

GEMEINDE MAMMENDORF
und der
GEMEINDE JESENWANG

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN „BIOGASANLAGE“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 28.10.2003

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzungstext (Präambel)	2
B ₁	Planbereich A	3
	Planbereich B	4
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	5
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	6
C	Festsetzungen durch Text	7
D	Hinweise durch Text	9
E	Verfahrensvermerke	10
F	Begründung	12 - 17
Anlage:		
Abwägungen zur naturschutzrechtlichen		
Eingriffs-/ Ausgleichs - Bilanzierung		18- 21

A SATZUNGSTEXT

Satzungspräambel

A₁ Präambel Mammendorf

Die Gemeinde Mammendorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 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 „Biogasanlage“ als **S a t z u n g** .

A₂ Präambel Jesenwang

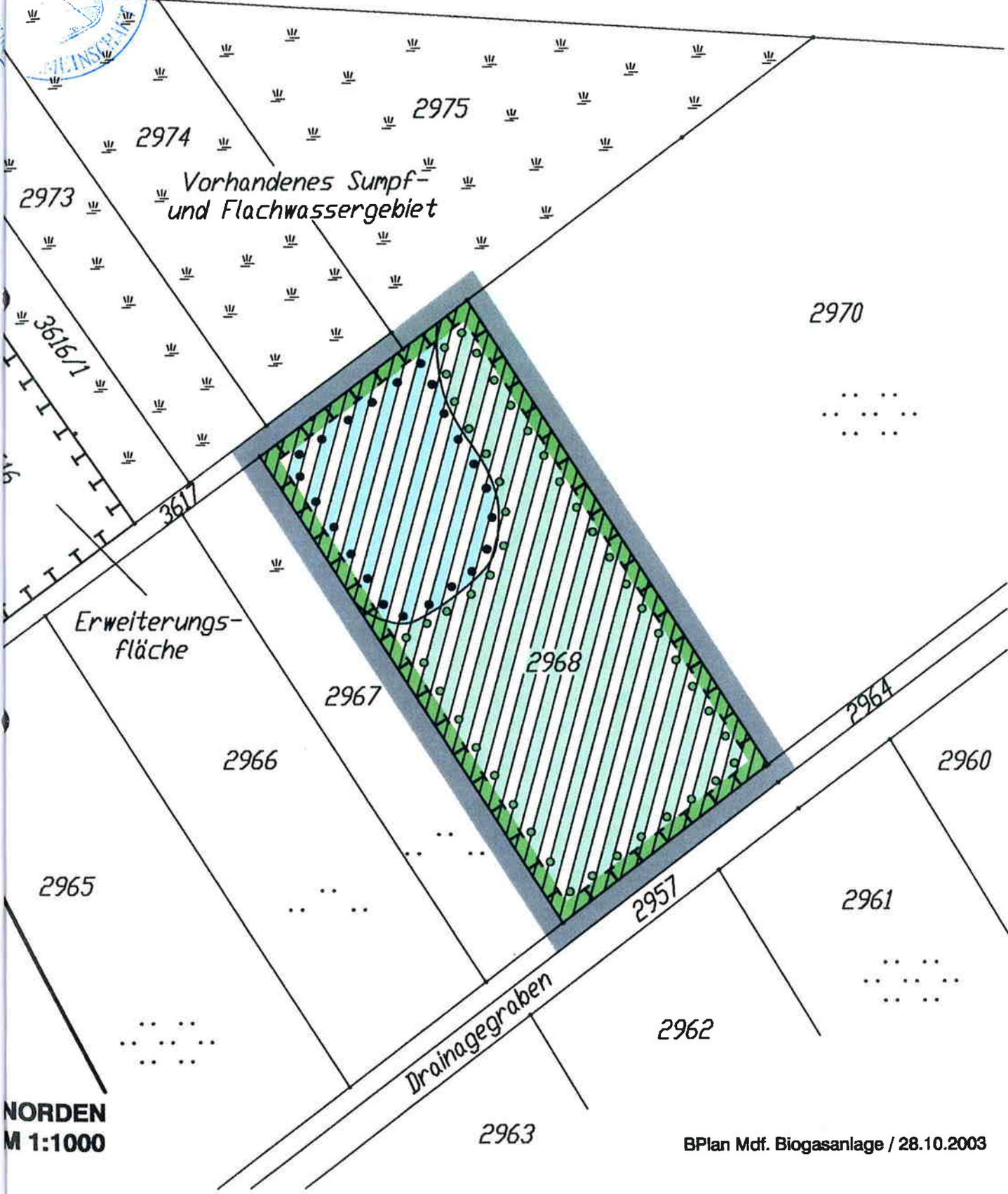
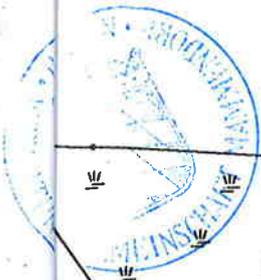
Die Gemeinde Jesenwang erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), 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 „Biogasanlage“ als **S a t z u n g** .

