Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis <5° und ~~nur~~ geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5° bis 30° zulässig.

- 10.1.2 Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

10.2 Hauptdachfarbe

Es sind rote, braune, rotbraune und graue Dachfarben zulässig.

Ausgenommen hiervon sind zulässig:

- Extensiv begrünte Dächer
- Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 6 m² und
- die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche und bei Flachdächern auch auf der Dachfläche.

10.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Es sind nur offene sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig. Im Einfahrtbereich ist vor Schranken und Einfriedungstoren ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge von mindestens 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, vorzusehen.

10.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen sind bis zum festgesetzten unteren Bezugspunkt zulässig.

Das neue Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zur Oberkante der Erschließungsstraße im Einfahrtbereich bzw. zu den Grünflächen sowie zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

Abgrabungen sind nicht zulässig.

11 Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift

- 11.1 Lichtemittierende und bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind im **GE1** und **GE3** zur öffentlichen Grünfläche, im **GE1** nach Norden (Bahnlinie) und im **GE2** nach Osten nicht zulässig.

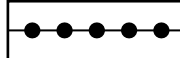
- 11.2 Werbeanlagen sind, bis auf eine freistehende Werbeanlage je Baugrundstück, nur an den Fassaden zulässig und dürfen nicht zu den öffentlichen Grünflächen ausgerichtet werden.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5% der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

Die freistehenden Werbeanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 4,0 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 2,0 m² zulässig.

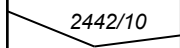
12 Sonstige Festsetzungen

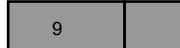
- 12.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

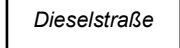
- 12.2  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (AW/FH) innerhalb des **GE2**

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, ATRENLISTEN GEHÖLZARTEN, EMPFEHLUNGEN, EXTERNE FLÄCHE UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

1 Planunterlage

- 1.1  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 2442/10

- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 9

- 1.3  Straßen- bzw. Lagebezeichnung, hier z.B. Dieselstraße

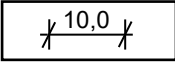
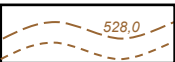
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung,

http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

- 2.1  Maßangabe in Metern, z.B. 10,0 m
- 2.2  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 2.3  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 528,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1¹³. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.4 **Definition der Außenwandhöhen**
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich durch die Topographie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gemäß BayBO) ergeben.
- 2.5 **Landwirtschaftliche Nutzfläche**
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Nutzer von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr auch an Sonn- und Feiertagen - zu rechnen ist.
- 2.6 **Baumschutz**
Auf den Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, (DIN 18 920¹⁴ und R SBB¹⁵) wird hingewiesen.
- 2.7 **Brandschutz**
Grundsätzlich sind bei bauordnungsrechtlichen Verfahren Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen, wie Feuerwehruzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
Nachdem die Grundstückstiefen größer als 50 m sind, müssen auf den Baugrundstücken bei denen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Flächen für die Feuerwehr¹⁶ (z.B. Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) berücksichtigt werden.
- 2.8 **Schalltechnische Nachweise**
Den Festsetzungen und Hinweisen zum Schallschutz liegt die schalltechnische Untersuchung der Fa. ACCON¹⁷ zugrunde.

Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer B 8.3 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest. Gemäß der Anlage A 5.2/1 Nr. 5 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB)¹⁸ ist damit ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich.

¹³ DGM Laserscanningbefliegung, Losname: Schondorf, Befliegungszeit vom 20.11.2018 - 20.03.2019. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN 16

¹⁴ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, DIN Media GmbH

¹⁵ **R SBB**: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahme, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

¹⁶ **DIN 14 090**: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2024-02, DIN Media GmbH

¹⁷ ACCON Environmental Consultants, Schalltechnische Untersuchung zur 5. Erweiterung (bzw. 7. Änderung) des Bebauungsplans Kugelbichl in der Gemeinde Mammendorf, bericht-Nr. ACB-1125-246210/05 vom 26.11.2025

¹⁸ Bayerische Technische Baubestimmung (BayTB), zurzeit Ausgabe 11-2025, BayMBI. 2025 Nr. 480 vom 19.11.2025

Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohnräume einschließlich Wohnküchen und Wohnküchen, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume) sowie ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO errichtet werden, muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm¹⁹ ist. Des Weiteren ist eine Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen.

