

**GEMEINDE MITTELSTETTEN**

**2. ÄNDERUNGSPLAN**

zum

**BEBAUUNGSPLAN**

**an der GRUBSTRASSE**

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT AM ÖSTLICHEN  
ORTSRAND VON MITTELSTETTEN, AN DER GRUBSTRASSE.

ER UMFASST TEILFLÄCHEN AUS DEN FL.NR. 99, 107/2, 108/2, 889

# PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE MITTELSTETTEN ERLÄßT GEMÄß § 2 Abs. 1 u. 4 u. §§ 9 u. 10 i.V.m. § 13  
DES BAUGESETZBUCHES - BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG v.  
27.08.1997 ( BGBl. I S.2141 ), Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN  
FREISTAAT BAYERN -GO-, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG v. 04.08.1997  
( GVBl.S. 433 ), Art. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG -BayBO- i.d.F. DER  
BEKANNTMACHUNG v. 18.04.1994 ( BayRS 2132-1-I ) UND DER 4. ÄNDERUNGS-  
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE -BauNVO- IN DER  
FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG v. 27.01.1990 ( BGBl.I.S. 132 )  
DIESE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS AN DER GRUBSTRASSE ALS

## SATZUNG

GEFERTIGT: 18.03.1999  
ERGÄNZT: 10. 5. 99  
ERGÄNZT: 16.11.99

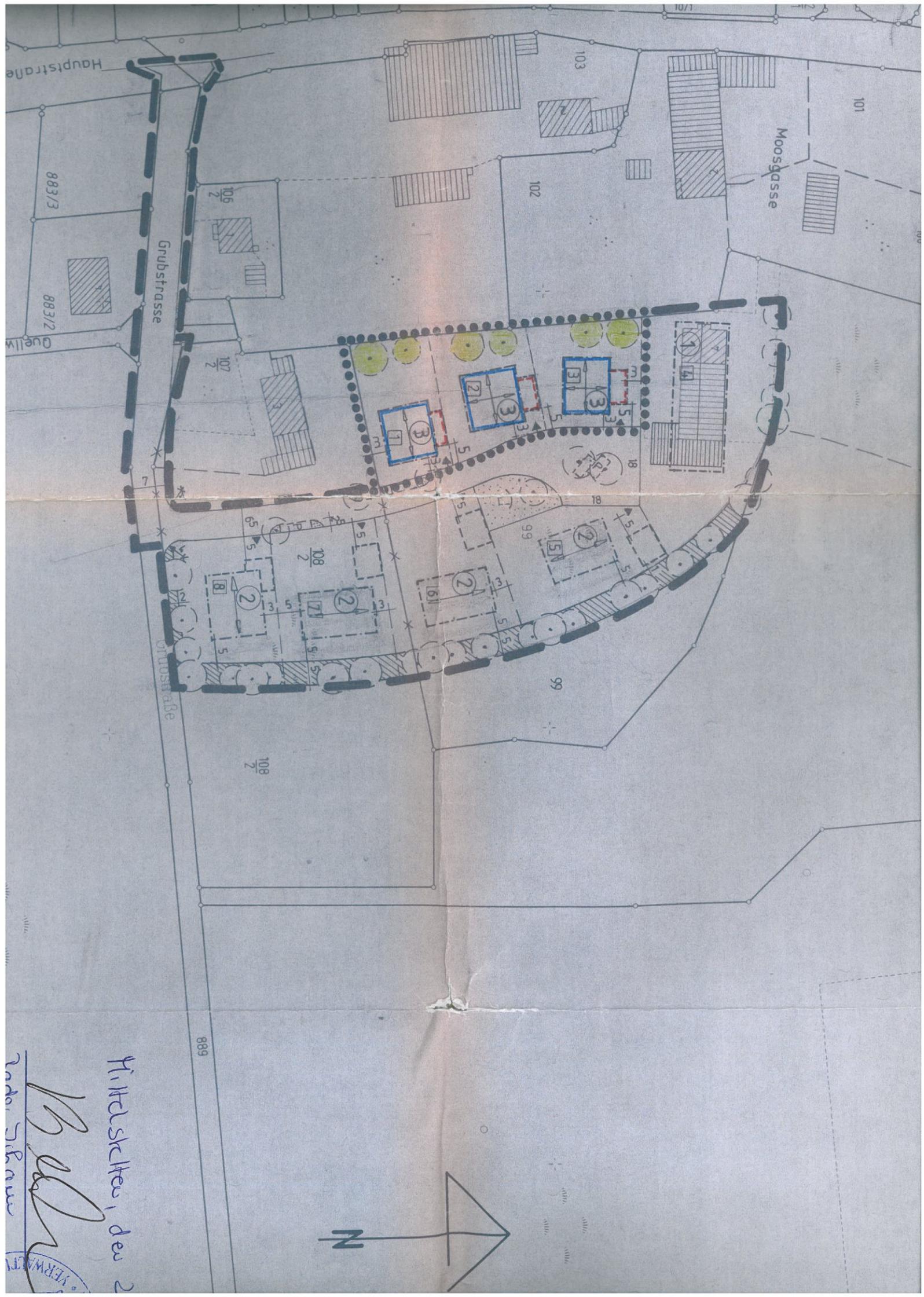
**ARCHITEKTURBÜRO:**

**DIPL.ING. FRANZ KESER**



**MAISACHERSTR. 8  
82282 AUFKIRCHEN**

TEL. 08145/5449  
FAX. 08145/5238



Hauptstraße

883/3

883/2

Quelle

Grubstraße

Moosgasse

Drosselgasse

889

Hilfskette, des 2

*[Handwritten signature]*

N

VERW...

Bader Schaum  
1. Stufe weicht

