

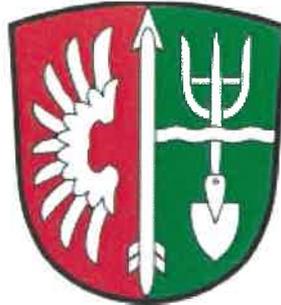
3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

für den Ortsteil

„Vogach“

in der

Gemeinde Mittelstetten



umfassend die Fl.Nr. 2358/3
Gemarkung Mittelstetten

Planfertigerin: **stadtundland**
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Satzungsfassung vom: 06.12.2021

Die Gemeinde

Mittelstetten

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 u. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs - BauGB - sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - diese 3. Erweiterung der Ortsabrundung für den Bereich des Ortsteils „Vogach“ als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN / TEXT**§ 1****Geltungsbereich**

- a)  Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der bestehenden Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 28.07.1997, der entfällt
-  Geltungsbereichsgrenze der 3. Erweiterung
- b) Die Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Vogach“ i.d.F. vom 28.07.1997 wird entsprechend der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 06.12.2021 erweitert.
Die im Erweiterungsbereich liegende Außenbereichsfläche (rd. 951 m², Fl.Nr. 2358/3) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 BauGB einbezogen.
- c) Der die Grenzen dieses Erweiterungsbereiches darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 06.12.2021 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung der Geltungsbereichsgrenze an deren Stelle.
- d) Die Satzung ist in der Gemeindeverwaltung Mittelstetten, Schulstraße 9, 82293 Mittelstetten sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Augsburg Str. 12, 82291 Mammendorf niedergelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

§ 2**Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Geltungsbereichsgrenze ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen, sofern sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt.

§ 3**Erweiterung der Ortsabrundungssatzung**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 28.07.1997 einschließlich Lageplan bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen erweitert.

§ 4**Festsetzung durch Planzeichen und Text**

- a)  Baugrenze
Im Bereich der Baugrenze ist nur eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit Satteldach in E+D-Bauweise mit einem Kniestock von maximal 0,75 m zulässig.
- b) Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung. Garagen sind mit einem Stauraum von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.
- c) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).

