

**Gemeinde Mittelstetten
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„An der Mühle“**

ENTWURF

Fassung vom: 01.12.2025, 10.08.2026, 07.09.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

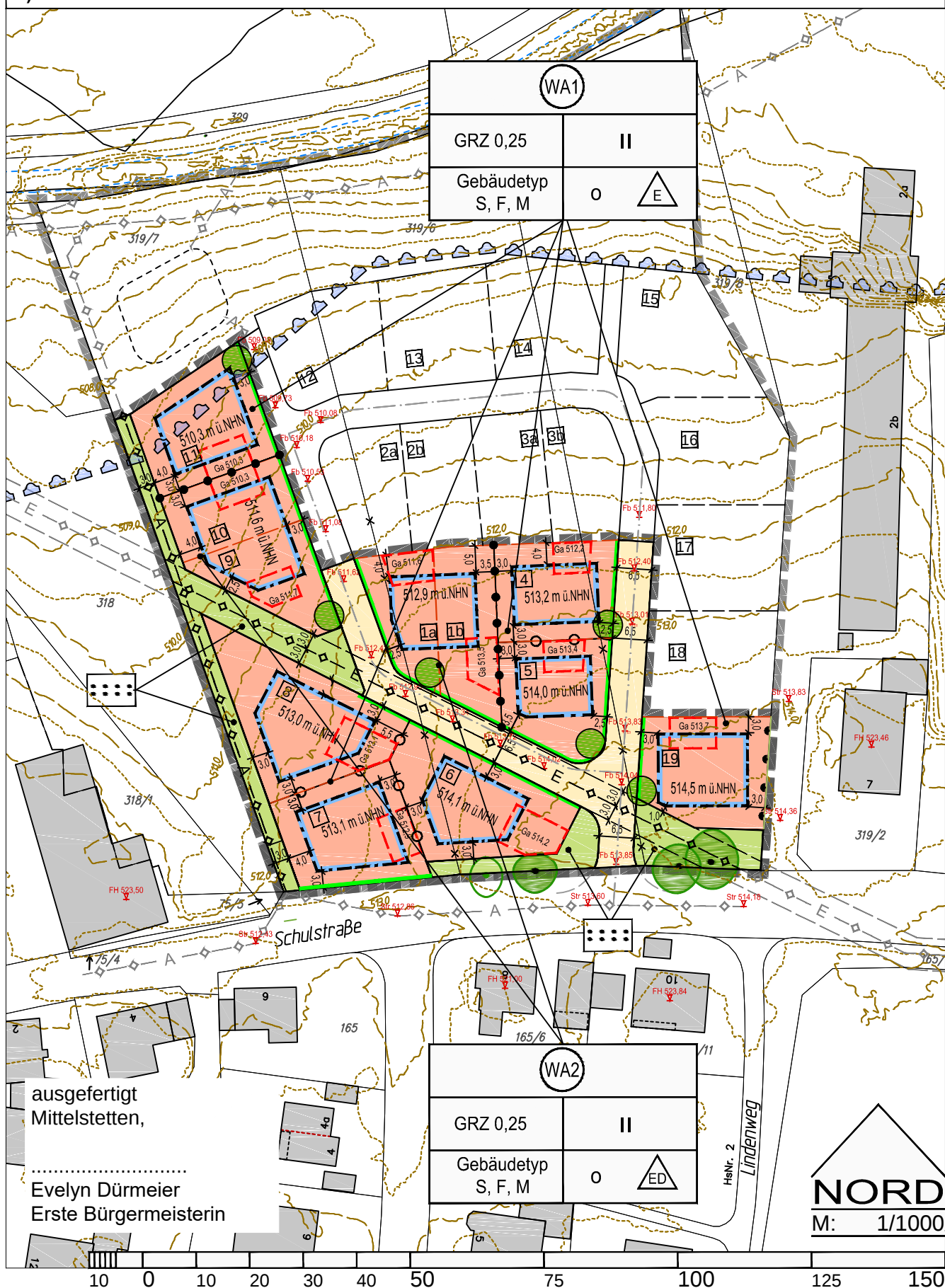
Präambel:

Die Gemeinde Mittelstetten erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. 2023 I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. 2026 S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. 2026 S. 190), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),-zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), diese Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB)
als **SATZUNG**

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 07.09.2026
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Arten- listen Gehölzarten und Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 07.09.2026

B FESTSETZUNGEN

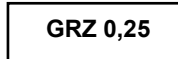
Dieser Bebauungsplan verdrängt mit seinen Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche den Bebauungsplan „An der Mühle“ i.d.F. vom 21.10.2024.