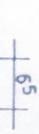


885

5. SONSTIGE

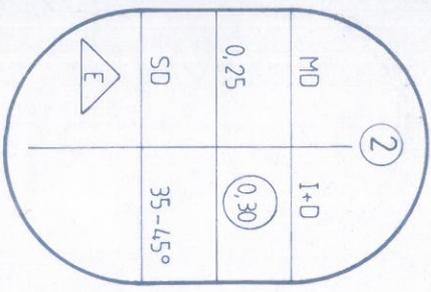
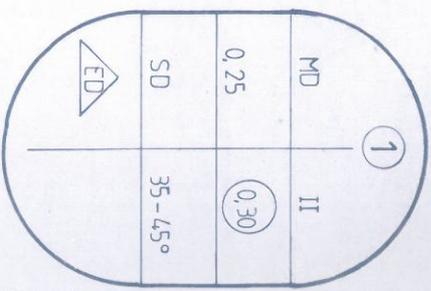
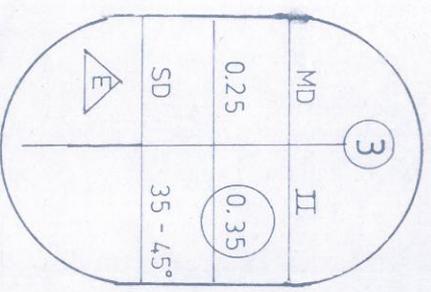
5.1 

5.2 

5.3 

5.4 

### NUTZUNGSSCHABLONEN



NEBEN D  
ZUM 2. A  
DIE FEST  
PLANFA

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

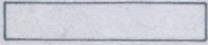
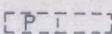
### 1. GELTUNGSBEREICH

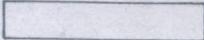
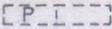
- 1.0  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES ÄNDERUNGSPLANES
- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN

### 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

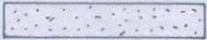
- 2.1 MD DORFGEBIET, § 5 BauNVO
- 2.2 I+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
(WOBEI DAS DACHGESCHOSS KEIN VOLLGESCHOSS  
NACH ART. 48 BayBO SEIN DARF)
- 2.3 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WOBEI 2 VOLLGE-  
SCHOSSE MÖGLICH SIND
- 2.4 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 19 BauNVO,  
0,25 MAXIMAL ZULÄSSIG, WOBEI ZUFAHRT UND  
GARAGE MITZURECHNEN SIND
- 2.5  GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) Z. B. MAX. 0,30 ZULÄSSIG;  
GEMÄß § 20 ABS. 3 SATZ 2 SIND DIE WOHNÄRÄUME IM  
DACHGESCHOSS EBENFALLS ANZURECHNEN
- 2.6  OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 2.7  OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER  
ZULÄSSIG
- 2.8 SD SATTELDACH
- 2.9 35 - 45° DACHNEIGUNG 35 - 45 GRAD

