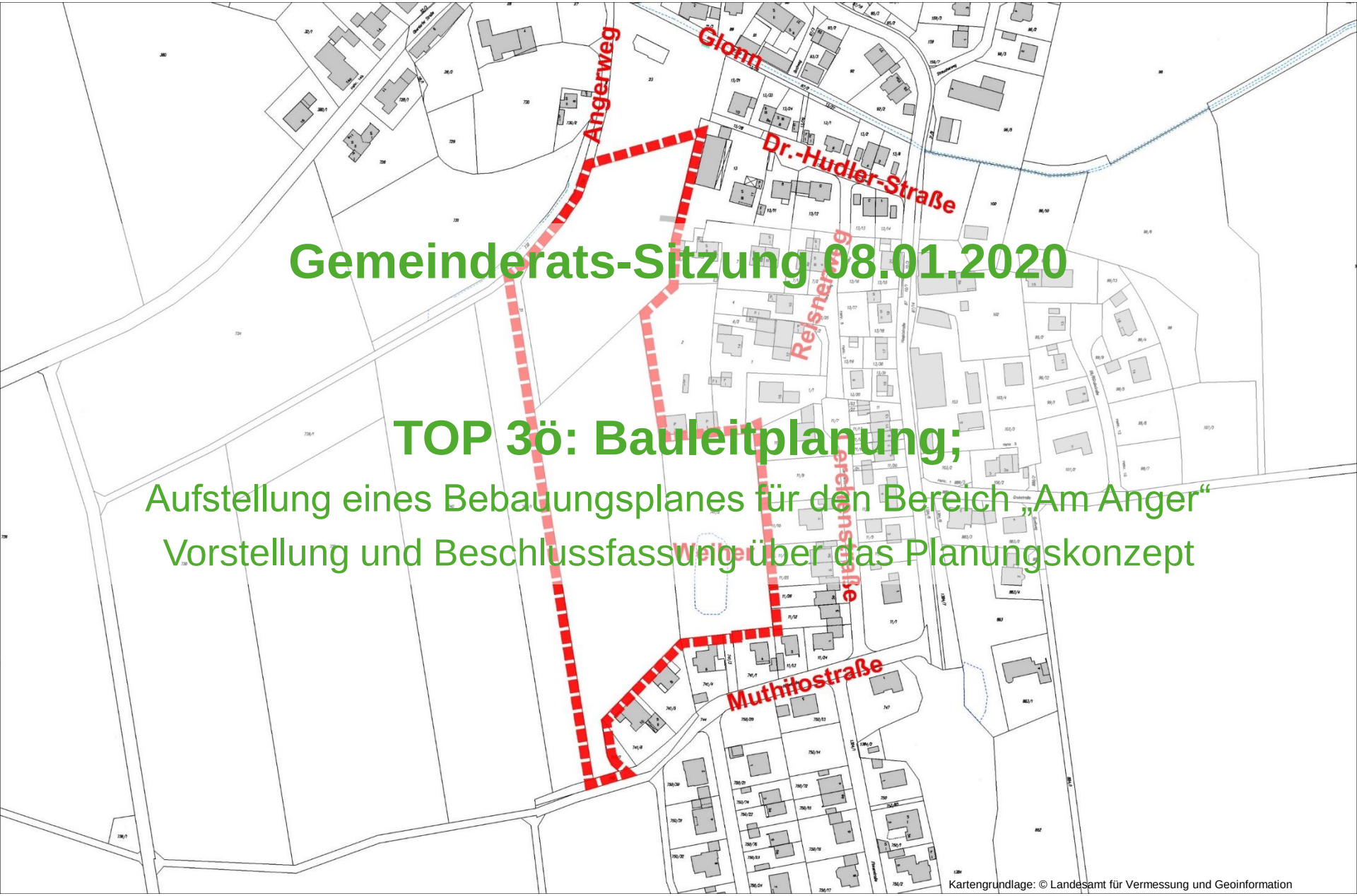
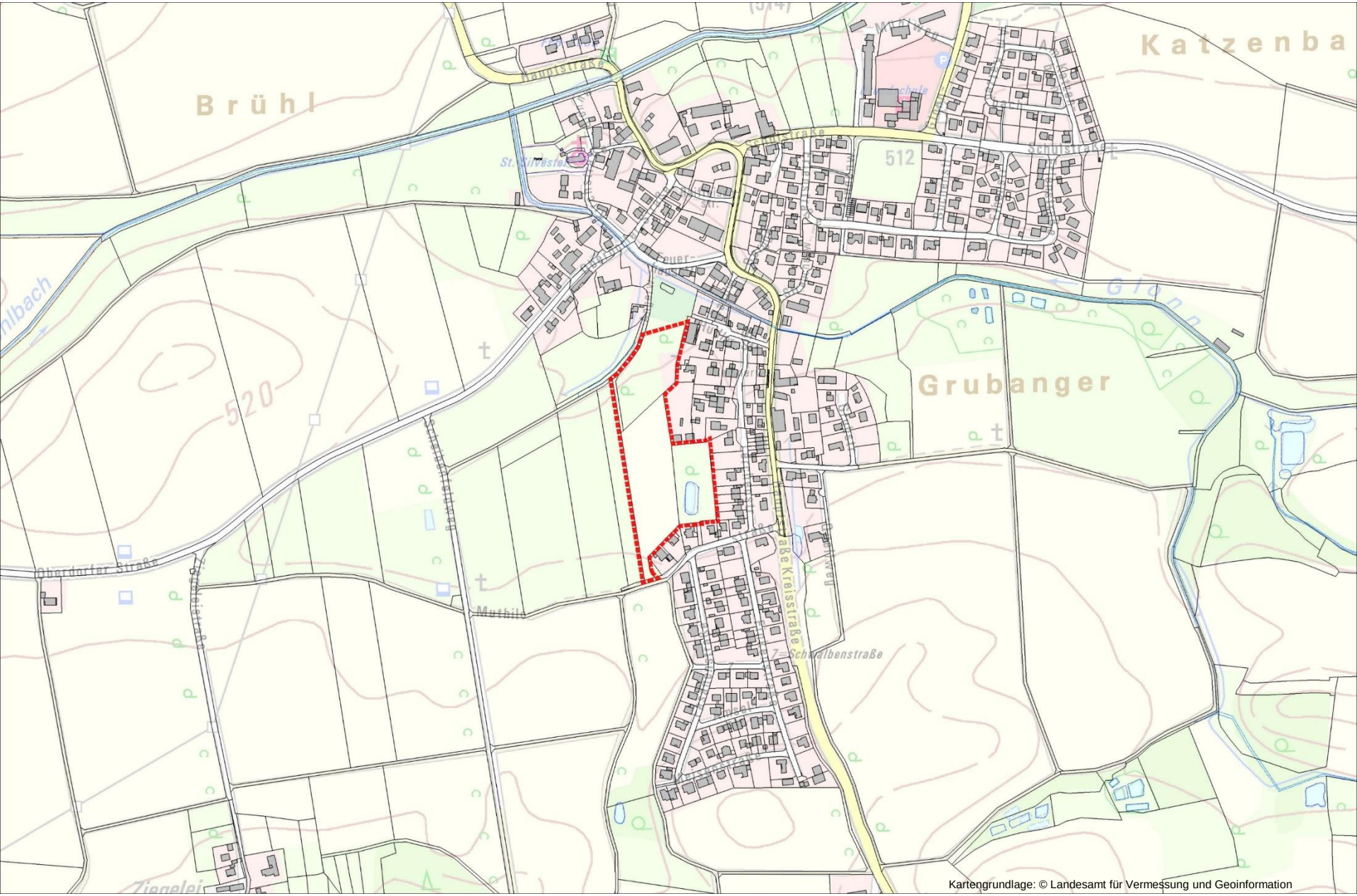