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit Teilgebiet mit Indexnummer, hier z.B. Teilgebiet 1

Nicht zulässig sind:

- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
- Mobilfunk-Sende- und -Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung**2.1.**

Zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. GRZ 0,25

2.2.

Die zulässige Grundflächenzahl kann um max. 20% für Balkone, Loggien, nicht-überdachte und überdachte Terrassen überschritten werden.

2.3.

Die zulässige Grundflächenzahl (nach Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt **0,60** überschritten werden.

2.4.

Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO¹, als Höchstmaß, hier zwei.

2.5.

Außenwandhöhe der Gebäudetypen

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).

2.6.

Firsthöhe der Gebäudetypen

Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unteren Bezugspunkt) bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).

2.7.

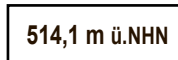
Gebäudehöhe von Garagen

Die traufseitige Gebäudehöhe von Garagen wird gemessen von der **festgesetzten** Oberkante des Fertigfußbodens der Garage bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand und beträgt max. 2,8 m.

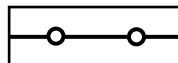
2.8.

Firsthöhe von Garagen

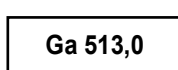
Die Firsthöhe von Garagen, deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird gemessen von der **festgesetzten** Oberkante des Fertigfußbodens der Garage bis zur Oberkante First und beträgt max. 4,3 m.

2.9.

Höhenbezugspunkt, hier z.B. 514,1 Meter über Normalhöhen-Null².

2.10.

Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte

2.11.

Oberkante des Fertigfußbodens der Garage, bezogen auf Meter über Normalhöhen-Null als Höchstmaß, hier z.B. 513,0 m ü.NHN.

2.12.

Für Nebengebäude beträgt die traufseitige Wandhöhe (gem. BayBO) im Mittel max. 2,5 m.

2.13.

Gebäudetypen

2.13.1

Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“)

- Traufseitige Außenwandhöhe von 4,0 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchgiebels/-haus um bis zu 1,6 m überschritten werden darf.
- Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.

¹ vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

² Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

2.13.2 Gebäudetyp F (flaches Dach – „E+1“)

- Traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindest- bis 6,0 m als Höchstmaß.
- Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.

2.13.3 Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D“)

- Traufseitige Außenwandhöhe von 6,0 m als Höchstmaß.
- Firsthöhe von 9,7 m als Höchstmaß.

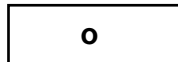
2.13.4



nur Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“), Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D“) und Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach – „E+1“) zulässig.

3. Bauweise - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.1.



Es wird offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind die Parzellen Nrn. 5, 10 und 11. Hier sind Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) mit einer mittleren Wandhöhe³ bis zu 3,4 m) einer Dachneigung bis 23° und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 7,5 m an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

3.1.1



nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2

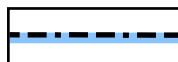


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.1.3

Der Gebäudetyp S ist nur bei Einzelhäusern zulässig.

3.2.



Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Baugrenze darf mit nicht-überdachten Terrassen auf einer Breite von bis zu 6 m und bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

3.3.



Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume.

3.4.

Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.

Zwischen Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und der Straßenbegrenzungslinie müssen Zu- und Abfahrten⁴ von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein.

3.5.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.

3.6.

Nebengebäude

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude bis zu einer Brutto-Grundfläche⁵ von 12 m² und einem Brutto-Rauminhalt⁶ bis zu 25 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (Ziffer B 7.1) freizuhalten.

4. Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt:

- | | |
|--|-----------------------|
| - bei Einzelhäusern | mindestens 400 m² und |
| - bei Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) | mindestens 250 m². |

³ entsprechend Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a BayBO

4 im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

5 im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO

⁶ im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

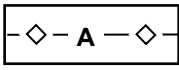
5. Verkehrsflächen

- 5.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2.  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen sind in der „öffentlichen Grünfläche - Begleitgrün“ (Ziffer B 8.1.1) allgemein zulässig.

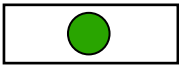
7. Hauptversorgungsleitungen

- 7.1.  Unterirdische Erdgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 2 x 3,0 m
- 7.2.  Unterirdische Abwasserleitung

8. Grünflächen

- 8.1.  öffentliche Grünfläche⁷, mit der Zweckbestimmung:
-  Begleitgrün

9. Grünordnung

- 9.1.  Zu pflanzender Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann längs der Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
– Laubbaum: 3 x v⁸, Hochstamm, StU⁹ 16 cm - 18 cm;
– Obstbaum: 2 x v, Hoch- oder Halbstamm, StU 10 cm - 12 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffern C 4.2 und C 4.3).
- 9.2.  Zu erhaltender Laubbaum
Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1 und C 4.2) vorzunehmen.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
– Laubbaum: 4 x v., Hochstamm, StU 20 cm - 25 cm;
- 9.3. Die öffentlichen Grünflächen (Ziffer B 8.1) sind als arten- und kräuterreiche Extensivwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Initialansaat mit gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion¹⁰) durchzuführen (siehe Ziffer C 4.7).
- 9.4. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:
– als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen und
– je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume sind hierauf anrechenbar.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
– Laubbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm;

⁷ Bei Grünflächen handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

⁸ 3 x v.: dreimal verschult

⁹ StU: Stammumfang in einem Meter Höhe vom Boden aus gemessen

¹⁰ www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/artenschutz_pflanzen/gehoelze_saatgut/saatgut_produktion/index.htm

- Obstbaum: 2 x v., Hoch- oder Halbstamm, StU 10 cm - 12 cm
- Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffern C 4.3 und C 4.4).

9.5. Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

9.6. Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall einzelner Bäume sind diese durch zulässige Arten gemäß Artenliste Bäume (Ziffern C 4.3 und C 4.4) in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

10.1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetyp, traufseitige Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhengsprünge zulässig.

10.2. Hauptdachneigung und -dachform

Als Hauptdachform sind nur symmetrische, gleich geneigte Satteldächer mit mittig, über die längere Seite des Gebäudes¹¹, verlaufendem First zulässig. Ausgenommen hiervon ist **Gebäudetyp F**, hier sind auch Walm- und Zeltdächer zulässig. Die Hauptdachneigung beträgt:

- Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D“) mindestens 35° bis höchstens 43°,
- Gebäudetyp F (flaches Dach - „E+1“) mindestens 15° bis höchstens 23° und
- Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach - „E+1+D“) mindestens 30° bis höchstens 38°.

Ausgenommen von der Hauptdachneigung und Hauptdachform sind zulässig:

- Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports). Hier sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° und Satteldächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 23° zulässig. Ausnahmsweise sind bei dem Gebäudetyp F auch flachgeneigte Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 23° zulässig.
- freistehende Nebengebäude, hier sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 23° zulässig.

10.3. Als Hauptdeckungsmaterial sind nur Dachsteine in den Farben rot, rotbraun und braun zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- Flachdächer – diese sind ab einer Fläche von 6 m² extensiv zu begrünen
- Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 6 m² und
- Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

10.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Gaube ab einer Dachneigung von 35° oder als Zwerchgiebel zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Wobei einzelne Gauben eine Breite von 1,8 m (Giebelgaube) und 2,5 m (Schleppgaube) nicht überschreiten dürfen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortsgang) von mindestens 2,0 m betragen.

Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

Auf Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachten Stellplätzen (Carports) und Zwerchgiebeln sind Dachaufbauten nicht zulässig.