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.2  STRASSEN UND GEHWEGBEGRENZUNGEN
- 3.3  KURVENRADIUS z.B. 4 METER
- 3.4  ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.2  STRASSEN UND GEHWEGBEGRENZUNGEN
- 3.3  KURVENRADIUS z.B. 4 METER
- 3.4  ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1  NEU ZU PFLANZENDE BÄUME (SIEHE TEXTFESTSETZUNG B. 5.1 - 5.4)
- 4.2  PFLANZGEBOT LAUT TEXTFESTSETZUNG B. 5.3
- 4.3  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- 4.4  ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 5.1  FIRSTRICHTUNG (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)
- 5.2  FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)
- 5.3  MASSZAHL, z.B. 6,50 METER
- 5.4  GARAGENZUFAHRT ZWINGEND FÜR DIE PARZELLE

NEBEN DEN ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN ZUM 2. ÄNDERUNGSPLAN GELTEN NACHWIEVOR DIE FESTSETZUNGEN DER VORANGEGANGENEN PLANFASSUNGEN.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.1 ALS MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE BEI DOPPELHÄUSERN WERDEN 400 QM (JE HAUSHÄLFTE) FESTGESETZT.
- 1.1.2 UM DEN DÖRFLICHEN CHARAKTER DES BAUGEBIETES ZU WAHREN, SIND EINFACHE, GUT PROPORTIONIERTER, RECHTECKIGE BAUKÖRPER ZU GESTALTEN, IM VERHÄLTNIS L : B VON 4 : 3. UNRUHIG WIRKENDE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE SIND ZU VERMEIDEN.
- 1.1.3 DIE HÖHENLAGE DER FUSSBODENoberKANTE DES ERDGESCHOSSES DARF 0,50 m IM MITTEL ÜBER GEWACHSENEM GELÄNDE NICHT ÜBERSCHREITEN; DIES GILT FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.
- 1.1.4 BEI DEN GEBÄUDEN I + D IST EIN KNIESTOCK BIS MAXIMAL 60 CM ZULÄSSIG, WOBEI EINE TRAUFGHÖHE VON MAXIMAL 400 CM NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DARF (GEMESSEN AB NATÜRLICHER GELÄNDEoberKANTE).
- 1.1.5 BEI DEN GEBÄUDEN II IST KEIN KNIESTOCK ZULÄSSIG UND DIE TRAUFGHÖHE DARF MAXIMAL 600 CM NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 1.1.6 ES SIND NUR HOCHRECHTECKIGE FENSTERÖFFNUNGEN ZULÄSSIG.
- 1.1.7 DACHGAUBEN SIND NUR MIT SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG. ES SIND MAXIMAL 2 DACHGAUBEN PRO DACHFLÄCHE MIT EINER EINZELBREITE VON MAXIMAL 130 CM ZULÄSSIG. DIE SUMME DER GAUBENBREITE DARF MAXIMAL 1/3 DER TRAUFLÄNGE BETRAGEN. DER ABSTAND DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MINDESTENS 100 CM BETRAGEN.
- 1.1.8 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON JE 0,8 QM ZULÄSSIG.
- 1.1.9 DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER GEMEINSAM AUF EINER DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG:
- 1.2.0 DACHEINSCHNITTE, DACHTERRASSEN UND AUFGLASUNGEN SIND UNZULÄSSIG.
- 1.2.1 BALKONE, ERKER UND ANDERE UNTERGEORDNETE BAUTEILE

