

Gemeinde: **MAMMENDORF, Lkr. Fürstentfeldbruck**

Bebauungsplan: **Feldstraße**

Planfertiger: **PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN**  
**Körperschaft des öffentlichen Rechts**  
**Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2**  
Az.: 610-41/ 2-9 Bearb.: Ge/Rau / Go

Plandatum: 24.05.1989  
30.11.1989 (§ 3(1) und § 4(1) BauGB)  
31.07.1990 (§ 3(2) BauGB)  
29.01.1991 (§ 3 Abs. 3 sowie § 10 und 11 BauGB)

Die Gemeinde Mammendorf  
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,  
Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung  
für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) WA Allgemeines Wohngebiet
- b) Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

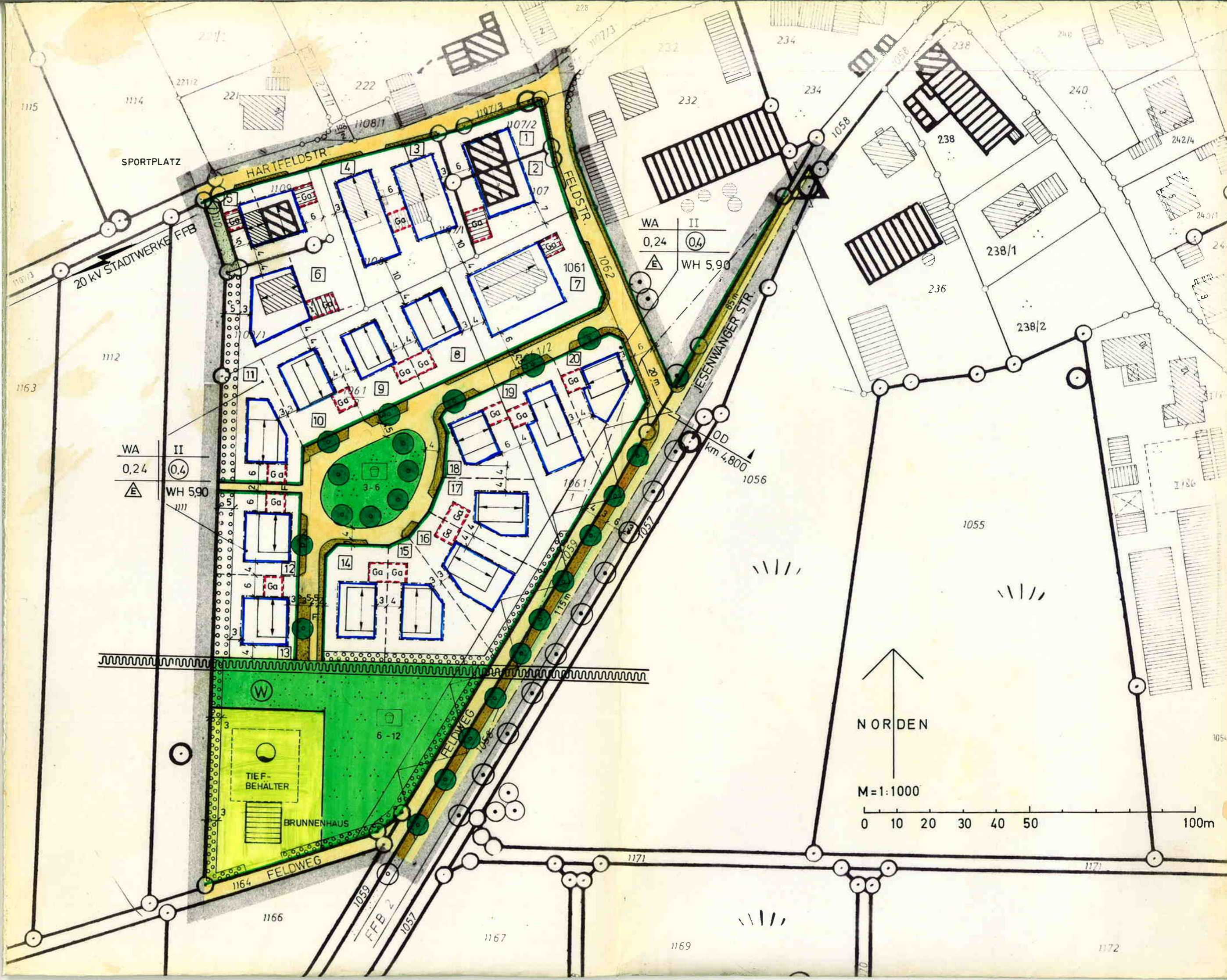
- a) 0,24 Grundflächenzahl GRZ 0,24 als Höchstmaß
- b) (0,4) Geschoßflächenzahl GFZ 0,4 als Höchstmaß
- c) II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- d) Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß einschließlich der Treppenträume und Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- e) Die Teilung von Baugrundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschritten wird.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a)  Baugrenze
- b) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- c)  nur Einzelhäuser zulässig

