

**Gemeinde Mittelstetten
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Katzenbach“**

Datum i.d.F. vom: 12.05.2010, 17.05.2010, 04.08.2010, 28.02.2011

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Issingerweg 28, 82943 Thaining
Tel: 0 81 94 - 998 345

Präambel:

Die Gemeinde Mittelstetten erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 28.02.2011
B	Festsetzungen
C	Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
D	Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 28.02.2011



WA1	E
GR 120 m ²	II
Gebäudetyp S	

WA4	E
GR 120 m ²	II
Gebäudetyp S/F	

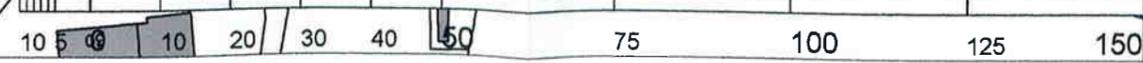
WA1	E
GR 120 m ²	II
Gebäudetyp S	

WA2	E
GR 120 m ²	II
Gebäudetyp F	

WA3	E
GR 100 m ²	II
Gebäudetyp F	

WA1	E
GR 120 m ²	II
Gebäudetyp S	

NORD
M: 1/1000



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 02-2010

B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereich zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportanlage an der Glonnstraße“ i.d.F. vom 02.02.1998 und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Längenmooser Straße“ i.d.F. vom 19.07.1993 mit dessen 2. Änderung i.d.F. vom 09.05.1997.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und
 - Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen; sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen.
- 1.2 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GR 120 m² Zulässige Grundfläche, hier z.B. 120 m². Diese darf durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 12 m² überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 120 vom Hundert überschritten werden.
- 2.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 3.1 513,50 ü.NN Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich bezogen auf Meter über Normalnull als Höchstmaß, hier z.B. 513,50 m ü.NN.
- 3.2 Traufseitige Außenwandhöhe
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude.
- 3.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich bis zur Oberkante First.
- 3.4 Ga 512,40 Oberkante des Fertigfußboden der Garage bezogen auf Meter über Normalnull als Höchstmaß, hier z.B. 512,40 m ü.NN.
- 3.5 Gebäudehöhe von Garagen
Die traufseitige Gebäudehöhe von Garagen wird gemessen von der **festgesetzten** Oberkante des Fertigfußboden der Garage bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand und beträgt max. 2,8 m.
- 3.6 Firsthöhe von Garagen
Die Firsthöhe von Garagen wird gemessen von der **festgesetzten** Oberkante des Fertigfußboden der Garage bis zur Oberkante First und beträgt max. 4,3 m.
- 3.7 Für Nebengebäude beträgt die traufseitigen Wandhöhe (gem. BayBO) im Mittel max. 2,5 m.

3.8 **Gebäudetyp F** Nur Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach – „E+1“) zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindestmaß bis 5,8 m als
Höchstmaß.
Firsthöhe von 7,8 m als Höchstmaß.

3.9 **Gebäudetyp S** Nur Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“) zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 3,8 m als Höchstmaß.
Firsthöhe von 8,2 m als Höchstmaß.

3.10 **Gebäudetyp F/S** Gebäudetyp F und S zulässig.

4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

4.1  Baugrenze
Diese darf nach Süden, Westen und Osten mit untergeordneten, erd-
geschossigen Wintergärten, erdgeschossigen Anbauten und Balkonen um bis zu
1,5 m überschritten werden.

4.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3  Umgrenzung von Flächen für Garagen.

4.4 Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze
bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von
Nebengebäuden freizuhalten.

4.5 Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen
zulässig.

4.6 Nebengebäude
Nebengebäude bis 25 m³ umbauter Raum können außerhalb der Bauräume zugelassen werde.

5 ABSTANDSFLÄCHEN

5.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

6 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

6.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2  Private Straßenverkehrsfläche

6.3  Straßenbegrenzungslinie

7 GRÜNORDNUNG

7.1  Zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung. Der Standort kann um bis zu 3 m
verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.¹, Hochstamm, mind. StU² 16 cm - 18 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.7.1).

¹ 3 x v.: dreimal verpflanzt

² StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

- 7.2  Zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung ohne Standortfestsetzung
Qualität: siehe B 7.1
- 7.3  Zu pflanzende Bäume 2. und 3. Wuchsordnung der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.7.1).
- 7.4  Zu pflanzende Bäume 2. und 3. Wuchsordnung ohne Standortfestsetzung
Qualität: siehe B 7.3
- 7.5 Pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. Bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 14 cm - 16 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.7.1).
- 7.6  Öffentliche Grünfläche
- 7.6.1  Begleitgrün
Ansaat mit Saatgutmischung RSM³ 8.1 Biotopflächen,
Qualität: Kräuteranteil mind. 30 %, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, Herkunftsregion 8, Alpenvorland
- 7.6.2  Die Ausgleichsflächen, mit den festgesetzten Maßnahmen, werden zu 0,6 % dem Eingriff durch die private Verkehrsfläche, 17,41% dem Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche und 82,0 % dem Eingriff durch Wohnbaufläche der Parzellen 4 bis 36 zugeordnet.