- MINDESTENS 100 CM BETRAGEN.
- 1.1.8 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON JE 0,8 QM ZULÄSSIG.
  - 1.1.9 DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER GEMEINSAM AUF EINER DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG:
  - 1.2.0 DACHEINSCHNITTE, DACHTERRASSEN UND AUFGLASUNGEN SIND UNZULÄSSIG.
  - 1.2.1 BALKONE, ERKER UND ANDERE UNTERGEORDNETE BAUTEILE DÜRFEN DIE BAUGRENZE BIS ZU EINER TIEFE VON 1,50 METER UND EINER BREITE VON 4,00 METER ÜBERSCHREITEN. VORBAUTEN UND ERKER DÜRFEN NICHT AN DEN GEBÄUDE-ECKEN ERRICHTET WERDEN.
  - 1.2.2 DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN, ZIERPUTZE SIND UNZULÄSSIG.
  - 1.2.3 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.
  - 1.2.4 DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROTEN ODER ROTBRAUNEN DACHPFANNEN ODER DACHZIEGELN VORZUNEHMEN.
  2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE
    - 2.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN UND DEN FÜR GARAGEN AUSGEWIESENEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG.
    - 2.2 GARAGEN SIND UNTER EINHALTUNG EINES ABSTANDES VON MINDESTENS 5,00 METER VOM FAHRBAHNRAND ANZUORDNEN.
    - 2.3 FÜR JEDE WOHNEINHEIT ÜBER 80 QM SIND 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN, AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN. FÜR KLEINERE WOHNEINHEITEN ALS 80 QM REICHT 1 STELLPLATZ ODER GARAGE.
    - 2.4 SÄMTLICHE GARAGEN SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG, FARBGESTALTUNG UND WANDOBERFLÄCHE DEM WOHNGEBÄUDE ANZUGLEICHEN.
    - 2.5 DIE FIRSTRICHTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MUSS NICHT MIT DER HAUPTFIRSTRICHTUNG IDENTISCH SEIN.
    - 2.6 FÜR OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORT), OHNE EINFRIEDUNG ZUR STRASSE KANN DER STAU-RAUM ENTFALLEN.
    - 2.7 DIE AUSFÜHRUNGEN VON STELLPLÄTZEN, GARAGENZUFAHRTEN UND WEGEN SIND NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN, WIE RASENPFLASTER, RASENGITTERSTEINEN, PFLASTER- ODER PLATTENBELÄGEN ZULÄSSIG.

### 3. EINFRIEDUNGEN

- 3.1 EINFRIEDUNGEN IM STRASSEN- UND ORTSRANDBEREICH, SIND NUR ALS HOLZLATTEN- UND STAKETENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG, EINSCHLIESSLICH EISENPFOSTEN, BIS 80 CM HÖHE ZULÄSSIG, GEMESSEN AB OBERKANTE STRASSE. BETONSOCKEL MIT MAXIMAL 20 CM SIND NUR AN DEN STRASSENSEITEN ZULÄSSIG.
- 3.2 EBENFALLS ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHTZÄUNE MAXIMAL 80 CM HOCH ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN, DIESE SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.
- 3.3 STEINMAUERN IN JEDER FORM SIND ALS EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG.

### 4. NEBENANLAGEN

- 4.1 BAULICHE NEBENANLAGEN, WIE PERGOLEN, SICHTBLENDEN, SELBSTSTEHENDE GARTENHÄUSCHEN ETC. SIND IN HOLZKONSTRUKTION ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN EINE FIRSHÖHE VON 2,50 METER UND EINE ANSICHTSFLÄCHE VON 8 QM NICHT ÜBERSCHREITEN. DIESE NEBENANLAGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN UND AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN STEHEN.

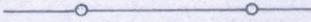
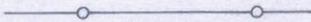
### 5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 5.1 PRO ANGEFANGENE 250 QM WIRD DIE NEUPFLANZUNG MINDESTENS EINES HEIMISCHEN LAUBBAUMES I. ORDNUNG ODER 2 LAUBBÄUME II. ORDNUNG FESTGESETZT (SIEHE PFLANZLISTE IN DER BEGRÜNDUNG ).  
ALTERNATIV: 2 OBSTBÄUME
- 5.2 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE- UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTLAUBIGE UND NADEL GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG.
- 5.3 FÜR DIE ORTSRANDBEPFLANZUNG ( A. 4.2 ) IST MINDESTENS 1 PFLANZE ( HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH ) JE QM VOR-