### 5. Bauhöhen

- a) WH 5,90 Wandhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (z. B. 5,90 m)
- b) Die traufseitige Wandhöhe darf bei eingeschossigen Häusern 3,90 m und bei zweigeschossigen Häusern 5,90 m nicht überschreiten.
- c) Bei erdgeschossiger Bauweise ist ein Kniestock von maximal 0,50 m zulässig.
- d) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- e) Die Höhe von Bauwerken mit Antennen und Kaminköpfen usw. darf 573 m über NN nicht überschreiten. Die Geländehöhe liegt bei rd. 535 m über NN.



SPORTPLATZ

HARTFELDSTR.

FELDSTR.

JESENWANGER STR.

FELDWEG

20 KV STADTWERKE FFB

WA 0,24  
II (0,4)  
WH 5,90

WA 0,24  
II (0,4)  
WH 5,90

OD km 4,800

NORDEN

M=1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

1164

FFB 2

1167

1169

1172

1115

1114

221/2

221

222

1108/1

1107/2

228

1107/3

232

234

234

1058

238

240

242/4

240/1

240/1

238/1

236

238/2

1112

1163

1055

1136

1054

1171

1171

1166

FFB 2

1167

1169

1172

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) WA Allgemeines Wohngebiet
- b) Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) 0,24 Grundflächenzahl GRZ 0,24 als Höchstmaß
- b) 0,4 Geschoßflächenzahl GFZ 0,4 als Höchstmaß
- c) II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- d) Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß einschließlich der Treppenträume und Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- e) Die Teilung von Baugrundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschritten wird.


### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a)  Baugrenze
- b) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- c)  nur Einzelhäuser zulässig


### 5. Bauhöhen

- a) WH 5,90 Wandhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (z. B. 5,90 m)
- b) Die traufseitige Wandhöhe darf bei eingeschossigen Häusern 3,90 m und bei zweigeschossigen Häusern 5,90 m nicht überschreiten.
- c) Bei erdgeschossiger Bauweise ist ein Kniestock von maximal 0,50 m zulässig.
- d) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- e) Die Höhe von Bauwerken mit Antennen und Kaminköpfen usw. darf 573 m über NN nicht überschreiten. Die Geländehöhe liegt bei rd. 535 m über NN.

## 6. Bauliche Gestaltung

- a)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- b) Die Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung auszubilden.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.
- c) Es sind folgende Dachneigungen zulässig:  
bei erdgeschossiger Bebauung (E+D): 36° bis 44°  
bei zweigeschossiger Bebauung (E+I): 24° bis 30°  
Das Dachgeschoß ist nicht als Vollgeschoß zulässig.
- d) Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Dachgauben und Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, jedoch nur in einer Anzahl bis zu 2 Stück pro Dachfläche und nur bis zu einer Fensterfläche von je 1,2 m<sup>2</sup> Größe.
- e) Für die Gebäude-Außenwände sind nur die Materialien weißer Putz und naturfarbenes Holz zulässig.
- f) Das Längen-Breitenverhältnis der zu errichtenden Hauptgebäude soll mindestens 5:4 betragen. Dabei ist die Längsrichtung parallel zur Firstrichtung auszubilden.
- g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig. Bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal zwei Meter sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
- h) Loggieneinschnitte sind unzulässig. Erkervorbauten dürfen maximal 2,0 m gegenüber dem Hauptbaukörper hervortreten.
- i) Fenster sind durch Sprossen oder Streben in stehende Rechtecke oder Quadrate zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.
- j) Ausnahmsweise können Elemente einer ökologischen und energiesparenden Bauweise, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, für zulässig erklärt werden.






