

GEMEINDE MITTELSTETTEN  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

# Bebauungsplan

## Reisnerweg/Dr. Hudler-Straße

mit integrierter Grünordnung

### Bestandteile des Bebauungsplanes

- A Satzung
- B<sub>1</sub> Plan 1:1000
- B<sub>2</sub> Festsetzungen durch Planzeichen
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise
- E Verfahrenshinweise, Siegel
- F Begründung

### PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt  
Landsberger Straße 80  
86938 Schondorf a.A.  
Telefon: 08192 - 246  
Telefax: 08192 - 297

Mittelstetten, 27.05.97  
den .....

Fassung vom 03.02.1997  
geändert: 16.04.1997



H. Bader  
1. Bürgermeister



Th. J. Eckardt  
Architekt Dipl.-Ing.



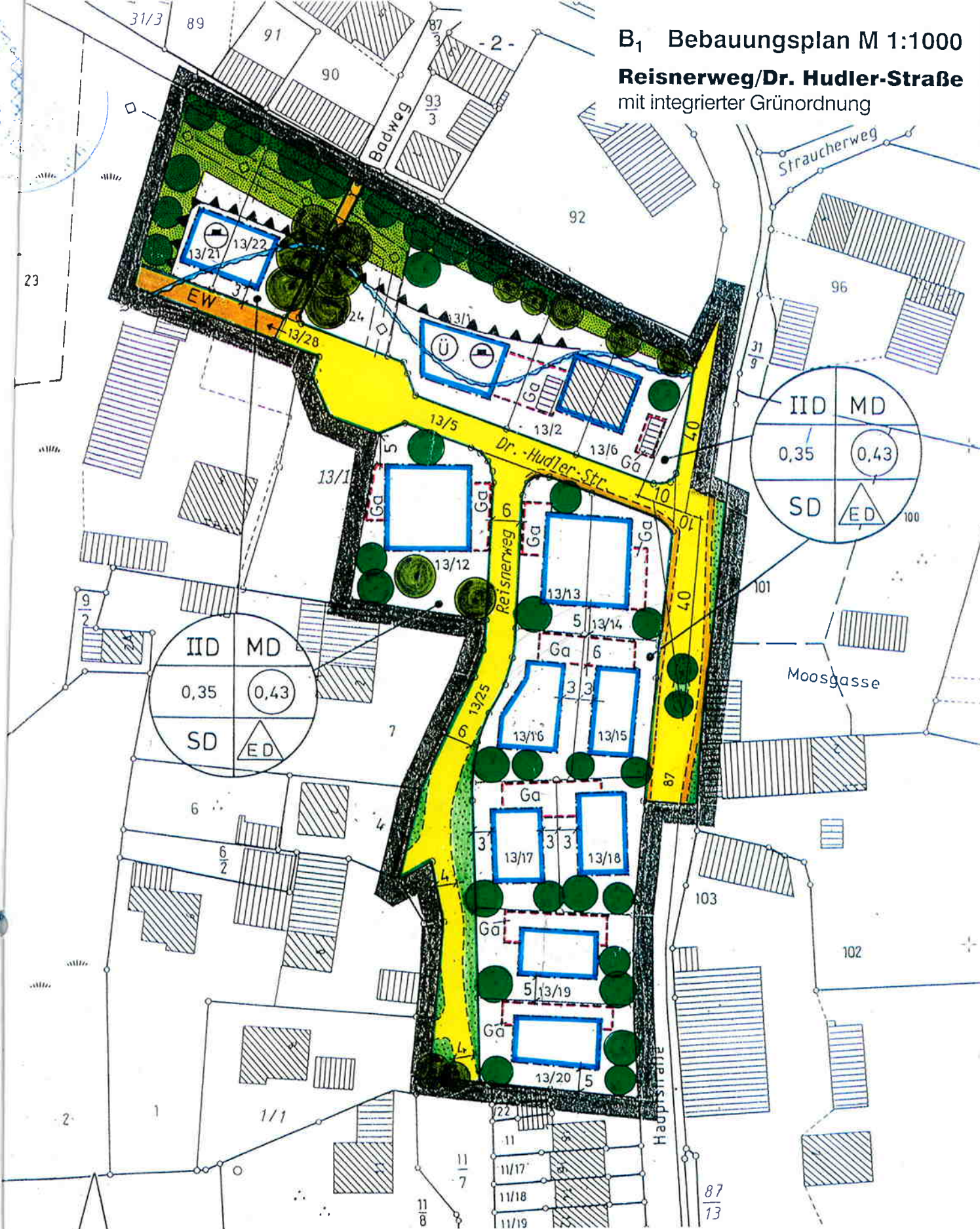


**A. SATZUNGSTEXT**

**Präambel**

Die Gemeinde Mittelstetten erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. April 1994 (GVBl. S. 251) 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 als **S a t z u n g** .