2.9 Kabeltrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere der Ottostraße, sind Kabeltrassen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Steuernetz) und der Deutschen Telekom vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese bei Grabungsarbeiten zu beachten sind.

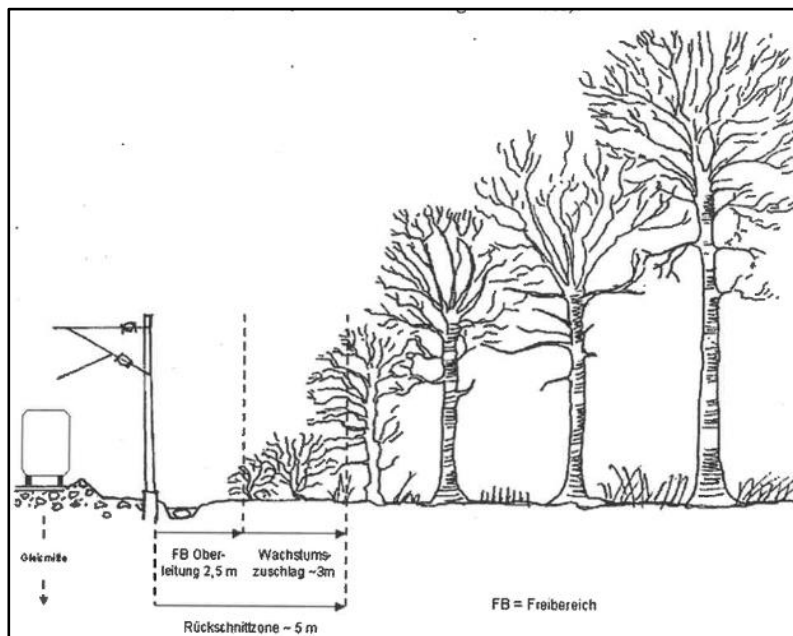
2.10 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutschen Patent- und Markenamt in München²⁰, bei der Hochschule München²¹ und bei der Technischen Universität München²²) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei eingesehen werden.

Die **DIN 45691**: „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12 und **DIN 4109-1**: „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe: 2018-01 kann im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf eingesehen werden.

2.11 Bahnanlage Baumpflanzungen

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,5 m.



Skizze © DB

¹⁹ TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) geändert durch VV vom 01.06.2017 (BAnZ AT 08.06.2017 B5)

²⁰ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

²¹ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

²² **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen**3.1 Notwendige Stellplätze**

Es wird auf die Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Nebengebäude und Einfriedungen“ i.d.F. vom 28.07.2020 verwiesen. Dieser enthält neben Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze für Wohnungen den statischen Verweis auf die Anlage zur GaStellV²³, die für die Anzahl der Stellplätze für weitere Nutzungen gilt.

3.2 **Grenze des wassersensiblen Bereiches****3.3** **bestehende Bahngleise mit gewidmeter Bahnfläche außerhalb des Geltungsbereichs**

In direktem Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich die sechs-gleisige Bahnlinie (Strecke 5503 München–Augsburg bzw. Strecke 5581 Olching–Augsburg) der Deutschen Bahn AG. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Bahngleisen sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Abstimmung mit der DB InfraGO AG die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.