## 7. Garagen und Nebenanlagen

- a) Pro Wohneinheit sind je eine Garage und ein Stellplatz für Pkw vorzusehen. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig.
- b) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraums zulässig; sie müssen jedoch an der Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
- c)  Fläche für Garage
- d) Untergeordnete Anlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Traufhöhe von 2,2 m auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.
- e) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß (siehe Ziffer 7). Die Dachausbildung und Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen. Bei Garagen sind auch Pultdächer zulässig.




## 8. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur Zäune mit senkrechten Holzplatten und maximal 20 cm Sockel zulässig. Ansonsten sind rostgeschützte sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze hin nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

## 9. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Fahrbahn bzw. Geh- und Radweg
- c)  als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche
- d)  Straßenbegleitgrün
- e)  Sichtdreieck für den Straßenverkehr. Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
- f) Für die Befestigung der Grundstückseinfahrten, der privaten Verkehrsflächen sowie des öffentlichen Fußwegs sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wie wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

## 10. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche  
 Kinderspielplatz mit Angabe der Altersgruppe (z. B. für Drei- bis Sechsjährige)
- b)  private Grünfläche (Gartennutzung)
- c)  zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 10 f)
- d)  Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (s. Ziffer 10 f); die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1 x 1 Meter auszuführen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar.
- e) Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Baum und zehn Sträucher der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 10 f) zu pflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Gehölze sind darauf anrechenbar.

- f) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:

Bäume:

<i>Fagus silvatica</i>	-	Buche
<i>Quercus robur</i>	-	Eiche
<i>Pinus silvestris</i>	-	Kiefer
<i>Picea abies</i>	-	Fichte
<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Acer plantanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide

Pflanzgröße: Hochstämme bzw. Heister 3 bis 4mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe 3,50 bis 4,0 m.

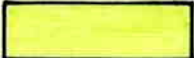


Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselstrauch
<i>Evonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Ribes nigrum</i>	-	Johannisbeere

Pflanzgröße: 0,80 bis 1,00 m, 2 mal verpflanzt

- g) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- h) Am Kinderspielplatz dürfen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden, die die Gesundheit der Kinder gefährden können (siehe MABl. Nr. 21, 1976, S. 575).

11. Ver- und Entsorgung

- a)  Fläche für Versorgungsanlage
- b)  Wasser
- c)  Trafostation
- d) Ver- und Versorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Maßangaben

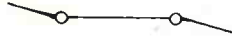
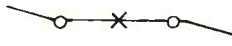









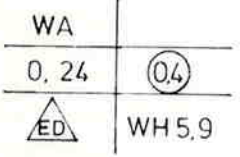


Maßangabe in Metern, z. B. 6,0 m

13. Immissionsschutz

Bei den Wohngebäuden entlang der Jesenwanger Straße (FFB 2) sollen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die der Straße zugewandten Gebäudeseite hin orientiert werden.

B) HINWEISE

- 1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4.  anbaufreie Zone
- 5.  Begrenzung der Ortsdurchfahrt
- 6.  bestehendes Hauptgebäude
- 7.  bestehendes Nebengebäude
- 8.  Gebäudeschema für geplante Gebäude
- 9.  Flurstücksnummer, z. B. 1061
- 10.  Wasserschutzgebiet
- 11.  Nummer der Bauparzelle
- 12.  Nutzungsschablone

WA	
0,24	04
ED	WH 5,9

Art der Nutzung	Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Wandhöhe

- 13. Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 14. Nach Möglichkeit soll auf jedem Baugrundstück ein Komposthaufen angelegt werden.
- 15. Das Baugebiet liegt im Bereich eines frühmittelalterlichen Reihengräberfeldes. Deshalb muß den Baumaßnahmen eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen. Sie ist 6 bis 8 Monate vor Beginn beim Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmalpflege - anzumelden. Erd Eingriffe im Oberbodenbereich dürfen nur in Anwesenheit und unter Regie eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege vorgenommen werden.

PLANFERTIGER:  
München, den 19. März 1992

GEMEINDE MAMMENDORF:  
Mammendorf, den 26.3.92

  
.....  
(Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München)

  
.....  
(1. Bürgermeister) J. R. de

ÜBERSICHTSKARTE M=1:5000  
Auszug aus der  
1. Änderung des Flächennutzungsplans