## HÖHE UNZULÄSSIG.

- 5.3 FÜR DIE ORTSRANDBEPFLANZUNG ( A. 4.2 ) IST MINDESTENS 1 PFLANZE ( HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH ) JE QM VORZUSEHEN. MINDESTSTAMMUMFANG BAUM VON 12 - 14 CM UND MINDESTPFLANZHÖHE STRAUCH 60 CM.  
IN DER HECKE SIND MINDESTENS 1 HEIMISCHER LAUBBAUM ODER 2 OBSTBÄUME ( LT. PKT. B. 5.1 ) ZU PFLANZEN.
- 5.4 DIE GRUNDSTÜCKE DER BAUPARZELLEN 1,2 u. 3 SIND MINDESTENS MIT JE 2 HEIMISCHEN LAUBBÄUMEN ( LT. PKT. B. 5.1 ) ODER 4 OBSTBÄUMEN ZU BEPFLANZEN ( EMPFEHLENSWERT SIND AUCH WALNUSS UND ANDERE OBSTHOCHSTÄMME ).
- 5.5 AUFGRUND DER ORTSRANDLAGE IST FÜR JEDES GRUNDSTÜCK EIN FREIFLÄCHENBE - BEGRÜNUNGSPLAN, MIT DEM BAUGESUCH EINZUREICHEN.
- 5.6 DIE MIT BAUGENEHMIGUNG FESTGESETZTEN PFLANZEN SIND SPÄTESTENS IN DER NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE LIEGENDEN PFLANZPERIODE DURCHZUFÜHREN.

## C. HINWEISE

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  |  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE   |
| 2.  |  | AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE   |
| 3.  |  | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE   |
| 4.  |  | BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT FIRST  |
| 5.  |  | BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE  |
| 6.  | 108 / 2   | FLURNUMMER z.B. 108/2  |
| 7.  |  | PARZELLENUMMERIERUNG z.B. 6  |
| 8.  |   | DIE GARAGEN, SOWIE FREIE AUSSENWÄNDE SOLLTEN MIT ENTSPRECHENDEN KLETTERPFLANZEN ( WILDER WEIN, EFEU USW. ) BEGRÜNT WERDEN. |
| 9.  |   | KOMPOSTIERUNG ZWECKS MÜLLVERRINGERUNG AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK IST ERWÜNSCHT.  |
| 10. |   | NACH ABSPRACHE MIT DEN NACHBAREN KANN DIE BEPFLANZUNG AUCH AUF DER GRENZE ERFOLGEN.  |
| 11. |   | BEI DER BEPFLANZUNG DES KINDERSPIELPLATZES IST DAS MABL. NR. 21/1976 S. 575 ZU BEACHTEN.                                   |

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. DER GEMEINDERAT MITTELSTETTEN HAT IN DER SITZUNG VOM 01.02.99 DIE 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.07.99 ortsüblich bekanntgemacht.



MITTELSTETTEN, DEN 28.02.2000

*Johann Bader*

1. BÜRGERMEISTER  
Johann Bader

2. DER ENTWURF DES ÄNDERUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB VOM 13.07.99 BIS 13.8.99 IN DER GEMEINDE MITTELSTETTEN ÖFFENTLICH AUSGELEGT.



MITTELSTETTEN, DEN 28.02.2000

*Johann Bader*

1. BÜRGERMEISTER  
Johann Bader

3. DIE GEMEINDE MITTELSTETTEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 16.11.99 DEN ÄNDERUNGSPLAN GEMÄß § 10 ABS. 1 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



MITTELSTETTEN, DEN 28.02.2000

*Johann Bader*

1. BÜRGERMEISTER  
Johann Bader

4. DER BESCHLUSS DER GEMEINDE MITTELSTETTEN ÜBER DEN  
ÄNDERUNGSPLAN IST AM 25.02.2000  
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT



*Blümel*  
1. BÜRGERMEISTER  
Johann Bader

3. DIE GEMEINDE MITTELSTETTEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 16.11.99 DEN ÄNDERUNGSPLAN GEMÄß § 10 ABS. 1 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



MITTELSTETTEN, DEN 28.02.2000

*Blümel*  
1. BÜRGERMEISTER  
Johann Bader

4. DER BESCHLUSS DER GEMEINDE MITTELSTETTEN ÜBER DEN ÄNDERUNGSPLAN IST AM 25.02.2000 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN ( § 10 <sup>ABS. 3</sup> <sub>SATZ 1</sub> BauGB ). DER ÄNDERUNGSPLAN 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 DES § 215 Abs. 1 BauGB WURDE HINGEWIESEN. DER ÄNDERUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT BEI DER GEMEINDE WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREIT; ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.



MITTELSTETTEN, DEN 28.02.2000

*Blümel*  
1. BÜRGERMEISTER  
Johann Bader