**B<sub>1</sub> Bebauungsplan M 1:1000**  
**Reisnerweg/Dr. Hudler-Straße**  
 mit integrierter Grünordnung



Mittelstetten, den 27.06.97

Fassung vom 03.02.1997  
 geändert: 16.04.1997

**PLANUNGSBÜRO**  
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt  
 Landsberger Straße 80  
 86938 Schondorf a.A.  
 Telefon: 08192 - 246  
 Telefax: 08192 - 297

*H. Baader* *Th. J. Eckardt*


H. Baader  
 1. Bürgermeister

Th. J. Eckardt  
 Architekt Dipl.-Ing.



NORDEN

## B<sub>2</sub> Festsetzung durch Planzeichen

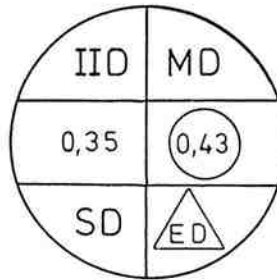
MD	Dorfgebiet
IID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, das Dachgeschoß bei II D darf kein Vollgeschoß sein
	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,35	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl, gerechnet einschl. aller Geschoßflächen in Nichtvollgeschossen
	Baugrenze
	Flächen für Garagen und Nebengebäude
	Maßangabe in Metern
	öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Geh- und Radweg Eigentümerweg Verkehrsgrünfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Sichtdreieck mit Maßangabe in m
	öffentliche Grünfläche private Grünfläche
	öffentl. Leitungsrecht
	Bäume zu pflanzen gem. Ziff. 9,10 und 11 der textl. Festsetzungen zu erhaltender Baumbestand
SD	Satteldach, Dachneigung 32° - 39°
	Aufschüttung
	Überschwemmungsgebiet
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze.  
Das Dachgeschoß bei II D darf kein  
Vollgeschoß sein

Grundflächenzahl

Satteldach,  
32° - 39° Dachneigung



Dorfgebiet

Geschoßflächenzahl,  
gerechnet einschl. aller  
GF in Nichtvollgesch.

offene Bauweise, nur  
Einzelhäuser und  
Doppelhäuser zulässig

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

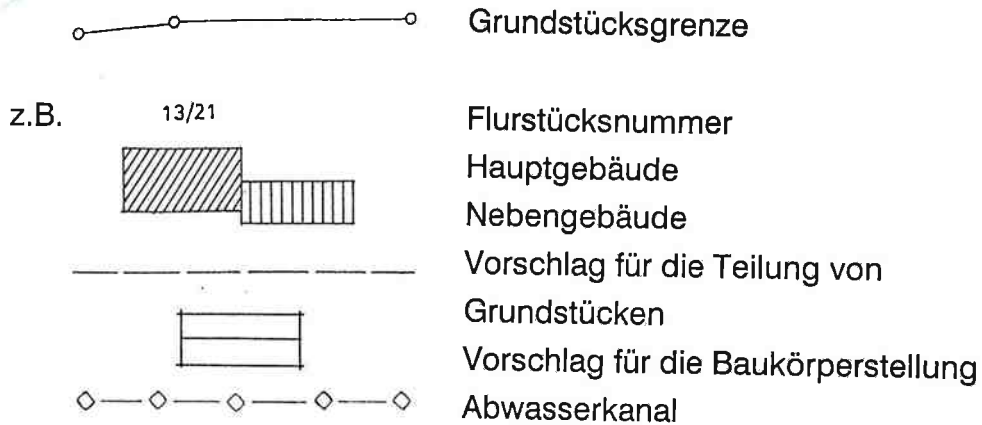
1. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2.1 Die GRZ, gerechnet ohne die Grundflächen gemäß § 19 (4) 1-3 BauNVO, darf 0,18 nicht übersteigen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 2.2 Der Anteil versiegelter Flächen soll so gering wie möglich sein. Es sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
3. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahmen sind für die Grundstücke FINr. 13/21, 13/22 und 13/24 zulässig, wenn dies die Objektplanung bedingt.
- 4.1 Das Verhältnis von Gebäudelänge zur -breite darf 4:3 nicht unterschreiten. Die längere Seite des Grundrisses ist parallel zum First zu legen. Zur Dacheindeckung sind naturrote oder braune Dachpfannen zu verwenden. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung über 34° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.2 Je Dachseite sind nur max. 2 Satteldachgauben zulässig. Die Gaubenbreite darf 1,30 nicht überschreiten.
- 4.3 Garagendächer sind als Satteldach oder als abgeschlepptes Dach auszubilden.
5. Fassadenverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Fenster mit mehr als 1 qm Rohbauöffnung sind mit Sprossen zu teilen.
6. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID = 0,75 m, bei II = 0,25 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird mit max. 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. über Oberkante Straße festgesetzt.
7. Die max. Traufhöhe beträgt bei ID = 3,5 m, bei II = 5,8 m, gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Dachrinne.
8. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,3 m zulässig. Garagenzufahr-

