

GEMEINDE MITTELSTETTEN LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

“ HECKELBERGWEG ”

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Randbereich im Ortsteil Tegernbach der Gemeinde MITTELSTETTEN und umfaßt folgende Flurnummern:

Grundstückteillflächen aus Flurstück Nr. 57, 546, 547, 548
549, 552 und 657 der Gemarkung Mittelstetten / Tegernbach

Die Gemeinde Mittelstetten

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.09.1998 (GVBl.S.796), Art.91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung 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.IS.127) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

S A T Z U N G.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.1.1. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 0.1.2. Die GRZ, gerechnet ohne Grundfläche gemäß § 19 (4) 1.-3. BauNVO, darf 0,18 nicht übersteigen.
- 0.1.3. 0,35 Grundflächenzahl
- 0.1.4. (0,35) Geschößflächenzahl

Geschößflächen in Nichtvollgeschößen nach § 20 (3) BauNVO sind mitzurechnen.

0.2. BAULICHE GESTALTUNG

- 0.2.1. Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeingrünung und Streuobstwiese. Je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen; je Wohneinheit unter 80 m² Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.2.2. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche 'Vor- und Rücksprünge' zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
- 0.2.3. Der Dachüberstand darf 0,60 m an Ortsgang und Traufe nicht überschreiten.
Die Dachgauben sollen nicht breiter sein als die darunter liegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
- 0.2.4. Für die Dacheindeckung sind nur rotbraune oder ziegelrote Dachpfannen zulässig.
- 0.2.5. Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.
- 0.2.6. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 0,75 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.
Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf 0,50 m im Mittel über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

- 0.2.7. Die maximal zulässige Wandhöhe wird bis zur Verschneidung der Außenwandfläche mit der Dachhaut auf 4,45 m talseitig gemessen festgesetzt.
[0,50 m EGFOK + 2,85 m EG + 0,35 m Dachaufbau + 0,75 m Kniestock].

0.3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

- 0.3.1 Zufahrten und Wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden; Stellplätze sind in unversiegelter Bauweise herzustellen, wie z.B. Rasengittersteine, Pflasterung mit Rasenfugen.
- 0.3.2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

0.4. EINFRIEDUNGEN

- 0.4.1. Als Einfriedung sind senkrechte Holzlattenzäune 1,0 m hoch zulässig.

0.5. VERSORGUNG

- 0.5.1. Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

0.6. GRÜNORDNUNG / BEPFLANZUNG

- 0.6.1. Orterandeingrünung des Baugebietes:
Die Einbindung in die Landschaft ist mit überwiegend heimischen Sträuchern, in unterschiedlichen Gruppierungen mit einem Reihenabstand von 1,0 und Abstand in der Reihe von 1,50 m zu pflanzen.
- Für die Pflanzung der Bäume und Sträucher wird die Verwendung der unter Ziffer 6.3. + 6.4. ausgewiesenen Pflanzenliste festgesetzt.
- 0.6.2 Bepflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
Die Bepflanzung ist mit überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern unter Verwendung der unter Ziffer 6.3.+ 6.4. ausgewiesenen Pflanzenliste herzustellen.
- 0.6.3. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:
- a.) Bäume: Hochstämme und Stammbüsche 3-4 x verpfl.
Größenordnung I m.B. StU. 18-20 cm, h 400-500 cm.
 - b.) Bäume: Hochstämme und Stammbüsche 3-4 x verpfl.
Größenordnung II m.B. StU. 16-18 cm, h 350-400 cm.
- Pflanzdichte:
- c.) ohne Orterandeingrünung
für Bäume a. 200 m² / 1 Stück
 - d.) bei Orterandeingrünung
für Sträucher a. 1,5 m² / 1 Stück
für Bäume a. 50 m² / 1 Stück

0.6.4. Für die Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Auswahl:

BAÜME:	Acer campestre	-Feld-Ahorn-,
	Acer platanoides	-Spitzahorn-,
	Acer pseudoplatanus	-Bergahorn-,
	Aesculus hippocastanum	-Roßkastanie-,
	Betula pendula (verrucosa)	-Weiß-Birke-,
	Carpinus betulus	-Hainbuche-,
	Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche-,
	Juglans regia	-Walnuß-,
	Prunus avium	-Vogel-Kirsche-,
	Quercus robur	-Sommer Eiche-,
	Sorbus aucuparia	-Vogelbeerbaum-,
	Tilia cordata	-Winter Linde-,
	Larix decidua	-Europäische Lärche-,
	Pinus sylvestris	-Gemeine Kiefer-,

Obstbäume, Sorten nach Wahl

STRÄUCHER:	Cornus mas	-Kornelkirsche-,
	Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel-,
	Corylus avellana	-Wald-Haselnuß-,
	Cotoneaster dielsianus	-Strauch-Mispel-,
	Crataegus carrierei	-Apfeldorn-,
	Crataegus monogyna	-Weiß-Dorn-,
	Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen-,
	Ligustrum vulgare 'Atrov.'	-Gemeiner Liguster-,
	Prunus spinosa	-Schlehndorn-,
	Ribes alpinum 'Schmidt'	-Alpenbeere-,
	Wildrosen, wurzelecht,	-Rosen-,
	Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder-,
	Symphoricarpos orbiculatus	-Korallenbeere-,
	Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball

0.6.5. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in baulichen Anlagen (Mauer, Zäune, Nebengebäude) zu integrieren.

0.6.6. Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich rechtlichen gesicherten Raum unterzubringen. Baumstandorte und Baumgruben sind dabei freizuhalten.