10.5. Einfriedung

Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Zu der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (landwirtschaftliche Flächen Fl.-Nr. 318 und 79) und zu der nördlichen und westlichen öffentlichen Grünfläche (Ziffern B 8.1.1 und B 8.1.2) sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

¹¹ aneinandergebaute Doppelhäuser gelten als Einheit, BVerwG U 24.02.2000 4 C 12/98

Ausgenommen hiervon sind zulässig:

- Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- Stützmauern zur Sicherung des Geländes mit einer Ansichtshöhe der Wand von bis zu 0,8 m; dabei muss zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3,0 m eingehalten werden und
- Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m.

Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur senkrechte Stäbe aus Holz oder Metall zulässig.

Im Bereich von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Tiefgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

10.6. Geländeänderungen

Aufschüttungen sind maximal bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt, darüber hinaus auch zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zulässig. Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig.

Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu den Stützmauern, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

11. Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschriften

Die Zahl der notwendigen Stellplätze¹² beträgt:

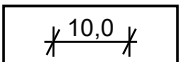
- Für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche¹³, je 1 Stellplatz,
- für Einfamilienhäuser und Wohnungen über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung,
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV¹⁴.

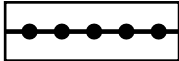
12. Abstandsflächen als örtliche Bauvorschrift

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,7 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

13. Sonstige Planzeichen

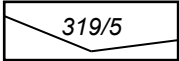
13.1.  Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

13.2.  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

13.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (Hausformen) bzw. Höhenbezugspunkte

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, ARTENLISTEN GEHÖLZARTEN UND EMPFEHLUNGEN

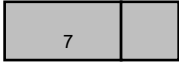
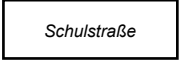
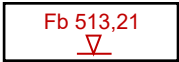
1. Planunterlage

1.1.  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 319/5

¹² im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO

¹³ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

¹⁴ **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 11 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 2024 S. 605) und § 51 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 2024 S. 619)

- 1.2.  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 7, außerhalb des Geltungsbereichs
- 1.3.  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Schulstraße
- 1.4. Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Universal Transverse Mercator Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Hinweise**
- 2.1.  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 512,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1¹⁵. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.2.  Unterirdische Erdgasleitung (außerhalb des Geltungsbereichs)
- 2.3.  Unterirdische Abwasserleitung (außerhalb des Geltungsbereichs)
- 2.4.  Parzellennummer, hier z.B. 6
- 2.5.  Geplante Nutzungsgrenzen wie Baugebiete, Parzellen, Verkehrsflächen etc. bzw. Straßenachse
- 2.6.  Bestehende Gehölze innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.7.  Vorhandene bzw. geplante Höhen hier z.B. 513,12 m ü.NHN (Fb: Fahrbahngeplant, Str: Straße vorhanden, FH: Firsthöhe, Sohle: Sohle Glonn) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes des Ingenieurbüros Binn vom 17.04.2022 bzw. der Erschließungsplanung Ingenieurbüros Lais Part-GmbH i.d.F. vom 26.06.2026.
- 2.8.  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Mühle“ i.d.F. vom 21.10.2024
- 2.9. Definition der Außenwandhöhen
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, so dass sich durch die Topographie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen¹⁶.
- 2.10. Landwirtschaftliche Nutzfläche
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betrieben können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm,

¹⁵ Laserscan-Befliegung Schondorf in der Zeit vom 20.11.2018 - 20.03.2019. Höhengenaugkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugs-/referenzsystem: DHHN2016

¹⁶ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends, auch an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

2.11. Glockenläuten

Es wird darauf hingewiesen, dass von der westlich in ca. 290 m Entfernung gelegenen Pfarrkirche „St. Sylvester“, beim Glockengeläut, mit Geräuschen zu rechnen ist.

2.12. Schallschutz

Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Für das Plangebiet ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1¹⁸ von mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB erforderlich. Dies entspricht den Mindestanforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1 entsprechend den bauordnungsrechtlich eingeführten Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen¹⁹.

2.13. Luft-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen können Lärmbelästigungen entstehen. So wird empfohlen, Luft-Wärmepumpen mit einem Schallleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A) zu installieren und den Aufstellungsort durch Abstand, Abschirmung etc. weiter zu optimieren.

