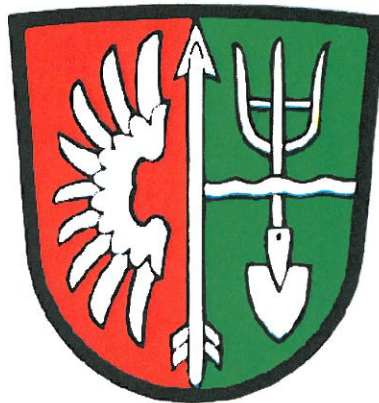


Gemeinde Mittelstetten

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf



1. Änderung des Bebauungsplanes

„Katzenbach“

Datum: 19.08.2011, 30.01.2012

1. Präambel

Die Gemeinde **Mittelstetten** erläßt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) die **1. Änderung** des Bebauungsplanes „**Katzenbach**“ als

S a t z u n g

2. Festsetzung durch Text:

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Katzenbach“ werden wie folgt geändert:

B 3.2 Traufseitige Außenwandhöhe

*Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der **festgesetzten** 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.*

B 3.3 Firsthöhe

*Die Firsthöhe wird gemessen von der **festgesetzten** Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich bis zur Oberkante First.*

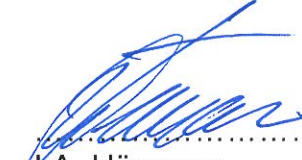
Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Katzenbach“ werden wie folgt geändert:

Parzelle nummer	Fl.-Nr.	Oberkante des Erdgeschoss- Rohfußbodens im Eingangs- bereich bezogen auf Meter über Normalnull als Höchstmaß (gem. B 3.1)	Oberkante des Fertigfuß- bodens der Garage bezogen auf Meter über Normalnull als Höchstmaß (gem. B 3.4)
13	230/35	512,20 ü.NN	Ga 512,00
14	230/36	511,70 ü.NN	Ga 511,50
15	230/37	511,00 ü.NN	Ga 510,80
16	230/39	keine Änderung	Ga 509,60

Alle übrigen textlichen, zeichnerischen Festsetzungen, Planunterlagen, nachrichtlich Übernahmen, Hinweise (insbesondere auf C 3.10) und Empfehlungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Katzenbach“ bleiben durch diese 1. Änderung unverändert und gelten weiterhin.

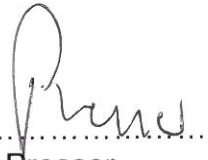
Ausfertigung:

Mammendorf, den **13. März 2012**


I.A. Hörmann
Bauverwaltung



Mittelstetten, den **13. März 2012**


Ernst Presser
Erster Bürgermeister

3. Begründung:

3.1 Anlass:

Nachdem das Straßensystem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hergestellt wurde, trat beim Bauwerber des talseitig gelegenen Grundstücks (Parzelle Nr. 13, Fl.-Nr. 230/35, in Linie der Erschließungsstraße) die Befürchtung auf, durch Stark- bzw. Katastrophenregen überflutet zu werden. So wurde beantragt das Wohngebäude um 55 cm und die Garage um 75 cm höher zu legen, um die befürchtete Gefahr zu minimieren.

Vor der Bauausschuss-Sitzung am 24.08.2011 wurde durch die Feuerwehr Mittelstetten eine „Flutung“ der Erschließungsstraße simuliert. Dies wurde mit einer Wassermenge von ca. 800 l/min (errechnete anfallende Wassermenge auf der Straßenfläche) durchgeführt. Dabei ergab sich (nach Verschluss der Sinkkästen) durch den Aufstau kein Überfließen der Bordsteine.

Der Gemeinderat konnte sich zum Teil den Bedenken des Bauwerbers anschließen. Da sich, bei der gewünschten Garagenhöhe, zwischen Garage und Stichstraße ein Höhenversatz von ca. 40 cm ergeben würde hält der Gemeinderat eine verträgliche Erhöhung der Bezugspunkte (Oberkante EG Wohngebäude und Oberkante Garage) um jeweils 20 cm für verträglich. Diese Erhöhung soll auch für die beiden westlichen Grundstücke (Parzelle Nr 14, Fl.-Nr. 230/36 und Parzelle 15, Fl.-Nr. 230/37) gelten.

Bedenken im Bezug auf die Verschattung bestehen durch diese Erhöhung nicht, da die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Norden keine Bebauung vorsieht ist und die Nachbarbelange durch die Anordnung der gesetzlichen Abstandsregelungen eingehalten bleiben.