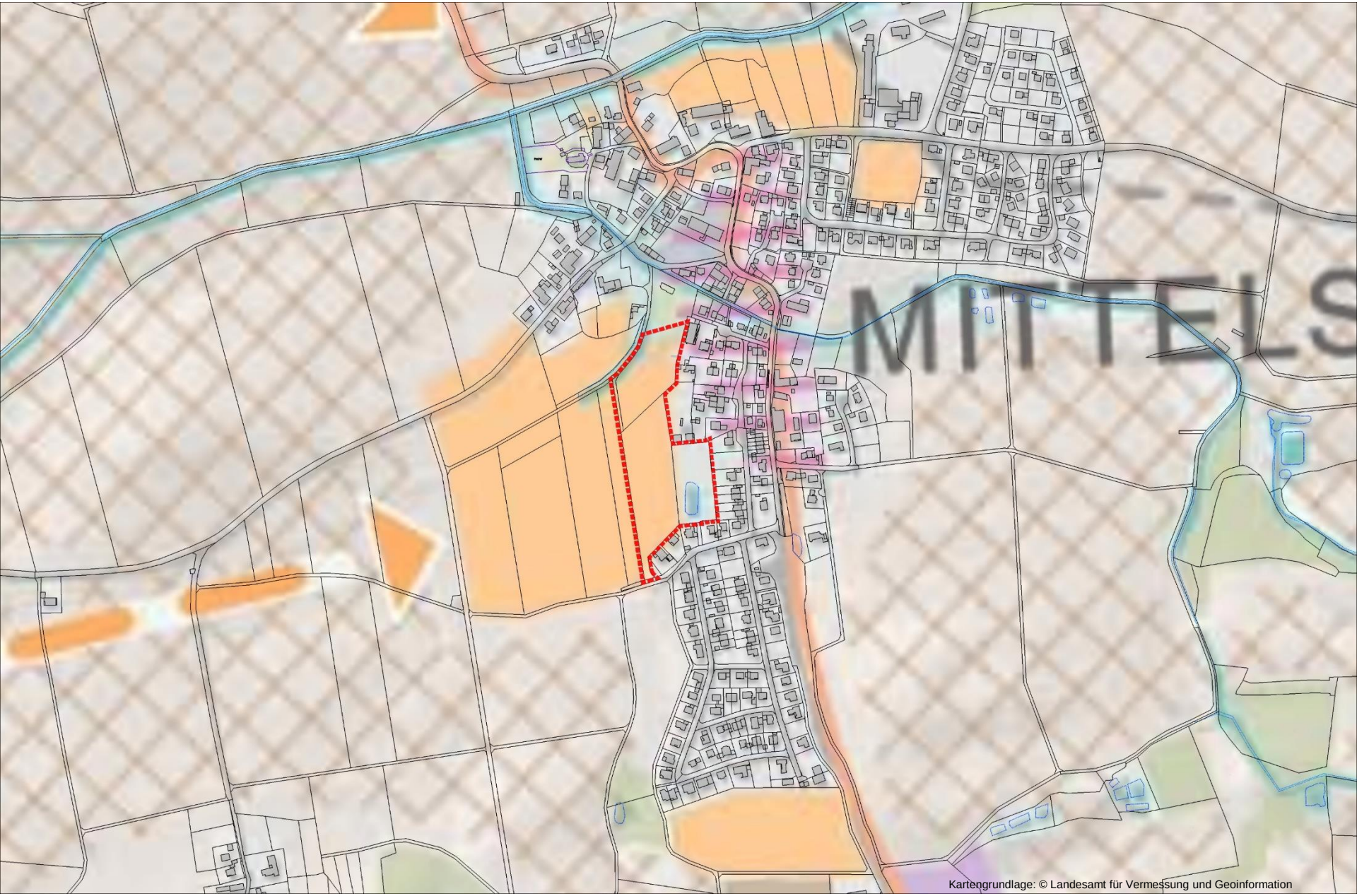
Gemeinderats-Sitzung 08.01.2020

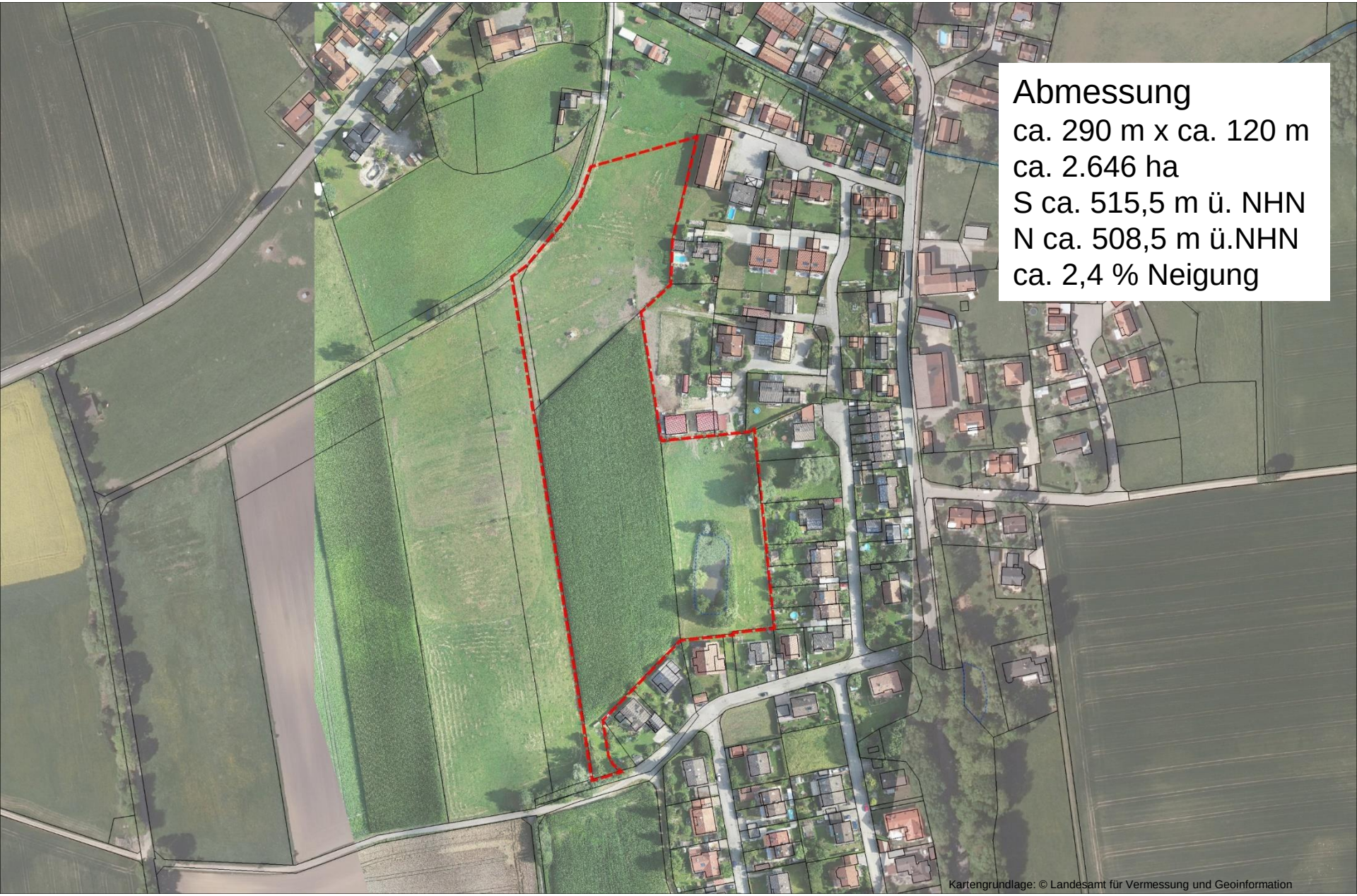
TOP 3ö: Bauleitplanung;