Auf die Infobroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“²⁰ wird verwiesen:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter im	
	Allgemeines Wohngebiet	Misch- bzw. Dorfgebiet
45 dB(A)	4 m	2 m
50 dB(A)*	7 m	4 m
55 dB(A)	13 m	7 m
60 dB(A)	23 m	13 m
65 dB(A)	32 m	23 m
70 dB(A)	49 m	32 m

Tab. 1: Anhaltswerte für Abstände bei Bebauungen, *) = Stand der Technik

„Die Tabelle enthält die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, zum Beispiel zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn.

Für die Berechnung der Abstände für vor eine Wand montierte Anlage wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte (Nacht-IRW) der TA Lärm verwendet, um die Geräusche weiterer Anlagen zu berücksichtigen. Außerdem wurde ein Zuschlag von sechs Dezibel für Ton- und Informationshaltigkeit angesetzt, weil solche Geräusche als lauter und störender empfunden werden.“

Als weitere Planungshilfe wird die Anwendung des Schallrechners²¹ empfohlen.

¹⁷ Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-01 (Abschnitt 3.16) sind gegen Geräusche zu schützende Aufenthaltsräume:

Anmerkung 1 zum Begriff: Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Wohnkitchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

¹⁸ **DIN 4109-1:** Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2018-01, DIN Media GmbH

¹⁹ **Bayerische Technische Baubestimmung** (BayTB) zurzeit Ausgabe 11-2025, BayMBI. 2025 Nr. 480 vom 19.11.2025

²⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

²¹ Bundesverband Wärmepumpe e.V.: www.waermepumpe.de/schallrechner/

- 2.14. Baumschutz
Auf die DIN 18 920²² Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie der R SBB²³ wird hingewiesen.
- 2.15. ~~Erdgasleitung und deren Schutzstreifen~~
~~Zur Sicherung des Schutzstreifens sind im Grundbuch der Parzellen Nrn. 7, 8, 9 und 10 Dienstbarkeiten einzutragen.~~
~~Demnach sind die Eigentümer verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen. Insbesondere ist die Errichtung von Bauwerken, eine wesentliche Veränderung des Geländeniveaus und die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnder Sträucher untersagt. Zudem dürfen keine schwer transportierbaren Materialien dauerhaft gelagert werden. Zäune dürfen im Schutzstreifen nur ohne Fundamente und in nicht massiver, leicht demontierbarer Form errichtet werden.~~
~~Bei allen Bauarbeiten im Bereich der Erdgashochdruckleitung ist das Merkblatt (Schutzanweisung)²⁴ zu beachten.~~
- 2.16. Zugänglichkeit der Normblätter
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der DIN Media GmbH zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutsches Patent- und Markenamt in München²⁵, bei der Hochschule München²⁶ und der Technische Universität München²⁷) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei eingesehen werden.
3. **Vermerke und nachrichtliche Übernahmen**
- 3.1.  Grenze des wassersensiblen Bereiches
- 3.2. Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Dieser Bebauungsplan hält an der „Satzung der Gemeinde Mittelstetten über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ - zurzeit i.d.F. vom 26.01.2021 fest und übernimmt diese als örtliche Bauvorschrift in die Festsetzung (Ziffer B 12).
- 3.4. Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB²⁸ hingewiesen.
- 3.5. Artenschutzrechtliche Belange
Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie

²² **DIN 18920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, DIN Media GmbH

²³ **R SBB**: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

²⁴ Energienetze Bayern: Merkblatt (Schutzanweisung) für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen, zur Zeit Stand: 13.03.2026

www.energienetze-bayern.de/Resources/Persistent/1/d/7/5/1d75e030edbb-fefeb0a65e7710b1eb90656cc194/OPA_Merkblatt_fuer_Bauarbeiten.pdf, Datenabruf: 04-2026

²⁵ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

²⁶ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

²⁷ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

²⁸ **AGBGB**: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG gewähren, sofern zwingende Gründe dies erfordern oder eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Zulässige Gehölzfällungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen dürfen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02.) durchgeführt werden. Kann dieser Zeitraum aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden, ist z.B. durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung rechtzeitig vor der Baumfällung/Gehölzbeseitigung).