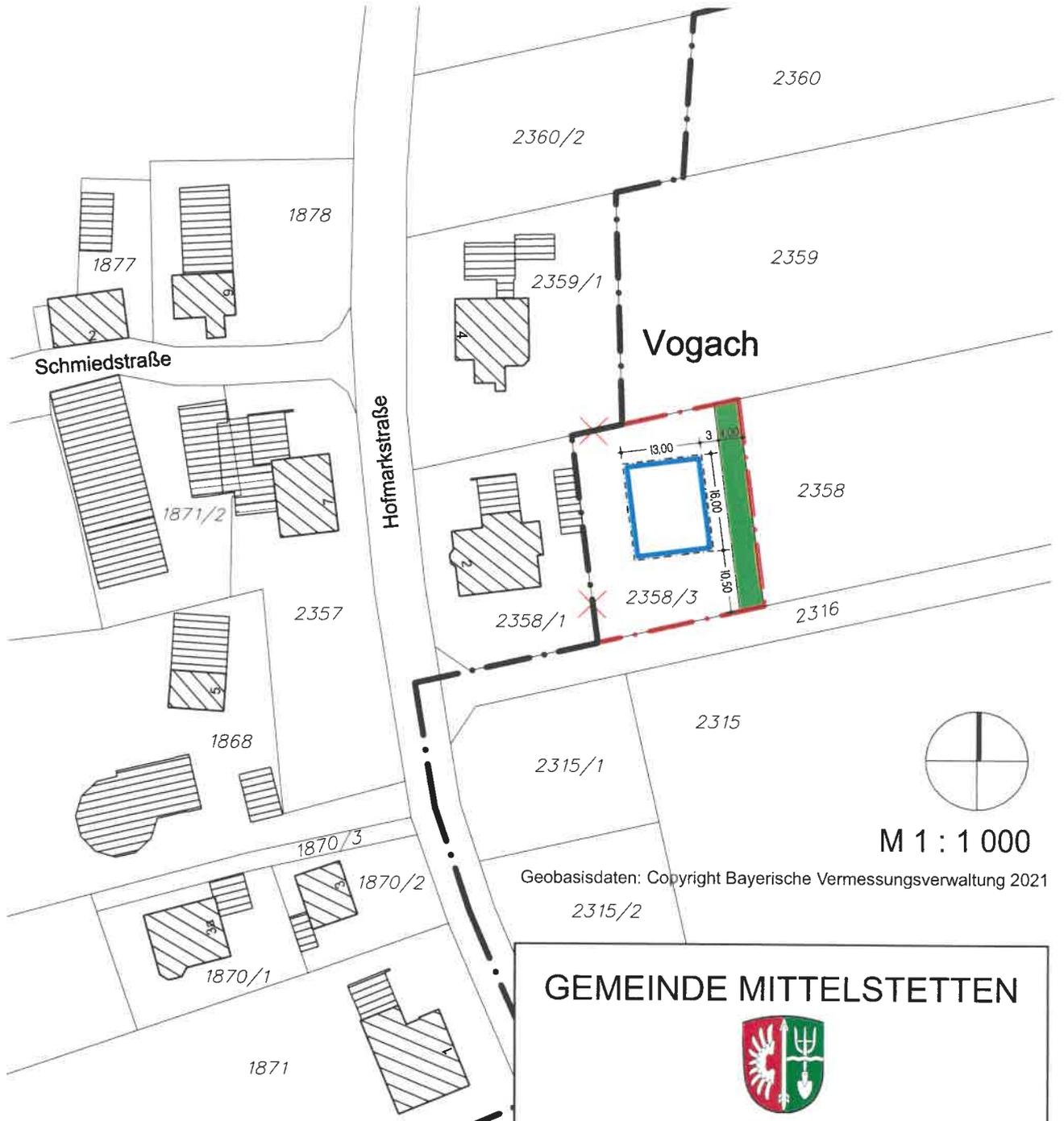
§ 5**Grünordnung**

Ortsrandeingrünung (Breite 4,0 m) aus heimischen Sträuchern und Bäumen oder als Streuobstwiese.

Die Grenzabstände nach Art. 48 bzw. Art. 49 AGBGB sind zu beachten.

**§ 6
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Ausgefertigt: **31. Aug. 2022**
Mittelstetten, den

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister



GEMEINDE MITTELSTETTEN



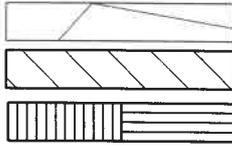
3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Vogach“

Lageplan zur Satzung

Satzungsfassung vom: 06.12.2021

B. HINWEISE**§ 1****Grundstücke und Gebäude**

2358/1



Flurstücksnummer; z.B. 2358/1
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Hauptgebäude
bestehende Nebengebäude

§ 2**Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

§ 3**Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

§ 4**Immissionsschutz**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Mittelstetten, den **31. Aug. 2022**Utting, den **01.06.2022**


Erster Bürgermeister
Franz Ostermeier




Planfertigerin Büro stadtlundland
Silke Drexler



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mittelstetten hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.05.2021 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende 3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Vogach“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zu erweitern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der erweiterten Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 06.12.2021 wurde vom 04.03.2022 mit 04.04.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 04.03.2022 mit 04.04.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beteiligt.

3. Die Gemeinde Mittelstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.05.2022 die 3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Vogach“ in der Fassung vom 06.12.2021 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.



Mittelstetten, den **02. Sep. 2022**

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mittelstetten über die Ortsabrundungssatzung wurde am **01. Sep. 2022** ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

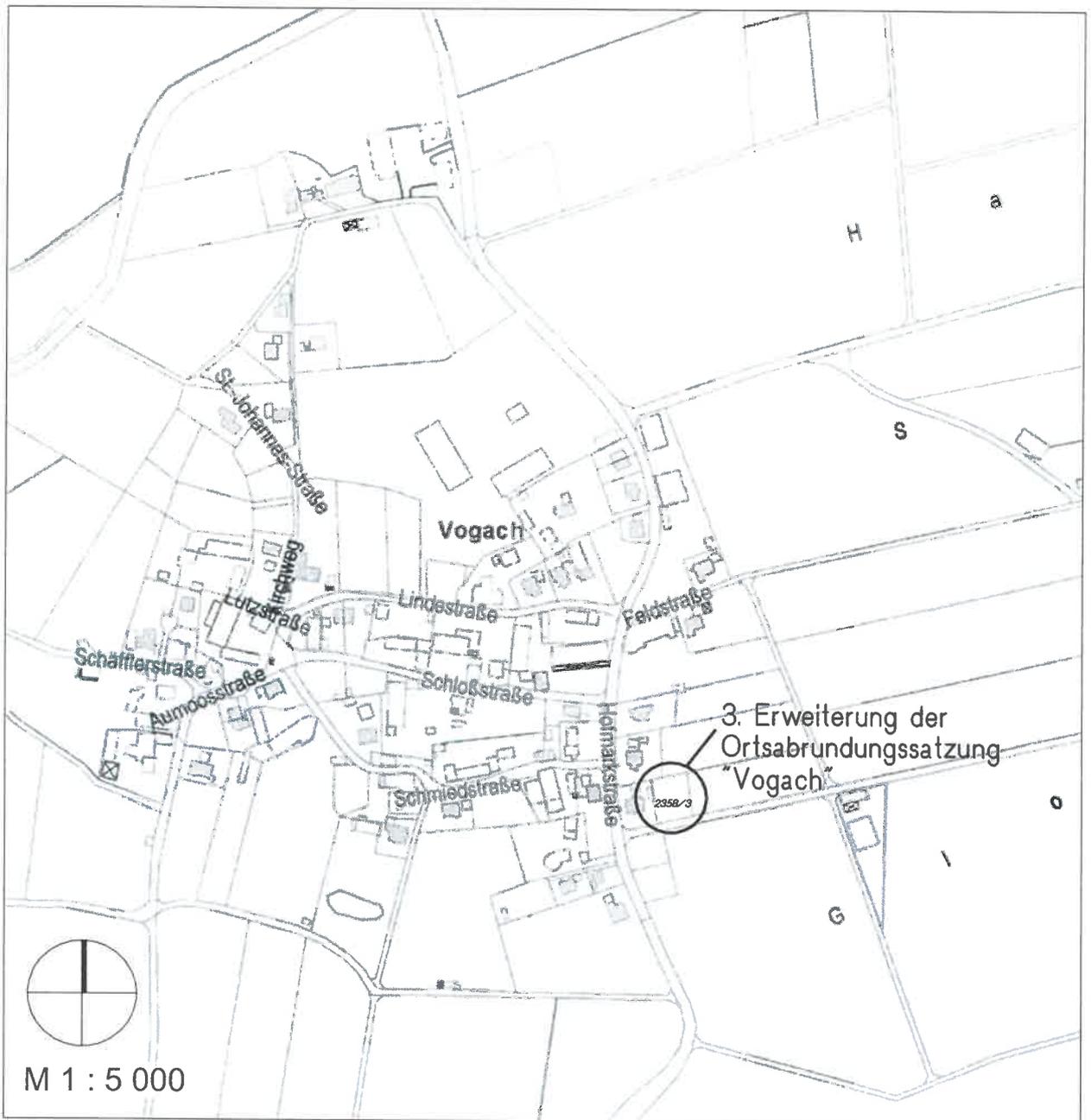
Die Ortsabrundungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Mittelstetten, den **02. Sep. 2022**