3.4 **Abstandslinie zum südlichen Gleis, hier Erschütterungsschutz 50 m**
Bei Ansiedlung eines schwingungssensitiven Betriebes hat dieser Betrieb durch eine schwingungstechnische Untersuchung den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der DIN 4150-2²⁴ bzw. DIN 4150-3²⁵ zu erbringen. Dasselbe gilt analog für ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.**3.5 Bahnanlage Kran- und Baumaschineneinsatz**

Sollte ein Kran- und/oder Baumaschineneinsatz in der Nähe der Bahnanlage erforderlich sein, sind die Sicherheitsauflagen mit der DB InfraGO AG abzustimmen. Gegebenenfalls ist außerdem eine Kranvereinbarung abzuschließen.

3.6 Bahnanlage Blendwirkung

Solarenergieanlagen (Photovoltaikanlagen) und Sonnenkollektoren (Solaranlagen) auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sollen so angeordnet werden, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

3.7 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf folgende Satzung wird hingewiesen:

- „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Mammendorf“ (i.d.F. vom 23.02.2006, geändert durch Satzung vom 04.10.2007)

3.8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG 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.**3.9 Grenzabstand**

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB²⁶ hingewiesen.

3.10 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen. Unter anderem ist es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten, Tiere der besonders

²³ **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

²⁴ **DIN 4150-2**: Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe 2025-08, DIN Media GmbH

²⁵ **DIN 4150-3**: Erschütterungen im Bauwesen, Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen, Ausgabe 2016-12, DIN Media GmbH

²⁶ **AGBGB**: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen nicht erheblich gestört werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgelisteten Vorgehensweisen erforderlich:

- Fällungen, Auf den Stock setzen, das Abschneiden und die Beseitigung von Gehölzen sind außerhalb der Vogel-Brutzeit, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
- Die Baufeldräumung (Oberbodenabtrag) und der Baubeginn sollen außerhalb der Vogel-Brutzeit, d.h. in der Zeit von 01. September bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- Können die genannten Zeiträume für Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ sowie für die Baufeldräumung (Oberbodenabtrag)/Baubeginn nicht eingehalten werden, hat rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter (Ornithologe) eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung zu erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel betroffen sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Gegebenenfalls sind in Bezug auf Bodenbrüter Maßnahmen zur Vergrämung zu ergreifen (z.B. Vermeidung von Grünbrachen, Erhaltung Schwarzbrache, Anbringen von Flatterbändern).
- Brachestadien innerhalb des Planungsgebietes, durch welche verschiedene Tierarten angelockt werden können, sind zu vermeiden. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, ist rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung ebenfalls eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung durch einen Fachgutachter erforderlich.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter bestimmten Umständen eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewähren oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber), sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

3.11 CEF-Maßnahmen Feldlerche - außerhalb des Geltungsbereiches

Die gemäß dem Ergebnisbericht zur Bestandserfassung der Feldvögel²⁷ erforderliche CEF-Maßnahme für mindestens ein betroffenes Brutpaar der Feldlerche wird dem in einer östlichen Entfernung von ca. 130 m gelegenen, gebietsexternen Grundstück mit der Fl.-Nr. 2333 der Gemarkung Mammendorf mit einer Fläche von 7.510 m² zugeordnet.

Die Auswahl der Fläche und die festgelegten Maßnahmen (Entwicklungsziele: Artenreiche Blühfläche²⁸ und Ackerbrache²⁹) erfüllen die Anforderungen der „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023.

Darüber hinaus erfüllt die CEF-Maßnahmenfläche auch eine Doppelfunktion als baurechtliche Ausgleichsfläche. Es wurde eine Themenkarte „CEF-Maßnahmenfläche Feldlerche/Baurechtlicher Ausgleich“ (Anlage 2 vom 30.06.2026 der Begründung) mit der Maßnahmenkonzeption erstellt.

Die rechtliche Sicherung der CEF-Maßnahmenfläche erfolgt durch vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Zweite Alternative). Zwischen Gemeinde und dem Eigentümer soll ein langfristiger Pachtvertrag geschlossen werden. Die Ausführung der Maßnahmen samt Pflege erfolgt im Auftrag der Gemeinde. Weiterhin erfolgt die rechtliche Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung erfolgt als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und wird je nach Zweck zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet.