3.6. Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG²⁹ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstentfeldbruck wird hingewiesen.

3.7. Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986³⁰ ff) erstellt werden.

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral im Trennsystem. So wird das gesammelte Niederschlagswasser (Bauland und Verkehrsfläche) über einen Regenwasserkanal geleitet, in einem Rückhaltebecken gesammelt (bzw. zum Teil versickert) und gedrosselt in die „Glonn“ eingeleitet.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

3.8. Starkregenereignisse, Sturzfluten

Zum Schutz der einzelnen Gebäude bei Starkregenereignissen sind vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird empfohlen, bei Gebäudeeingängen eine Sockelhöhe von z.B. mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

3.9. Grund-, Schicht- und Stauwasser

In den Baugruben von unterkellerten Gebäuden kann bei hohen Wasserständen der Grundwasserspiegel angeschnitten werden bzw. es kann Schicht- oder Stauwasser aufgeschlossen werden, so dass dann eine Bauwasserhaltung erforderlich wird.

Für Bauten im Grundwasser und die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG bzw. § 8 WHG) rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstentfeldbruck zu beantragen. Das Einbringen eines Kellergeschosses ins Grundwasser ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Das Wasser kann über eine offene Wasserhaltung abgeführt werden. Hierfür werden Pumpenschächte an den Grubenecken hergestellt, um das gesammelte Baugrubenwasser mit Schmutzwasserpumpen abzuführen. Bei einer sog. geschlossenen Wasserhaltung werden Bohrbrunnen eingerichtet.

Die Pumpenmenge für eine Grundwasserabsenkung hängt von der Größe der Baugrube, dem erforderlichen Absenkbetrag und insbesondere der Durchlässigkeit (k_f -Wert) des Untergrundes ab. Für eine Absenkung des Grundwasserspiegels um ca. 1,0 m ist nach einer überschlägigen Berechnung bei einer Baugrubengröße von ca. 100 m² eine Pumpleistung von rund 2 bis 5 l/s erforderlich (bei einem k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s).

²⁹ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

³⁰ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, DIN Media GmbH

Die Gebäude reichen bis unter den Bemessungswasserstand. Gemäß DIN 18533³¹ sind unter irdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, mäßige Druckwassereinwirkung Wasserdruck < 3 m). Lichtschächte sollen wasserdicht angebunden werden.

3.10. Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Ferner wird auf § 202 BauGB, DIN 18915³², DIN 19639³³ und DIN 19731³⁴ hingewiesen.

3.11. Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes³⁵ und die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“³⁶ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

4. Artenlisten

4.1. Bäume 1. und 2. Ordnung für die Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün - entlang der Schulstraße

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Acer platanoides auch in Sorten	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 20 m
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Emerald Queen“		12 - 15 m	8 - 10 m
Carpinus betulus	Hainbuche	10 - 20 m	8 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	25 - 30 m	15 - 20 m
Tilia cordata auch in Sorten	Winter-Linde	18- 25 m	12 - 15 m
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

4.2. Bäume 1. und 2. Ordnung für die Öffentliche Grünfläche - Ortsrand- und Trenngrün - entlang der Glonn

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Alnus glutinosa *	Schwarz-Erle	10 - 15 m	8 - 10 m
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 20 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Carpinus betulus	Hainbuche	10 - 20 m	8 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Prunus padus *	Trauben-Kirsche	10 - 15 m	8 - 10 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	25 - 30 m	15 - 20 m
Salix alba *	Silber-Weide	15 - 20 m	10 - 15 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18- 25 m	12 - 15 m

Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.