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Am Anger“

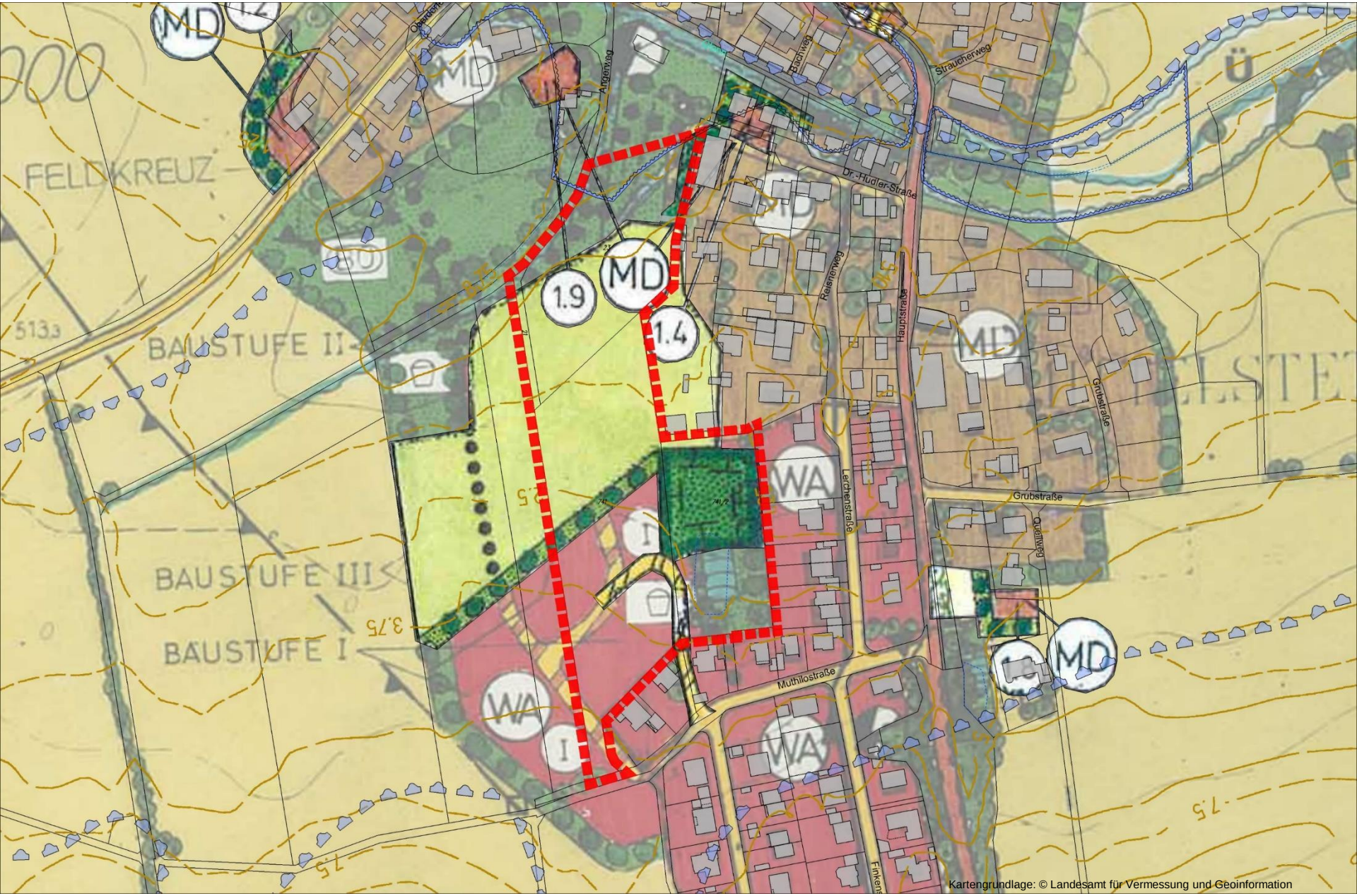
Vorstellung und Beschlussfassung über das Planungskonzept