0.6.7. Für Bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.6.8. Sicherstellung des Pflanzraumes:

Die Oberbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzung 50-60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen. Für Bäume in Belagsflächen sind Baumgruben von 200 x 200 x 100 cm vorzusehen.

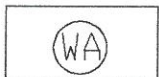
0.6.9 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.

0.6.10 Die Fertigstellung der Begrünung muß bis zum Nutzungsbeginn bzw. zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode erfolgen.
Vor der Bauausführung ist eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer deutschen Bank in Höhe der Bepflanzungskosten zur Sicherstellung der Bepflanzung lt. Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 79 Abs. 4 i.V. Art. 5 Abs. 3 Bay BO der Gemeinde Mittelstetten vorzulegen.

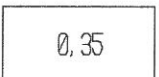
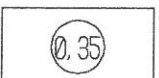
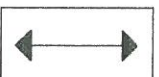
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

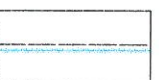
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.  Allgemeine Wohngebiete

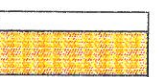
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.  Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
- 2.2.  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3.  Grundflächenzahl (GRZ), diese Zahl darf nicht überschritten werden (§ 19 (4) 2 BauNVO)
- 2.4.  Geschößflächenzahl
- 2.5.  Firstrichtung der Gebäude
- 2.6.  Satteldach, Dachneigung 38° - 45°

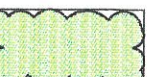
3. BAUWEISE, BAUGRENZE

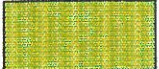
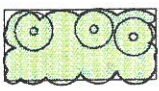
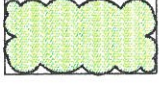
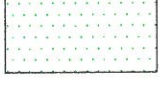
- 3.1.  Baugrenzen

6. VERKEHRSFLÄCHEN

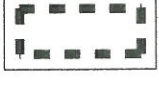
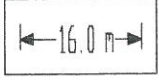
- 6.1.  Öffentliche Verkehrsflächen
- 6.2.  Straßenbegrenzungslinie

7. GRÜNFLÄCHEN

- 7.1.  Bäume zu pflanzen, gemäß der textlichen Festsetzung siehe Ziffer 0.6.3.a. und 0.6.4. CARPINUS BETULUS
- 7.2.  Verkehrsbegleitgrün
- 7.3.  Baum-u. Strauchpflanzung siehe Ziffer 0.6.3+0.6.4.
- 7.4.  Die Strauchpflanzungen der Orterandbegrünung auf den Parzellen des Grundstücks Flur Nr. 657 darf maximal 3,00 m hoch werden.

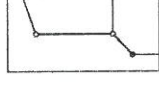
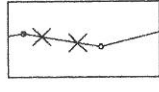
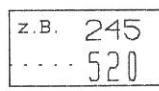
- 7.1.  Carpinus betulus
siehe Ziffer 0.6.3.a. und 0.6.4.
CARPINUS BETULUS
- 7.2.  Verkehrsleitgrün
- 7.3.  Baum- u. Strauchpflanzung siehe Ziffer 0.6.3+0.6.4.
- 7.4.  Die Strauchpflanzungen der Orterandbegrünung auf den Parzellen des Grundstücks Flur Nr. 657 darf maximal 3,00 m hoch werden.
- 7.5.  Flächen für die Landwirtschaft
(Streuobstwiese)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
- 10.2.  Maßangaben in Metern

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

11. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 11.1.  vorhandene Grundstücksgrenzen der
geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 11.2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 11.3.  vorgeschlagene Grundstücksteilung.
- 11.4.  z.B. 245
..... 520
Flur-Nummer
Höhenlinien

- 11.5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 11.6. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich zu versickern, bzw. zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
Wird Niederschlagswasser in ein ober- oder unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.
- 11.7. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich bei Zutage kommen dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden
- 11.8. Kartengrundlagen: Planzeichnung für Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

VERFAHRENSHINWEISE

- 1.) Der Gemeinderat Mittelstetten hat in der Sitzung vom 18.11.1996 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.04.97 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Mittelstetten, den 10.09.99



[Siegel]

Bader

(1. Bürgermeister Hans Bader)

- 2.) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.04.97 bis 06.06.97 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Mittelstetten, den 10.09.99



[Siegel]

Bader

(1. Bürgermeister Hans Bader)

- 3.) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde ^{zusätzlich} mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.99 bis 03.05.99 ~~in~~ ⁱⁿ der Gemeinde Mittelstetten und der VG Mammendorf öffentlich ausgelegt.

Mittelstetten, den 10.09.99



[Siegel]

Bader

(1. Bürgermeister Hans Bader)

- 4.) Die Gemeinde Mittelstetten hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.05.99 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mittelstetten, den 10.09.99



vom 10.05.99 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß
§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mittelstetten, den 10.09.99



[Siegel]

Bader

[1. Bürgermeister Hans Bader]

- 5.) Der Beschluß der Gemeinde Mittelstetten über den Bebauungs- und Grünordnungsplan ist am 09.09.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. (§ 10 Abs.3 BauGB). Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Mittelstetten und der VG Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mittelstetten, den 10.09.99



[Siegel]

Bader

[1. Bürgermeister Hans Bader]

Gefertigt: 20.01.1997
geändert: 27.10.1997, 15.05.1998, 04.11.1998
16.11.1998, 15.03.1999, 10.05.1999

Entwurfverfasser:

JÖRG JESSACHER

Freier Landschafts-Architekt BDLA
Dorfstr.4, 82293 Längenmoos
Tel. 08145 - 6132, Fax. 08145 - 6997



Jessacher