In der Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Ansaat der Fläche mit RSM 8.1 für Biotopflächen als arten- und krautreiche Wiesengesellschaft, ausgenommen hiervon sind die Wegflächen, Qualität: Kräuteranteil mind. 30 %, Herkunftsregion 8, Alpenvorland,
 - Ansaat der Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung mit RSM 8.1. Biotopflächen – Feuchtwiese, Qualität: Kräuteranteil mind. 30 %, Herkunftsregion 8, Alpenvorland,
 - Pflanzung von 12 heimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung, Qualität: mind. Sol⁴., StU 16 cm – 18 cm,
 - Pflanzung von 17 heimischen Laubbäumen 2. Wuchsordnung (hier ist auch die Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm zulässig), Qualität: mind. Sol., StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen StU 14 cm - 16 cm und
 - Pflanzung von 250 m² heimischen Laubsträuchern in mehreren Gruppen (Pflanzliste C 3.7.2) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m., Qualität: mind. 3 x v., 80 cm – 100 cm⁵.
 - Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.7.1). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
- 7.7  Private Grünfläche, diese ist von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.
- 7.7.1  Ortsrand- und Trenngrün

³ **RSM:** Regel-Saatgut-Mischung. Mischungsvorgaben für Rasenneuanlagen

⁴ **Sol.:** Solitär

⁵ **80 cm – 100 m:** Höhe mindestens 80 cm bis 100 cm

- 7.8  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Verwendung von Pflanzen der Artenliste Bäume (C 3.7.1) und Artenliste Sträucher (C 3.7.2). Es sind mindestens eine der folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von mind. 1 gebietsheimischem Baum,
Pflanzdichte: je angefangener 120 m² privater Grünfläche ein Baum
1. Wuchsordnung, Qualität: mind. Sol., StU 16-18
oder
- Pflanzung von Obstbäumen
Pflanzdichte: je angefangener 60 m² privater Grünfläche ist 1 Obstbaum zu Pflanzen, Qualität: mind. StU 14-16, Hoch- oder Halbstamm
oder
- Zweireihige Strauchpflanzung aus gebietsheimischen Wildsträuchern
Pflanzdichte: je angefangener 3,5 m² privater Grünfläche ein Strauch,
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen, Qualität: mind. 3 x v.,
80 cm -100 cm.

- 7.9 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind in ihren Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

- 7.10 Nicht zulässig sind Koniferen.

- 7.11 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

- 7.12 Befestigte Flächen
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wasser- gebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.).

8 VERSORGUNGSANLAGEN

- 8.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

- 8.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- 9.1  Umgrenzung von Flächen für die Regelung zum Wasserabfluss
Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung

10 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

- 10.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
- Für Wohnung bis 80 m² Wohnfläche⁶, je 1 Stellplatz,
 - für Einfamilienhäuser und Wohnungen über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung,
 - für Büro- und Praxisräume je 25 m² HNF⁷ je 1 Stellplatz.
 - weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV⁸.

⁶ Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

⁷ HNF=Hauptnutzflächen nach DIN 277-2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche“, Ausgabe: Februar 2005, Beuth Verlag Berlin

⁸ Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.d.F. vom 30.11.1993, Gesamtausgabe 26.05.2008

10.2 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

11 BAULICHE GESTALTUNG

11.1  Festgesetzte Hauptfirstrichtung, mit Abweichungen von +/- 3°. Der First muss über die länger Seite des Gebäudes verlaufen.
Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit Zeltdach und Garagen.

11.2 Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach - „E+1“)
Nur symmetrisches Satteldach und Walmdach zulässig. Im WA 3 sind noch Zeltdächer zulässig.
Dachneigung von mindestens 15° bis höchstens 22°.
Es sind keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.
Es sind nur rote, braune und graue Dachfarben zulässig.

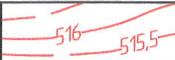
11.3 Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D“)
Nur Satteldach mit mittig verlaufendem First zulässig.
Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 42°.
Dachaufbauten sind nur als Gaube oder Zwerchgiebel ab einer Dachneigungen von 35° zulässig.
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m betragen. Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.
Dabei dürfen Zwerchgiebel die traufseitige Außenwandhöhe um maximal 1,6 m überschreiten.
Es sind nur rote und braune Dachfarben zulässig.