3.12 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG³⁰ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstentfeldbruck und auf Art. 9 Abs. 2 BayImSchG³¹ wird hingewiesen.

²⁷ Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz, Umwelt-Planungsbüro, Wurmsham: Erweiterung GE Kugelbichl, Gemeinde Mammendorf – Bestandserfassung Feldvögel 2024 – Ergebnisbericht Juni 2024

²⁸ BNT K132 „Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte“ nach BayKompV

²⁹ BNT A2 „Ackerbrache (ohne einjährige Brachestadien)“ nach BayKompV

³⁰ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

³¹ **BayImSchG:** Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

Zusätzlich zu den unter Ziffer B 7.1 festgesetzten Maßnahmen sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen.

- Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Minimum,
- Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern anstatt von Dauerbeleuchtung,
- möglichst geringe Lichtpunkthöhe der Lampen, keine An- und Ausleuchtung der angrenzenden Ortsrandeingrünung.

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen, September 2020“³² sowie Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 – „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2019“³³

3.13 Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986³⁴ ff.) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung³⁵ erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN³⁶ empfohlen.

Ferner wird auf das Merkblatt³⁷ „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ des LfU verwiesen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Auf die Entwässerungssatzung - EWS³⁸ zurzeit i.d.F. vom 06.05.2020 wird verwiesen.

3.14 Grund- bzw. Schichtwasser

Unterirdische Bauteile, die unter den Bemessungswasserstand von 527,0 m bis 526,5 m ü.NHN reichen sind gemäß DIN 18533³⁹ gegen drückendes Wasser abzudichten (Wassereinwirkungs-kategorie W2.1-E, mäßige Druckwassereinwirkung, Wasserdruck ≤ 3 m).

3.15 Bauen im Grundwasser und Bauwasserhaltung

Baukörper (Keller, Tiefgaragen etc.) und Baugrubensicherungen (Spundwände etc.), die ständig oder zeitweise in das Grundwasser eintauchen, beeinflussen das Grundwasser. Dies gilt auch für das Ableiten von Grundwasser im Rahmen von Bauwasserhaltung, z.B. beim Bau unterkellerten Gebäude. Hierfür ist grundsätzlich rechtzeitig – 12 Wochen vor Beginn der Arbeiten – eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Fürstentfeldbruck (Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG) zu beantragen.

3.16 Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstentfeldbruck, Staatl. Abfall- und Bodenschutzrecht abzustimmen.

³² www.bund-naturschutz.de/fileadmin/Bilder_und_Dokumente/Themen/Tiere_und_Pflanzen/Volksbegehren_Artenvielfalt/StMUV_Leitfaden_Lichtverschmutzung_Kommunen_2020.pdf

³³ Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543: www.bfn.bsz-bw.de/files/130/Skript_543.pdf

³⁴ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, DIN Media GmbH

³⁵ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. Nr. 21/2008 S. 777ff

³⁶ **BEN**: Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung: www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

³⁷ LfU: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“, Stand 12-2019, www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil4_oberirdische_gewaesser/doc/nr_455.pdf

³⁸ Entwässerungssatzung - **EWS**: Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Mammendorf vom 06.05.2020

³⁹ **DIN 18533**: Abdichtung von erdberührten Bauteilen Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe: 2017-07, Entwurf 2023-10, Teil 2: Abdichtung mit bahnenförmigen Abdichtungsstoffen, Ausgabe: 2017-07, Entwurf 2023-10, Teil 3: Abdichtung mit flüssig zu verarbeitenden Abdichtungsstoffen, Ausgabe: 2017-07, Entwurf 2023-10

3.17 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes⁴⁰ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“⁴¹ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

4 Artenlisten

4.1 Artenliste Laubbäume

Bei Pflanzungen von Laubbäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
------------------	----------------	-----------	-------------