Gleichzeitig wird das Garagengebäude auf Parzelle Nr. 16 Fl.-Nr. 230/39 um 40 cm herausgehoben, da beim Bau der Straße und des Weges in der Grünfläche eine Senke entstanden ist, die ein Überschwemmen befürchten lassen.

Bedenken im Bezug auf die Verschattung bestehen durch diese Erhöhung nicht, da die öffentliche Grünfläche keine Bebauung im Norden vorsieht. Nachbarbelange werden durch die Anordnung der gesetzlichen Abstandsregelungen eingehalten.

Aufgrund der Nordhangsituation und der damit verbundenen Verschattungsproblematik waren im ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes ausschließlich Gebäudetyp S (spitzgiebliges Dach - E+D) vorgesehen. Nachdem der Gemeinderat anregte auch zweigeschossige Gebäude zuzulassen, um damit den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum einzuräumen, wurden im inneren Planbereich der Gebäudetype F (flach geneigtes Dach) mit max. 5,80 m traufseitiger Gebäudehöhe vorgesehen. Dieser ermöglicht einen deutlich höheren Kniestock mit „raumhaltigen Dach“. Bei den ersten Bauvorhaben im Plangebiet stellte sich heraus, dass teilweise kein raumhaltiges Dach gewünscht wird und eine Decke über dem ersten Obergeschoss eingezogen werden soll. So würde die festgesetzte traufseitige Außenwandhöhe von 5,8 m nicht ausreicht und müsste auf 6,0 m erhöht werden.

Nachdem bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Verschattung der Gebäude ein wesentlicher Punkt war und umfangreich untersucht wurde, wird eine Erhöhung nicht verträglich angesehen.

Um den zukünftigen Bauwerbern einen Gestaltungsspielraum zu geben, wird der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhen (Oberkante OK-EG-Rohfußboden) nicht mehr auf die tatsächlich verwirklichte Oberkante des Hauptgebäudes festgelegt, sondern auf die festgesetzte Oberkante (vgl. Bestimmung der Garagenhöhen). Dies wird, um eine Gleichbehandlung zu erhalten, für den gesamten Geltungsbereich (auch Haustyp S) und die Firsthöhe umgesetzt.

Bedenken im Bezug auf die Verschattung bestehen nicht, da die bisher festgelegten Maximalhöhenentwicklungen nicht verändert werden. Nachbarbelange werden durch die Anordnung der gesetzlichen Abstandsregelungen eingehalten.

3.2 Verfahren:

Nachdem die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsbedarf besteht nicht, da die festgesetzte Grundfläche nicht geändert wurde. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wegen der Erhöhung von 0,2 m für die Wohn- und Garagengebäude auf Parzelle 13, 14 und 15 und das Garagengebäude auf Parzelle 16 durch eine 0,2 m ist aufgrund der Geringfügigkeit unbeachtlich.

3.3 Plandaten und Unterschriften:

Mammendorf, den 30.01.2012

Mittelstetten, den **13. März 2012**


i.A. Hörmann
Bauverwaltung




Ernst Presser
Erster Bürgermeister

4. Verfahrenshinweise

- 4.1 Der Gemeinderat Mittelstetten hat in der Sitzung vom **25.08.2011** die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **07.09.2011** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Mittelstetten, den **16. März 2012**


Ernst Presser
Erster Bürgermeister



- 4.2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom **25.08.2011** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom **16.09.2011** bis **17.10.2011** in der Gemeindekanzlei Mittelstetten und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Mittelstetten, den **16. März 2012**


Ernst Presser
Erster Bürgermeister



- 4.3 Die Gemeinde Mittelstetten hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **30.01.2012** die 1. Änderung des Bebauungsplanes „**Katzenbach**“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mittelstetten, den **16. März 2012**


Ernst Presser
Erster Bürgermeister



- 4.4 Der Beschluss der Gemeinde Mittelstetten über die Bebauungsplanänderung ist am **15. März 2012** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Bebauungsplan-Änderung 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.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Mittelstetten während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mittelstetten, den **16. März 2012**


Ernst Presser
Erster Bürgermeister



INFORMELLER SYNOPSSENPLAN: PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 28.02.2011 mit Einarbeitung der 1. Änderung i.d.F. vom 30.01.2012 (rot)



WA1	E
GR 120 m²	II
Gebäudetyp S	

WA2	E
GR 120 m²	II
Gebäudetyp F	

WA3	E
GR 100 m²	II
Gebäudetyp F	

WA1	E
GR 120 m²	II
Gebäudetyp S	

WA1	E
GR 120 m²	II
Gebäudetyp S	

WA4	E
GR 120 m²	II
Gebäudetyp S/F	

NORD
M: 1/1000

Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 02-2010