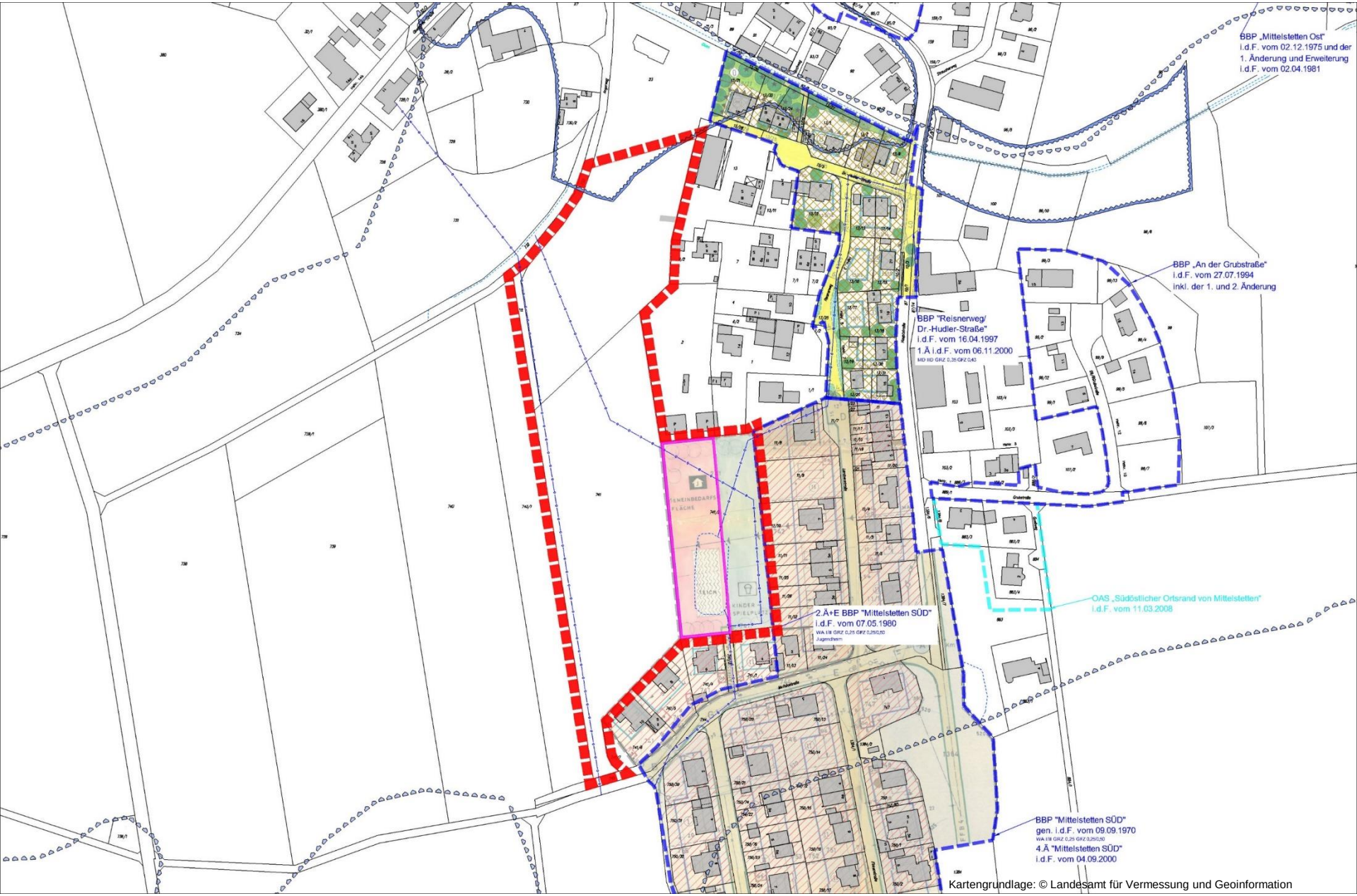

Brühl
Katzenba
Grubanger
Hauptstraße
Schulstraße
512
520
Kreisstraße
Schwalbenstraße
Oberdorfer Straße
Muthile
Ziegelei
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation


MITTELS
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation


Abmessung
ca. 290 m x ca. 120 m
ca. 2.646 ha
S ca. 515,5 m ü. NHN
N ca. 508,5 m ü.NHN
ca. 2,4 % Neigung
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

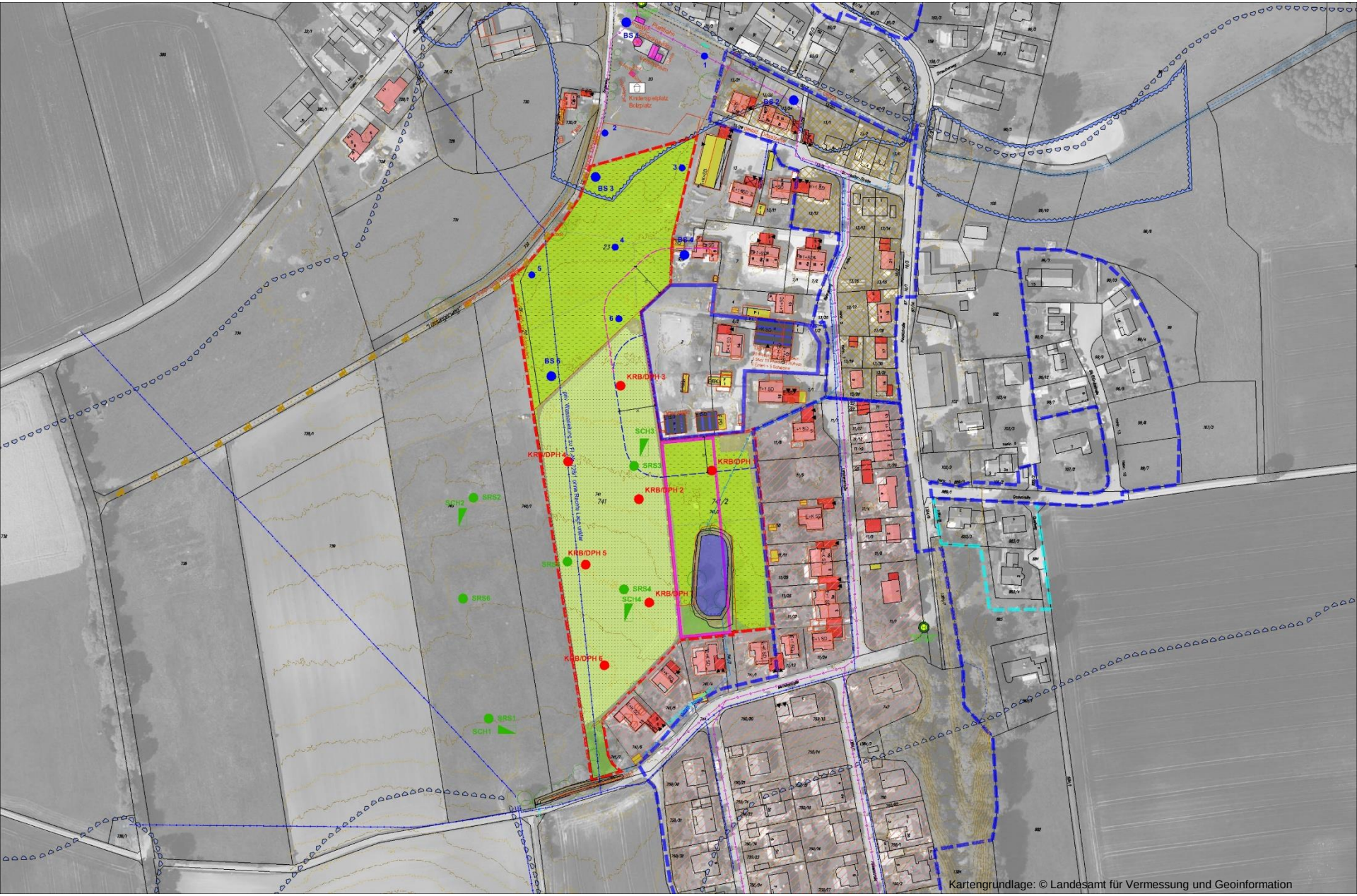
Flächennutzungsplan 08.10.1990 inkl. 2. Änderung 1998 und 3. Änderung 1999