1. Wuchsordnung für Ortsrandeingrünung Teilbereich Ost und Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Birke	18 - 25 m	15 - 20 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 25 m	12 - 15 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	25 - 30 m	15 - 20 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	25 - 30 m	15 - 20 m

2. Wuchsordnung für Ortsrandeingrünung Teilbereich Ost und Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Pyrus communis	Wild-Birne	10 - 20 m	6 - 10 m
Sorbus aria	Mehlbeere	8 - 15 m	5 - 10 m
Sorbus domestica	Speierling	10 - 15 m	8 - 10 m

2. Wuchsordnung für Ortsrandeingrünung Teilbereich Süd und Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn		
„Allershausen“ *		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“ *		10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Pyrus communis	Wild-Birne	10 - 20 m	6 - 10 m
Sorbus aria „Magnifica“ *	Mehlbeere	8 - 15 m	5 - 10 m
Sorbus domestica	Speierling	10 - 15 m	8 - 10 m
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde		
„Erecta“ *		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“ *		15 - 18 m	6 - 12 m

Mit * gekennzeichnete Sorten sind besonders geeignet für die Bepflanzung an schwierigen Standorten (z.B. befestigte Flächen, Straßenraum, Stellplätze).

4.2 Artenliste Sträucher

Bei Pflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

⁴⁰ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren...“

⁴¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

4.3 Artenliste Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzabstand
Aristolochia tomentosa	Filzige Pfeifenwinde	3 m
Aristolochia macrophylla	Große Pfeifenwinde	3 m
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	1 - 2 m
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu	3 m
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	3 m
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt	1 - 2 m
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein	4 m
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein	3 m
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrosen	2 - 3 m
Vitis vinifera in Sorten	Echter Wein	3 - 4 m
Obstgehölze in Arten und Sorten	Spalierobst	3 - 4 m

5 Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung und als Brauchwasser ist anzustreben.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen hinterpflanzt werden.

5.3 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise zu errichten, den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen (Solarenergieanlagen) wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrsicherer SOL30-Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Vogelschlag

Glasflächen sollen durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag gesichert werden. Hierzu wird auf die Broschüre „*Vogelschlag an Glasflächen*“⁴² des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „*Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen*“⁴³ des Naturschutzbundes Deutschland, den „*Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision*“⁴⁴ des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „*Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben*“⁴⁵ verwiesen.

5.6 Fahrradabstellplätze

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken geeignete und überdachte (Lasten-) Fahrradabstellanlagen zu errichten.

⁴² www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uv_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom 10-2020

⁴³ www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm, Abruf: 02/2022

⁴⁴ www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%20c3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf, vom 03-2021

⁴⁵ vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf, vom 19.02.2021, „Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 21/01“

6 Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich (vertragliche Vereinbarung), rot umrandet und schraffiert: Den Eingriffen werden 7.023 m² (34.848 WP nach BayKompV) der externen Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich als Sammel-Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 2333, Gemarkung Mammendorf, zugeordnet. Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/1.000)

Fürstenfeldbruck

.....
 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 15.03.2022 und 28.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2025, mit der Begründung wurde:

- Die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) frühzeitig in der Zeit vom 18.12.2025 bis 30.01.2026 durch Veröffentlichung im Internet, beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus Mammendorf) zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit der Frist bis 30.01.2026 elektronisch (eMail vom 17.12.2025) beteiligt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2026, mit der Begründung wurde:

- die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom XX.XX.2026 bis XX.XX.2026 durch Veröffentlichung im Internet, beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus Mammendorf) zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit der Frist bis XX.XX.2026 elektronisch (eMail vom XX.XX.2026) beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2026 als Satzung beschlossen.

Siegel

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt

Siegel

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am XX.XX.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus bzw. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Siegel

Mammendorf, den

.....
Josef Heckl
Erster Bürgermeister