* nur in Gewässernähe

4.3. Bäume 2. Ordnung für Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche	10 - 15 m	6 - 10 m

³¹ **DIN 18533-1:** „Abdichtung von erdberührten Bauteilen – Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze“, Ausgabe 2017-07 bzw. **DIN 18533-1/A1:** „Abdichtung von erdberührten Bauteilen – Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze; Änderung A1“, Ausgabe 2018-09, DIN Media GmbH

³² **DIN 18915:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, DIN Media GmbH

³³ **DIN 19639:** „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, DIN Media GmbH

³⁴ **DIN 19731:** „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, DIN Media GmbH

³⁵ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

³⁶ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“, vom 05/2020, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche	10 - 15 m	8 - 10 m
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Trauben-Kirsche	9 - 12 m	6 - 8 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 8 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eberesche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus domesticus	Speierling	5 - 8 m	3 - 5 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	8 - 15 m	7 - 10 m
Tilia cordata "Rancho"	Stadtlinde	8 - 12 m	4 - 6 m
Tilia cordata "Roelvo"	Stadtlinde	10 - 15 m	7 - 10 m

4.4. Bäume 3. Ordnung für Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 10 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 4 m
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche	5 - 10 m	3 - 4 m
Cornus mas	Kornelkirsche	5 - 6 m	3 - 5 m
Crataegus laevigata „Stricta“	Säulen-Weißdorn	5 - 7 m	2 - 3 m
Crataegus lavalley „Carriereii“	Apfeldorn	5 - 7 m	5 - 7 m
Crataegus x prunifolia	Weißdorn	6 - 7 m	5 - 6 m
Fraxinus ornus	Blumenesche	8 - 10 m	4 - 5 m
Malus sylvestris	Wild-Apfel	6 - 10 m	5 - 7 m
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne	8 - 10 m	3 - 5 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Säulen-Mehlbeere	5 - 7 m	4 - 5 m
Obstbäume in Arten und regionalen Sorten (als Halb-/Hochstamm)			

4.5. Artenliste Sträucher

Eine Verwendung einheimischer Sträucher zur Ein- und Durchgrünung der Privatgrundstücke oder zur Hinterpflanzung der offenen Einfriedungen (Zäune) der Baugrundstücke ist ausdrücklich erwünscht.

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.6. Artenliste Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein
Spalierobst in Arten und regionalen Sorten	

4.7. Geeignetes Saatgut für die öffentlichen Grünflächen bzw. für die Anlage arten- und kräuter-reicher Extensivwiesen:

Gebietseigene Regio-Saatgutmischung „Blumenwiese“ mit einem 100%igen Kräuteranteil gemäß Positivliste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU) oder Regio-Saatgut aus Heumulch / Heudrusch artenreicher extensiver Wiesen der Umgebung;

- 4.8. Das Anpflanzen von immergrünen fremdländischen, standortfremden Gehölzen wie z.B. Lebensbaum (Thuja Arten), Scheinzypresse (Chamaecyparis) und Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) ist nicht zulässig.
5. **Empfehlungen**
- 5.1. Regenwasser und Brauchwasser
Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.
- 5.2. Gartenabfälle
Gartenabfälle sollen kompostiert werden.
- 5.3. CO₂-Einsparung
Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten und den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.
- 5.4. Photovoltaikanlagen
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.
- 5.5. Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (Durchschlupfmöglichkeiten für Klein- und Mittelsäuger wie z.B. Igel), sollten bei Einfriedungen 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.
- 5.6. Barrierefreie Nutzung
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040³⁷ Teil 2 „Wohnungen“ und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

³⁷ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, bzw. Entwurf. Ausgabe 2023-02, DIN Media GmbH

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mittelstetten hat in der Sitzung vom 01.12.2025 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2026, mit der Begründung wurde:

- die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom XX.XX.2026 bis XX.XX.2026 durch Veröffentlichung im Internet beteiligt. Zusätzlich wurden zwei leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung (Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Mittelstetten und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf) gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden durch eMail vom XX.XX.2026 mit der Frist bis XX.XX.2026 elektronisch beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2026 die Änderung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) in der Fassung vom XX.XX.2026 als Satzung beschlossen.

Siegel

Mittelstetten, den

.....
Evelyn Dürmeier
Erste Bürgermeisterin

2. Ausgefertigt

Siegel

Mittelstetten, den

.....
Evelyn Dürmeier
Erste Bürgermeisterin

3. Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans 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 § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Mittelstetten und der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Mittelstetten, den

.....
Evelyn Dürmeier
Erste Bürgermeisterin