Planbereich B

3319

Bahnlinie München - Augsburg

3680



NORDEN
M 1:1000

BPlan Mdf. Biogasanlage / 28.10.2003

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

SO
z. B. Biogasanlage

z. B. FH 10,5

z. B. WH 9,0

z. B. -2,0 m



II



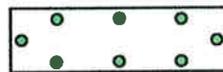
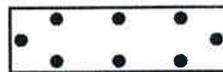
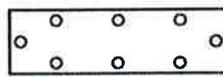
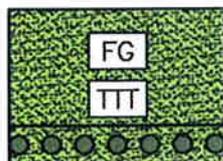
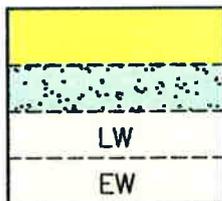
SD



z. B. 1875



±5*



sonstiges Sondergebiet

Biogasanlage

Firsthöhe max. in Metern über Erdgeschoßrohoden

Wandhöhe max. in Metern über Erdgeschoßrohoden

Oberkante Rohfußboden,

z. B. -2,0 m unter gewachsenem Gelände

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise

Satteldach, Dachneigung siehe
Nutzungsschablone, z. B. 5° - 25°

Firstrichtung der Gebäude

maximale Grundfläche in qm ohne die Flächen
nach § 19 (4) 2 BauNVO je Bauraum

Baugrenze

Maßangabe in Metern, z. B. 5 m

öffentliche Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsgrünfläche

landwirtschaftlicher Fahrweg

öffentlich rechtlicher Eigentümerweg

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereich

private Grünfläche :

Freiflächengestaltung

Trenngrün

vorhandene, zu erhaltende Feldhecke

Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern: lockere Bepflanzung gem. Ziff. C 1.15

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Büschen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
und Büschen (sukzessionsartig)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrabung, ca. 1,0 m UK Gelände

Abgrabung, ca. 2,0 m UK Gelände

Stützmauer oder Gebäudewand,
Höhenunterschied ca. 2,0 m

Sumpfbzonen erhalten

Sumpfbzonen herstellen als Sukzessionsflächen

Bäume zu pflanzen gem. der textlichen

Festsetzungen Ziff. C 1.08 und 1.15



Grenze unterschiedlicher Nutzung



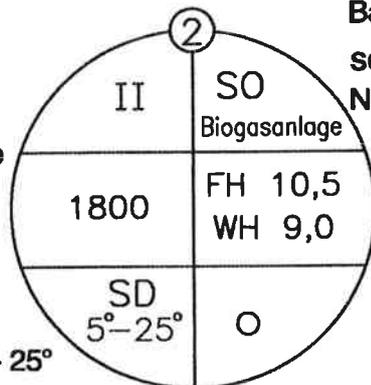
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z. B. Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze

z. B. maximale Grundfläche
in qm ohne die
Grundflächen nach
§ 19 (4) 2 BauNVO

Satteldach, mit
Dachneigung z. B. 5° - 25°



Baugebietsnummer, z. B. Nr. 2

sonstiges Sondergebiet

Nutzungsbereich, z. B. Biogasanlage

Firsthöhe max. in Metern, z. B.
10,5 m über Erdgeschoßrohden

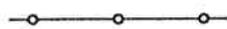
Wandhöhe max. in Metern, z. B.
9,0 m über Erdgeschoßrohden

offene Bauweise

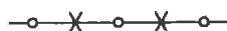
B₃ Hinweise durch Planzeichen

4111

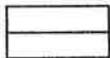
Flurstücksnummer, z. B. 4111



Grundstücksgrenze



entfallende Grundstücksgrenze



Baukörpervorschlag



Kompostierfläche



bestehendes landwirtschaftliches Gebäude



Rampe



Gemeindegrenze



Wald



Wiese



Sumpf- und Flachwassergebiet

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.01 Das Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Zugelassen ist nur ein Gebäude für die Biogasanlage und die Kompostierung sowie Nutzungen, die im Zusammenhang damit stehen (Büro, Betriebsleiterwohnung, Verkauf mit Lager).
- 1.02 Im Verkaufsraum (Laden) dürfen nur im ländlichen Bereich benötigte Produkte aus der Kompostanlage angeboten werden.
- 1.03 Im Baugebiet ist max. eine Wohneinheit mit max. 90 qm Wohnfläche zulässig. Die Verkaufsräume dürfen max. 100 qm Laden- und Lagerfläche haben.
- 1.04 Aufenthaltsräume sind gegen Immissionen der Biogasanlage zu schützen.
- 1.05 Notwendige technische Einrichtungen wie unterirdische Gärbehälter, Tanks und Lkw-Waagen etc. können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht im Bereich der privaten Grünflächen, zugelassen werden.
Die sonstigen betrieblich notwendigen befestigten Flächen werden bei der Grundflächenberechnung nicht berücksichtigt. Werden notwendige technische Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, erfolgt ebenfalls keine Anrechnung auf die max. zulässige Grundfläche.
- 1.06 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnungen ist aus den „Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ (MBek. vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABL. S. 181) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Für die Wohneinheit sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen.
- 1.07 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind zu ersetzen.
- 1.08 Die privaten Grünflächen am Plangebietsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 2,0/2,0 m-Raster zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt 10 % der Gesamtzahl der Gehölze.
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer spendo / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus ancuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix alba / Weide;
Corylus avellana / Hasel;	Rosa glanca / Heckenrose
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;	Cornus / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehe.	