11.4 Garagen und Nebengebäude
Für Garagen und Nebengebäude, sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 22° und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
Es sind keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.
Im WA 1 sind nur rote und braune Dachfarben zulässig. Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind auch graue Dachfarben zulässig. Ausgenommen hiervon sind extensiv begrünte Flachdächer, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

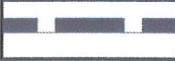
11.5 Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit senkrechter Lattung zulässig.
Zwischen den Baugrundstücken, zur öffentlichen Grünfläche und zu den privaten Grünfläche sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.

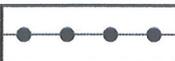
11.6 Geländeänderungen
Abgrabungen sind nur zu einer Tiefe von 0,4 m, Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

Stützmauern sind innerhalb des Grundstückes bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, dabei muss zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3,0 m eingehalten werden. Ausgenommen hiervon sind die Parzellen 28, 29 und 30, hier können im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauer ohne Grenzabstand errichtet werden.

11.7  Geplanten Höhenlinien mit Angabe über Normalnull in 0,5 –Meter-Schritten.

12 SONSTIGE PLANZEICHEN

12.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

12.2  Abgrenzung unterschiedlichen Maß der Nutzung

12.3  Maßangabe in Metern, hier z.B. 14,0 m

C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

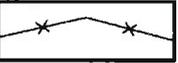
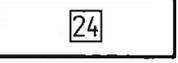
1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 230/16
- 1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 15
- 1.3  Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Schulstraße/Spielfeld
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5  Böschungskante
- 1.6 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
Die Höhenlinien und bestehenden topographischen Abgrenzungen wurden durch das Ingenieurbüro Binn, Maisacher Straße 59a, Aufkirchen, zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1  Umgrenzung des wassersensiblen Bereichs (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs)
- 2.2 Bodendenkmale
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, 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 HINWEISE

- 3.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 3.2  Parzellennummer, hier z.B. 24
- 3.3  Vorgeschlagene Gebäude
- 3.4  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen

3.5 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

3.7.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung als Einzelbäume

Bäume Straßenbild prägend (an der „Schulstraße“) und in der öffentlichen Grünfläche – Ausgleichsfläche

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Spitzahorn (*A. platanoides*)
Birke (*Betula pendula*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. und 3. Ordnung Bäume Straßenbild prägend (an der „Schulstraße“), in der öffentlichen Grünfläche – Ausgleichsfläche und öffentlichen Grünfläche – Begleitgrün und

Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	Feldahorn Hochstamm (<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk')
Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i> , nur Retentionsbecken)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Obstbäume, regionale Sorten (nicht als Straßenbaum)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)

Bäume 3. Ordnung: Bäume Straßenbild prägend an Erschließungsstraße (innerhalb des Baulandes)

Zierapfel, weiß (<i>Malus</i> 'John Downie')	Feldahorn Hochstamm (<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk')
Zierapfel, weiß (<i>Malus</i> 'Hillieri')	

Bäume 2. und 3. Ordnung: Bäume auf Baugrundstücken

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Felsenbirne Hochstamm (<i>Amelanchier laevis</i>)	Obstbäume, regionale Sorten

3.7.2 Artenliste Sträucher:

Sträucher: 2-reihige Wildstrauchhecke, östlicher Ortsrand sowie Ausgleichsfläche

Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Rosa glauca
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Rosa rubiginosa
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Rosa arvensis
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Rosa canina

3.7.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Fassadenbegrünung:

Waldrebe
(*Clematis* in Arten und Sorten)
Kletterrosen

Waldgeißblatt
(*Lonicera* in Arten und Sorten)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* und *tricuspidata*)

Spalierobst

3.7.4 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

3.7.5 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁰ hingewiesen.

3.7.6 Einfriedungen

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Bei Errichtung von Einfriedungen am östlichen Ortsrand (private Grünfläche mit Pflanzgebot), ist auf einen ausreichenden Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu achten.

3.8 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹¹ ff) erstellt werden.

⁹ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

¹⁰ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

¹¹ DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

Das Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen wird zentral nördlich des Baugebiets in einem Rückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt zur Glonn abgeleitet. Die Gemeinde Mittelstetten erstellt dafür eine Planung und beantragt die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis.

Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen.

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

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

3.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung sind weiterhin zu dulden.

3.10 Definition der Wand- und Gebäudehöhen

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen und traufseitige Gebäudehöhen für Garagen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höher abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben. Für Grenzgaragen wird auf Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO („...mittlere Wandhöhe bis zu 3 m...“ verwiesen, wobei die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m durch die festgesetzten Fläche für Garagen um 2 m unterschritten wird.