ten dürfen nicht eingefriedet werden, zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

9. Für je 250 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter Stelle mindestens drei Laubbäume (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
10. Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche. Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
11. Die Grünflächen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 125/125 cm-Raster zu bepflanzen, wie z.B.:

Acer plantanoides / Spitzahorn;	Liguster;
Sorbus aucuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix purpurea / Weide;
Corylus avellana / Hasel;	Rosa canina / Rose;
Euonymus europaea / Pfaffenhütchen;	Cornus sanguinea / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehe.	
12. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.  
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
13. Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.
14. Die Grundstücke, die im Überschwemmungsgebiet liegen, sind erst nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bebaubar.
15. Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet sind erst nach einer Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Fürstfeldbruck durchführbar.

## D HINWEISE



Die Gebäude sind gegen den hohen Grundwasserstand zu schützen.  
Garagenzufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.  
Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.  
Zur Verringerung des Hausmülls sollten für jedes Grundstück Komposthaufen angelegt werden.

Es sind 2 Mülltonnen (Bio-Müll und Restmüll) bereitzustellen. Der Standort darf 10 m von der Straßengrenze nicht überschreiten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist Schnittgutkompostierplatz bereitzustellen.

Bei Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen.



# E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Mittelstetten hat in der Sitzung vom 17.10.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.10.89 ortsüblich bekanntgemacht.



(Siegel)

Mittelstetten, den 27.06.97

Baader  
1. Bürgermeister H. Baader

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 24.10.90 bis 25.01.91 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

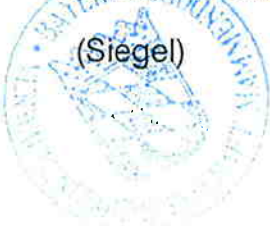


(Siegel)

Mittelstetten, den 27.06.97

Baader  
1. Bürgermeister H. Baader

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zuletzt vom 28.10.96 bis 09.11.96 in der Gemeinde Mittelstetten öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

und der VG Mammendorf

Mittelstetten, den 27.06.97

Baader  
1. Bürgermeister H. Baader

4. Die Gemeinde Mittelstetten hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.02.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

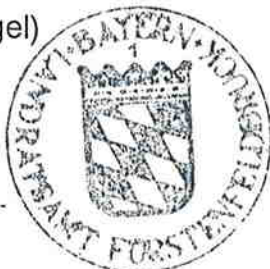
und 16.06.97

Mittelstetten, den 27.06.97

Baader  
1. Bürgermeister H. Baader

5. Die Gemeinde Mittelstetten hat den Bebauungsplan am 11.03.97 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16.06.97 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / ~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Fürstenfeldbruck, den 25. Aug. 1997

i.A. Kieser  
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.06.97 ortsüblich durch Anschlag an Hauptbahnhof bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



(Siegel)

Mittelstetten, den 27.06.97

Baader  
1. Bürgermeister H. Baader

Schondorf, den 17.10.1989

30.11.1989

22.05.1990

27.11.1990

10.12.1990

17.06.1991

19.07.1993

06.03.1995

25.09.1995

22.05.1996

03.02.1997

16.04.1997

## PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt

Landsberger Straße 80

86938 Schondorf a.A.

Telefon: 08192 - 246

Telefax: 08192 - 297

v. Auto: 0172 - 861 863 7

H. J. Eckardt