- 1.09 Stellplätze und Garagen sind außer in der Ausgleichsfläche (Sukzessionsfläche), den Feldhecken und den privaten Grünflächen in den Baugebieten 2 und 3 überall zulässig. Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten, Rampen, Stellplätze, dgl.) und Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belägen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.10 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt gem. Nutzungsschablone $5^{\circ} - 25^{\circ}$ bzw. $17^{\circ} - 25^{\circ}$ und $20^{\circ} - 35^{\circ}$. Als Bedachung sind nur Dachpfannen und beschichtete Sandwichbleche in naturroten Farbtönen zulässig.
- 1.11 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Betriebstechnisch notwendige Dachaufbauten sind bis zur max. zulässigen Firsthöhe zulässig. Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenoberkante der bestehenden Halle mit $-2,0$ m unter Gelände (s. Planeintrag).
- 1.12 Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf max. die im Plan festgesetzten Höhe erhalten.
- 1.13 Die max. Wandhöhe bzw. Firsthöhe darf max. das in der Nutzungsschablone angegebene Maß erreichen. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dach mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.
- 1.14 Als Einfriedung ist ein sockelloser Zaun bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Der Zaun muss zum Boden einen Abstand von 10 cm einhalten.
- 1.15 Die Flächen zum Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Acer spendoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus ancuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix purpurea / Weide;
Corylus avellane / Hasel;	Rosa canina / Rose;
Euonymus europaea / Pfaffenhütchen;	Cornus sanguinea / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehe.	

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Baugebiet sind erhöhte Schall- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb der Anlage und Fahrgeräusche zu erwarten.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Energien aus der eigenen Produktion verwendet werden.
3. Das Bauvorhaben muß vor Inbetriebnahme der eigenen Wasserversorgungsanlage gemäß Wasserrechtsverfahren abgenommen werden.
4. Die anfallenden Schmutzwässer sind der Biogasanlage zuzuführen. Sollte dies nicht gewährleistet sein, ist eine Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1 mit 4, bzw. nach der für das jeweilige System betreffenden technischen Richtlinie zu errichten, zu betreiben und zu warten. Das in der Kleinkläranlage vorbehandelte Schmutzwasser ist einer biologischen Nachbehandlung zu unterziehen, bevor es in den Untergrund eingeleitet werden darf.
5. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden. Nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist für die Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
6. Die Stromversorgungskabel sind auf dem Grundstück unterirdisch zu verlegen.
7. Die dargestellte Trafostation ist am Gebäude anzugliedern. Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlußkästen müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind.
8. Telekommunikationsanlagen sind nach §§ 50 ff. TKG zu verlegen.
9. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein. Ein evtl. notwendiger Löschwasserbehälter ist entsprechend einer Absprache mit dem Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu dimensionieren.
10. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen. Kompostierfähiger Müll ist der eigenen Anlage zuzuführen.
11. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz gemäß § 8 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen
12. Größere fensterlose Fassadenteile sollen begrünt werden.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mammendorf hat in der Sitzung vom 20.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Mammendorf, den 12.12.03

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.07.2001 bis 07.06.2001 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB)



(Siegel)

Mammendorf, den 12.12.03

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

3. Aufgrund der Änderung der Planung hinsichtlich der Erschließung wurde der Geltungsbereich teilweise auf das Gemeindegebiet von Jesenwang erweitert. Der Gemeinderat Jesenwang hat dieser Planung in seiner Sitzung vom 23.07.2003 zugestimmt.



(Siegel)

Jesenwang, den 12.12.03

.....
1. Bürgermeister J. Wieser

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde zuletzt gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 08.08.2003 bis 08.09.2003 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt.

Jesenwang, den 12.12.03

.....
1. Bürgermeister J. Wieser

Mammendorf, den 12.12.03

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

- 5.1 Die Gemeinde Mammendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Mammendorf, den 12.12.03

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

- 5.2 Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Jesenwang, den 12.12.03

.....
1. Bürgermeister J. Wieser

6. Die Beschlüsse der Gemeinden Mammendorf und Jesenwang über den Bebauungsplan sind am 11.12.03 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. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Jesenwang, den 12.12.03

Mammendorf, den 12.12.03

.....
1. Bürgermeister J. Wieser

.....
1. Bürgermeister H. Thurner