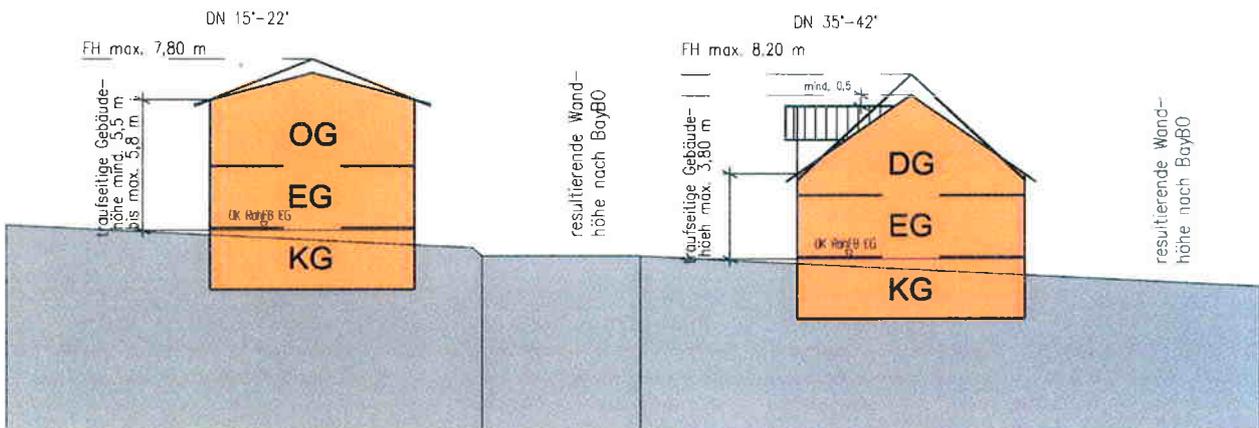


Abb. 1: Haustypen

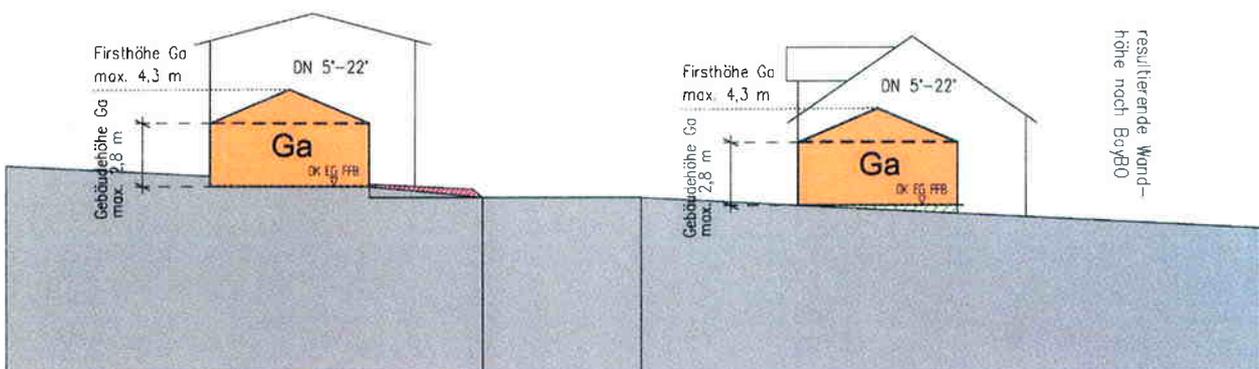


Abb. 2: Garagen

4 EMPFEHLUNGEN

4.1 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


Ilka Siebeneicher
Landschaftsarchitekt Stadtplanerin

Ausgefertigt
Mittelstetten, den

08. Aug. 2011


Ernst Presser
1. Bürgermeister



D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mittelstetten hat in der Sitzung vom 08.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.05.2010 hat in der Zeit vom 02.06.2010 bis 02.07.2010 stattgefunden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 04.08.2010 hat in der Zeit vom 27.08.2010 bis 27.09.2010 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 04.08.2010 wurde vom Gemeinderat am 17.01.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB) und am 28.02.2011 aufgehoben.

Die erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung i.d.F. vom 28.02.2011 hat in der Zeit 29.03.2011 bis 12.04.2011 stattgefunden.

Der erneute Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 28.02.2011 wurde vom Gemeinderat am 14.06.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan trägt somit das Datum 28.02.2011.



Mittelstetten, den 12. Aug. 2011

Ernst Presser
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 11. Aug. 2011 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln 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 der Begründung liegt bei der Gemeinde Mittelstetten während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mittelstetten, den 12. Aug. 2011

Ernst Presser
1. Bürgermeister