

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
MAMMENDORF

GEMEINDE
MITTELSTETTEN

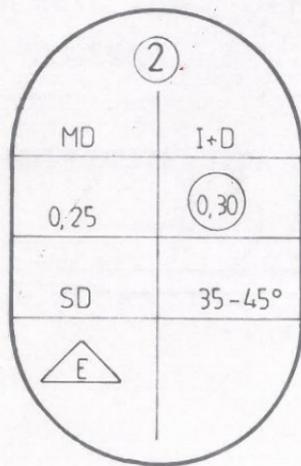
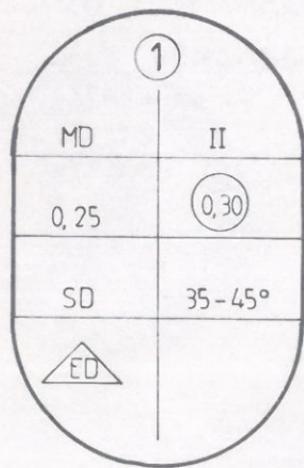
BEBAUUNGSPLAN

AN DER GRUBSTRASSE

— ENTWURF —

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT AM ÖST-
LICHEN ORTSRAND VON MITTELSTETTEN, AN DER GRUBSTRASSE.

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



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 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) MAX. 0,30 ZULÄSSIG;
GEMÄß § 20 ABS. 3 SATZ 2 SIND DIE WOHNÄUME 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

4. GRÜNORDNUNG

- 2.7  OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 2.8 SD SATTELDACH
- 2.9 35 - 45° DACHNEIGUNG 35 - 45 GRAD

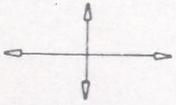
3. VERKEHRSFLÄCHEN

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

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
- 4.5  VERKEHRSBEGLEITGRÜN

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 z.B. 5

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1.1 ALS MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE WERDEN 700 QM BEI EINZELHAUSBEBAUUNG UND 400 QM BEI DOPPELHAUSBEBAUUNG (JE HAUSHÄLFTE) FESTGESETZT.
 - 1.1.2 UM DEN DÖRFLICHEN CHARAKTER DES BAUGEBIETES ZU WAHREN, SIND EINFACHE, GUT PROPORTIONIERT, RECHTECKIGE BAUKÖRPER ZU GESTALTEN, IM VERHÄLTNIS L : B VON 4 : 3. UNRUHIG WIRKENDE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE SIND ZU VERMEIDEN.
 - 1.1.3 DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENOBERSKANTE WIRD AUF MAXIMAL 35 CM ÜBER NATÜRLICHER GELÄNDEOBERSKANTE (GOK), GEMESSEN FESTGESETZT. DER SOCKEL DARF AN SEINER HÖCHSTEN STELLE 35 CM BETRAGEN.
 - 1.1.4 BEI DEN GEBÄUDEN I + D IST EIN KNIESTOCK BIS MAXIMAL 60 CM ZULÄSSIG, WOBEI EINE TRAUFHÖHE VON MAXIMAL 400 CM NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DARF (GEMESSEN AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERSKANTE).
 - 1.1.5 BEI DEN GEBÄUDEN II IST KEIN KNIESTOCK ZULÄSSIG UND DIE TRAUFHÖHE 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 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-

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 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 STAURAUUM 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. BETON-SOCKEL 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.

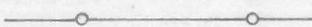
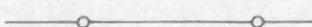
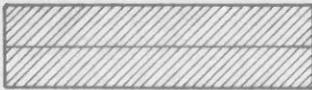
5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 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 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.

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 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 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 07.05.90 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 23.07.90 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT (§ 2 ABS. 1 BauGB).



MITTELSTETTEN, DEN 29.07.94

Buell
1. BÜRGERMEISTER, Bader

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB VOM 30.07.90 BIS 31.08.90 ORTSÜBLICH MIT GLEICHZEITIGER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT.



MITTELSTETTEN, DEN 29.07.94

Buell
1. BÜRGERMEISTER, Bader

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 BauGB VOM 11.08.93 BIS 16.09.93* IN der Gemeinde Mittelstetten und der Ob- Kammereck ÖFFENTLICH AUSGELEGT.



* und 25.06. bis 26.07.94

MITTELSTETTEN, DEN 29.07.94

Buell
1. BÜRGERMEISTER, Bader

4. DIE GEMEINDE MITTELSTETTEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 30.05.94 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



MITTELSTETTEN, DEN 29.07.94

Buell
1. BÜRGERMEISTER, Bader

4.

DIE GEMEINDE MITTELSTETTEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 30.05.94 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



MITTELSTETTEN, DEN 29.07.94

Bader
1. BÜRGERMEISTER, Bader

5.

DIE GEMEINDE MITTELSTETTEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 20.06.94 GEMÄSS § 11 ABS. 1 HALBSATZ 2 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 5 DER Zust V BauGB DEM LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRÜCK ANGEZEIGT. DAS LANDRATSAMT HAT MIT SCHREIBEN VOM 20.07.94 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).



FÜRSTENFELDBRÜCK, DEN 23.08.94

Büchner
JUR. STAATSBEAMTER

6.

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST AM 28.07.94 ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an den Ausstellungen BEKANNTGEMACHT 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.



MITTELSTETTEN, DEN 27.07.94

Bader
1. BÜRGERMEISTER, Bader