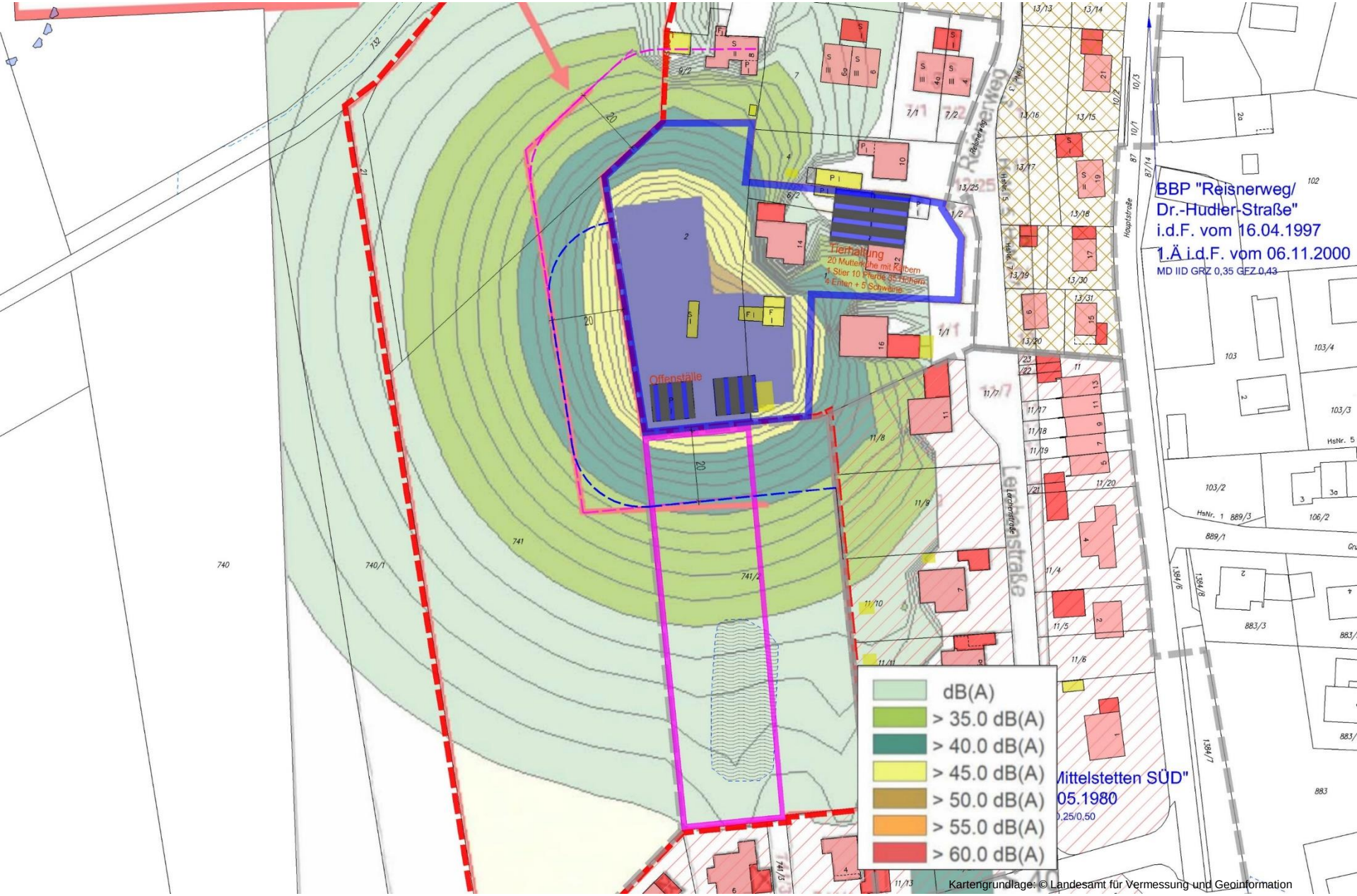


Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Bestand 2019



Berücksichtigung der Erweiterung des lw. Betriebes?!
Tierhaltung
20 Mutterkühe mit Kalbern
1 Stier 10 Pferde 35 Hühern
4 Enten + 5 Schweine
Tierhaltung
Offenställe
"Zum Schutz der zukünftigen Bewohner sollte ein Mindestabstand von rund 20 m von künftiger Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet zur südlichen und südwestlichen Flurstücks-Grenze von Fl.-Nr. 2 (Tierhaltung) eingehalten werden.
BBP "Reisnerweg/ Dr.-Hudler-Straße"
i.d.F. vom 16.04.1997
1.Ä i.d.F. vom 06.11.2000
MD II D GRZ 0,35 GFZ 0,43
2.Ä+E BBP "Mittelstetten SÜD"
i.d.F. vom 07.05.1980
WA III GRZ 0,25 GFZ 0,25/0,50
Jugendheim
Reisnerweg
Hauptstraße
Lerchenstraße
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation


Tierhaltung
20 Mutterkühe mit Kälbern
1 Stier 10 Pferde 35 Hühner
5 Enten + 5 Schweine
Offenställe
BBP "Reisnerweg/
Dr.-Hudler-Straße"
i.d.F. vom 16.04.1997
1.Ä i.d.F. vom 06.11.2000
MD II D GRZ 0,35 GFZ 0,43
Mittelstetten SÜD"
05.1980
dB(A)
> 35.0 dB(A)
> 40.0 dB(A)
> 45.0 dB(A)
> 50.0 dB(A)
> 55.0 dB(A)
> 60.0 dB(A)
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

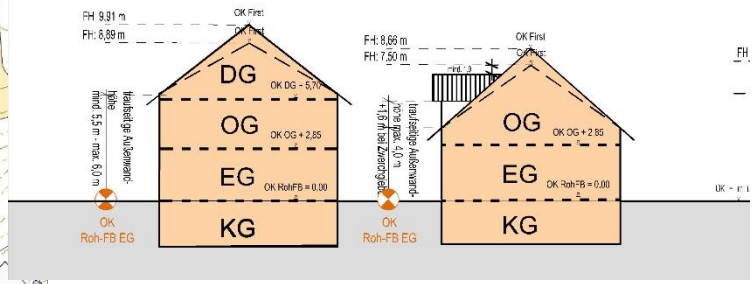
Bauland (17-28 Parzellen -bis ca. 34 Wo)		9.765 m² (36,9%)
6 DH (E+1+D) x GR 70 m² =	420 m²	
8 DH (E+1+D) x GR 75 m² =	600 m²	
8 DH (E+1+D) x GR 80 m² =	640 m²	
1 EH (E+1+D) x GR 125 m² =	125 m²	
3 EH (E+1+D) x GR 130 m² =	390 m²	
1 EH (E+1+D) x GR 135 m² =	135 m²	
1 EH (E+1+D) x GR 145 m² =	145 m²	
GRZ	(2.455 m²)	(GRZ 0,25)
Besondere Wohnformen (ca. 20 Wo) z.B. genossenschaftlicher Wohnungsbau	2.410 m² (9,1%)	
GRZ	(600 m²)	(GRZ 0,25)
Bauland Kindergarten/-krippe		1.665 m² (6,3%)
GRZ	(520 m²)	(GRZ 0,31)
Grünflächen öffentlich (Ortsrand)		1.050 m² (4,0%)
Grünflächen öffentlich (Park, Distanz, etc.)		5.980 m² (22,6%)
Wasserfläche		780 m² (2,9%)
Verkehrsfläche (S:3.240+P:570+F:1.000)		4.810 m² (18,2%)
Geltungsbereich insgesamt		**26.460 m² (100 %)**

Gebäudetyp M

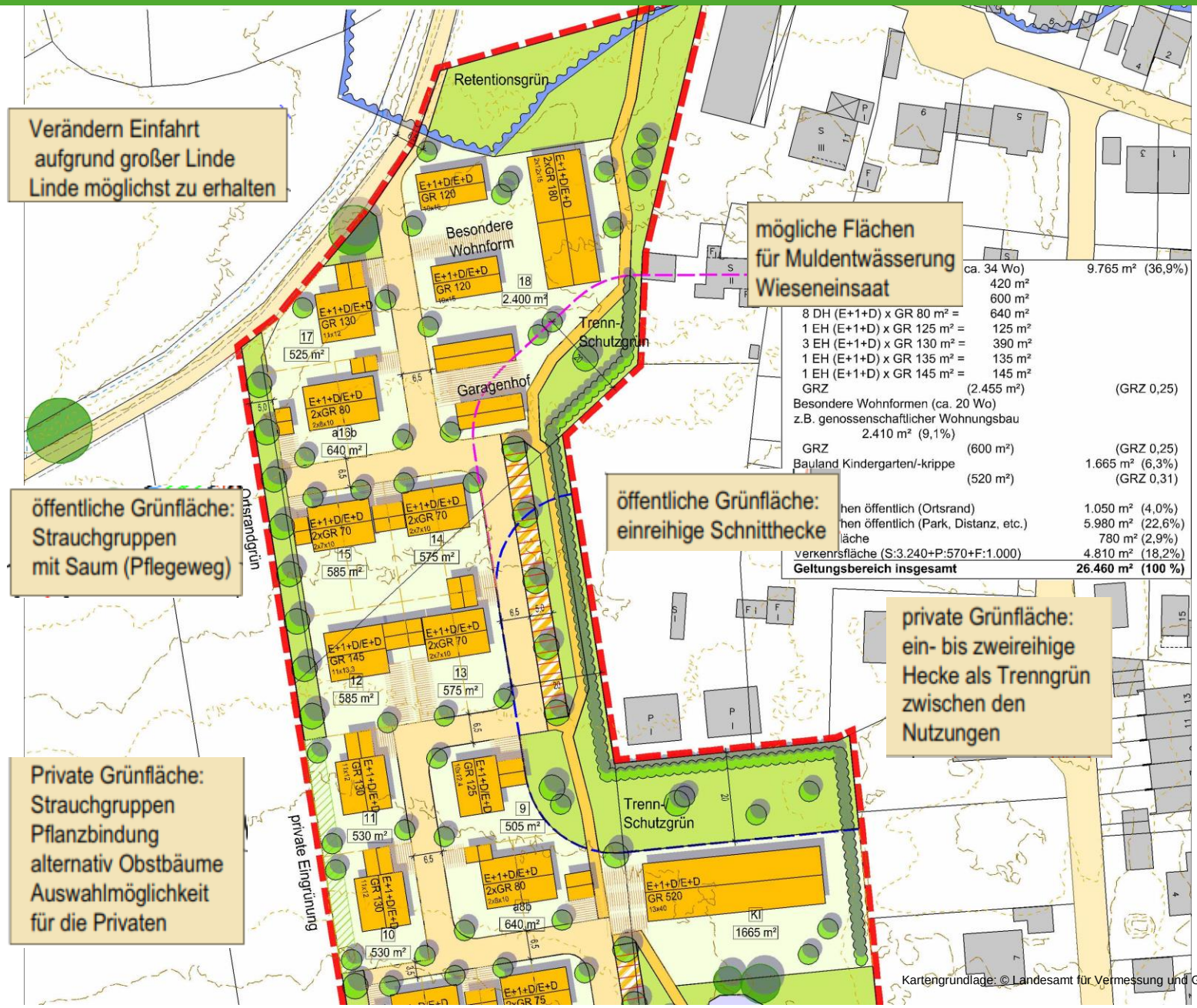
(mittelsteil geneigtes Dach E+1+D)
DN 30°-38°
tAWH 6,0 m FH 9,9 m

Gebäudetyp S

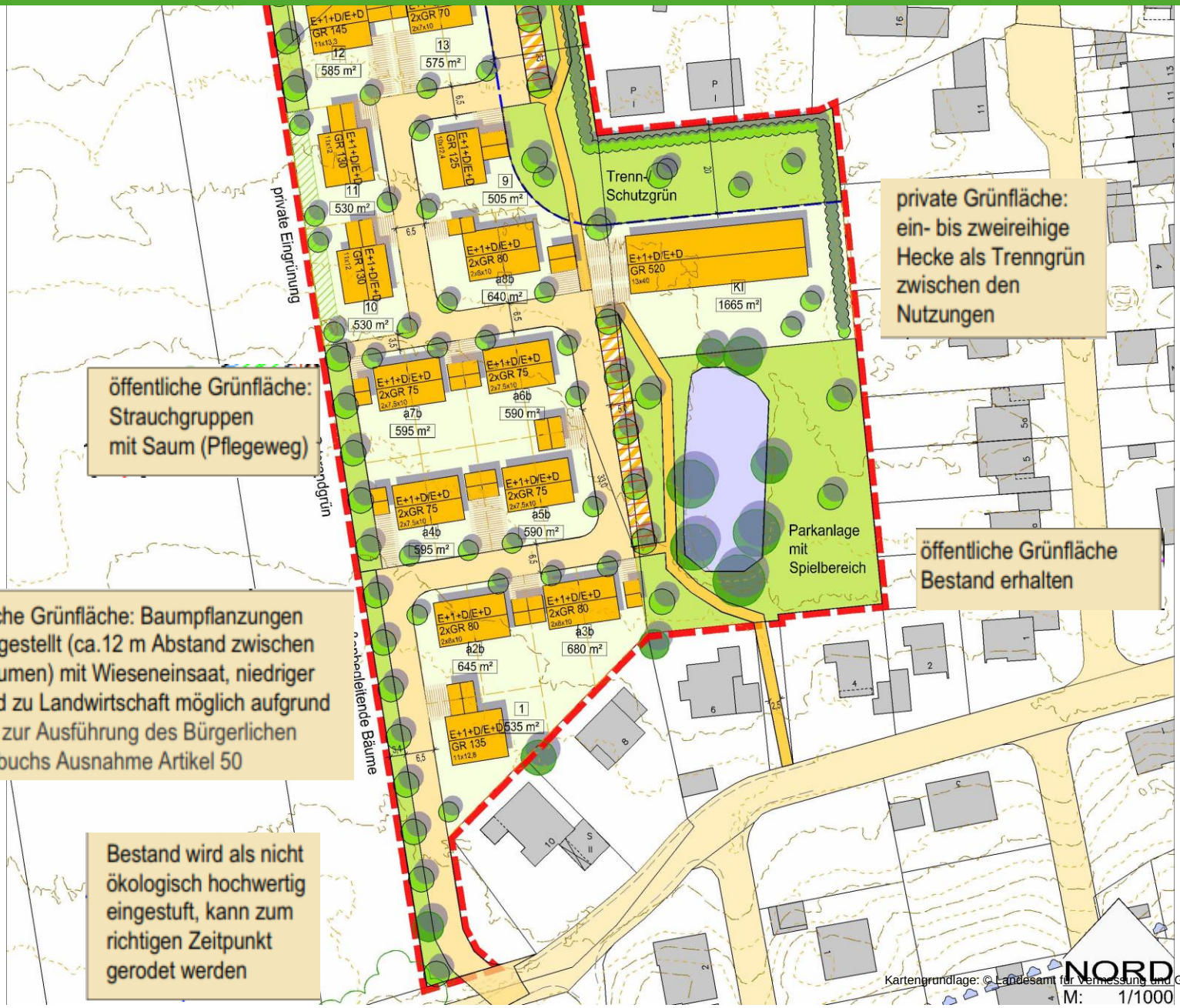
(steil geneigtes Dach E+D)
DN 35°-43°
tAWH 4,0 m (+1,6 m Zwerchgiebel) FH 8,7 m



Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation


Verändern Einfahrt
aufgrund großer Linde
Linde möglichst zu erhalten
Retentionsgrün
Besondere Wohnform
Garagenhof
Trenn-Schutzgrün
mögliche Flächen
für Muldentwässerung
Wieseneinsaat
öffentliche Grünfläche:
Strauchgruppen
mit Saum (Pflegeweg)
öffentliche Grünfläche:
einreihige Schnitthecke
private Grünfläche:
ein- bis zweireihige
Hecke als Trenngrün
zwischen den
Nutzungen
Private Grünfläche:
Strauchgruppen
Pflanzbindung
alternativ Obstbäume
Auswahlmöglichkeit
für die Privaten
Ortsrandgrün
private Eingrünung
ca. 34 Wo) 9.765 m² (36,9%)
420 m²
600 m²
8 DH (E+1+D) x GR 80 m² = 640 m²
1 EH (E+1+D) x GR 125 m² = 125 m²
3 EH (E+1+D) x GR 130 m² = 390 m²
1 EH (E+1+D) x GR 135 m² = 135 m²
1 EH (E+1+D) x GR 145 m² = 145 m²
GRZ (2.455 m²) (GRZ 0,25)
Besondere Wohnformen (ca. 20 Wo)
z.B. genossenschaftlicher Wohnungsbau
2.410 m² (9,1%)
GRZ (600 m²) (GRZ 0,25)
Bauland Kindergarten/-krippe 1.665 m² (6,3%)
(520 m²) (GRZ 0,31)
öffentlich (Ortsrand) 1.050 m² (4,0%)
öffentlich (Park, Distanz, etc.) 5.980 m² (22,6%)
780 m² (2,9%)
Verkehrsfläche (S:3.240+P:570+F:1.000) 4.810 m² (18,2%)
Geltungsbereich insgesamt 26.460 m² (100 %)
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Städtebauliches Konzept 02.12.2019



Gebäudetyp M

(mittelsteil geneigtes Dach E+1+D)
DN 30°-38°
tAWH 6,0 m FH 9,9 m

Gebäudetyp S

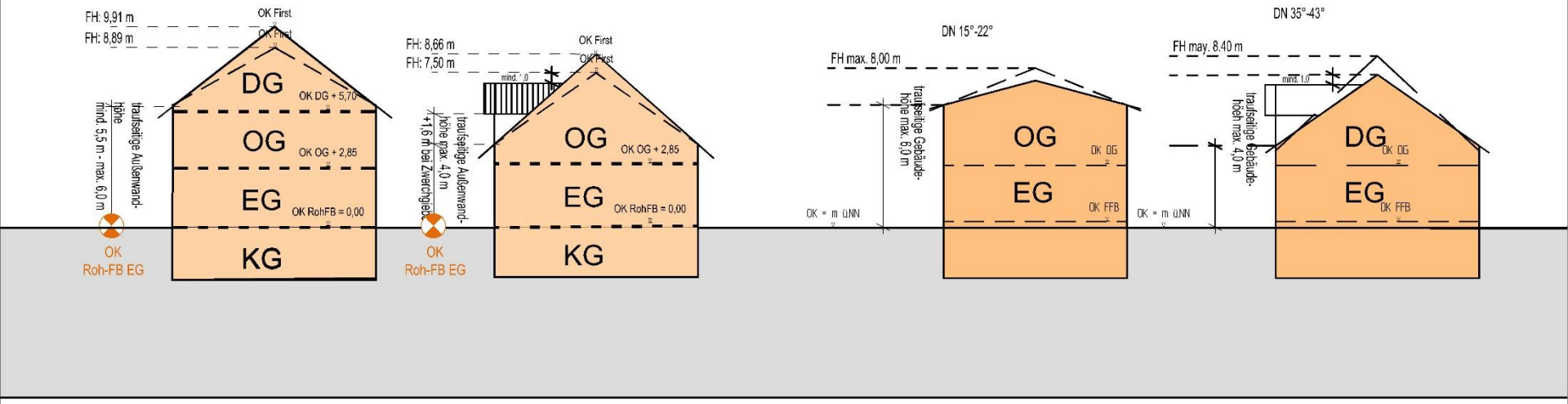
(steil geneigtes Dach E+D)
DN 35°-43°
tAWH 4,0 m (+1,6 m Zwerchgiebel) FH 8,7 m

Haustyp F

(E+1 mit flachgeneigtem Dach)
AWH 6,0 - DN 15°-22°
FH max. 8,0 m

Haustyp S

(E+D mit spitzgiebligem Dach)
AWH 4,0 - DN 35°-43°
FH max. 8,40 m



Art der baulich Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- ohne Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und Mobilfunk
- Begrenzung von Schallleistungspegel von Luftwärmepumpen

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl von GRZ 0,25 mit 20 % Überschreitung für Balkone, Loggien und Terrassen (=> 0,30)
- „Versiegelungszahl“ von Gesamt-GRZ 0,60
- Zahl der Vollgeschosse hier zwei
- Gebäudetyp S (E+D)
  Traufseitige Außenwandhöhe 4,0 m und Firsthöhe 8,7 m
- Gebäudetyp M (E+1+D)
  Traufseitige Außenwandhöhe 6,0 m und Firsthöhe 9,9 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Offene Bauweise, Einzelhaus bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen (erweiterte Baukörperfestsetzung/flächenhafte Ausweisung) ggf. Flächen für Garagen

Mindestgrundstücksgröße

- 500 m² bei Einzelhäusern
- 280 m² bei Doppelhäusern(-hälfte => 560 m²)

Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Abstandsflächen, Verkehrsflächen, Stellplätze

- Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gesetzliche
- Öffentl. Verkehrsfläche, Besondere Zweckbestimmung, Fußweg
- Baugrenzen ggf. Flächen für Garagen
- Bis 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz über 80 m² WF 2 Stellplätze

Grünflächen, Wasserflächen, Grünordnung

- Ortsrandeingrünung (öffentlich/privat)
- Trenn-/Schutzgrün
- Retensionsraum
- Parkanlage mit Spielbereich
- Straßenbegleitende Bäume

Bauliche Gestaltung

- Hauptdachneigung

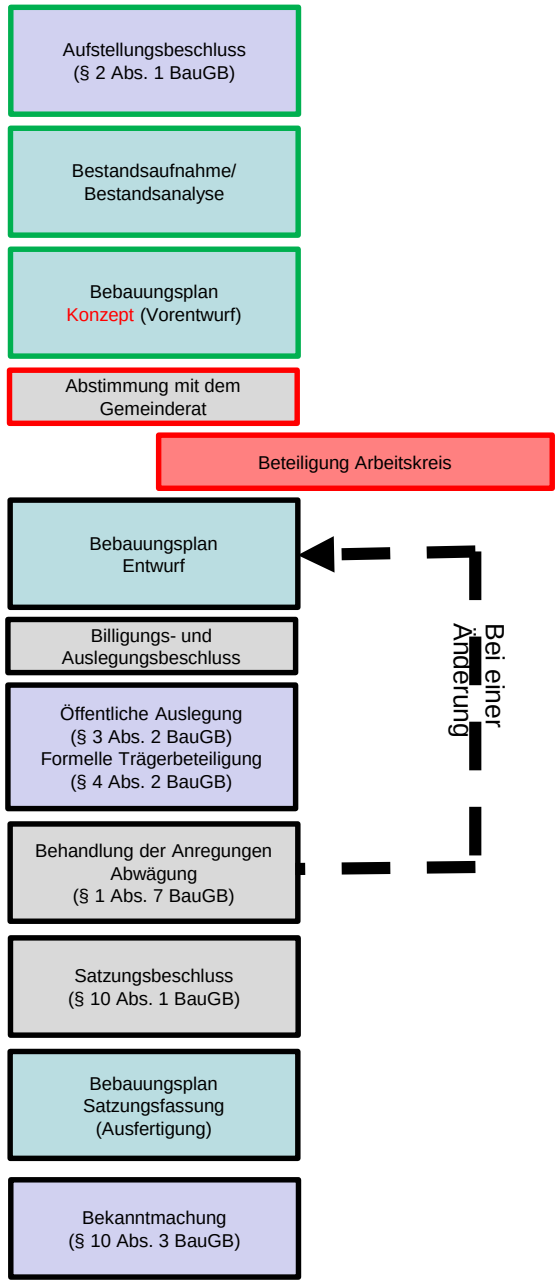
  Gebäudetyp S (E+D) mit 35°-43°

  Gebäudetyp M (E+1+D) mit 30°-38°
- Hauptdachform

  Satteldach bei Garagen, Nebengebäuden mit Ausnahme von extensiv begrünten Flachdächern
- Hauptdeckungsmaterial Dachsteine in den Farben rot, rot-braun mit Ausnahme von Flächen für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
- Offene Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 1,2 m
- Geländeveränderungen

Ggf. Schallschutz

- Orientierung der Aufenthaltsräume nach Gutachten



Besonderheiten §13b Verfahren:

- Wohnbauvorhaben dienen (WA)
  max. 10.000 m² Grundfläche
  bis 31.12.2021 abgeschlossen

- Verzicht auf einen Umweltbericht
  (aber Abarbeitung der Umweltbelange)

- Verzicht auf Ausgleichsflächen,
  da Eingriffe als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB
  (aber Vermeidungsmaßnahmen)

- Verzicht auf eigenständiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes
  (Berichtigung)