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister



GEMEINDE MITTELSTETTEN



3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
für den Ortsteil „Vogach“

D. Übersicht

GEMEINDE MITTELSTETTEN



BEGRÜNDUNG zur

3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Vogach“

Satzungsfassung vom 06.12.2021

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

1. Anlass und geplante Nutzungen

Ein ortsansässiger Bauwerber trat im Jahr 2020 mit einem Bauwunsch im Ortsteil Vogach an die Gemeinde Mittelstetten heran. Nach Auffassung der Gemeinde ist die beantragte Baurechtsausweisung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, daher beschloss der Gemeinderat am 03.05.2021, im Rahmen einer 3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Vogach“, eine weitere Wohnbaufläche für die einheimische Familie zu schaffen.

Mitte des Jahres 2020 beantragte der Sohn des damaligen Grundeigentümers der Fl.Nr. 2358/3, Gemarkung Mittelstetten, ein Wohngebäude zum Selbstbezug errichten zu dürfen (Schreiben vom 20.08.2020).

Die gegenständliche Fläche liegt außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Vogach aus dem Jahre 1997 und ist derzeit folglich dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, somit grundsätzlich nicht bebaubar. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittelstetten ist das Grundstück als „Dorfgebiet“, „Ortsrandeingrünung“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die südlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Vogach - Weyern liegt im Eigentum der Gemeinde. Sie ist derzeit nur mit einer Spritzdecke befestigt und verfügt über keine Ausbaumerkmale einer zum Anbau bestimmten Ortsstraße. Für künftige Verbreiterungen der Verkehrsfläche um mind. 0,50 m wurden Grunderwerbs-Verhandlungen mit den Grundeigentümern beschlossen. Zusätzlich sollen Kostenübernahme-Verträge mit den Antragstellern abgeschlossen werden, um die nötigen Verlängerungen der Entwässerungsleitungen zu vereinbaren. Zum heutigen Zeitpunkt ist das beantragte Bauvorhaben weder durch eine gemeindliche Schmutz- und Regenwasserentsorgungsleitung, noch durch eine Wasserversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes der Adelburggruppe erschlossen.

2. Planungsziele

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden 3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Vogach“, neue Wohnbauflächen für Teile der einheimischen Bevölkerung im Ortsteil Vogach zu ermöglichen.

Die im o.g. Erweiterungsbereich liegenden „Flächen für die Landwirtschaft“ (Teilflächen der Fl.Nr. 2358, Gemarkung Mittelstetten) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Vogach einbezogen und die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird nach Osten ergänzt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs der erweiterten Ortsabrundungssatzung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Erweiterungsflächen sind überwiegend durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Sie grenzen unmittelbar an den bisherigen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung bzw. an die bestehende Bebauung an. Zur Regelung der überbaubaren Flächen wird ein Bauraum festgesetzt, worin in E+D-Bauweise ein Einzelhaus mit Satteldach mit maximal 0,75 m Kniestock errichtet werden darf. Dies ist der Ortsrandlage geschuldet und gewährleistet die Errichtung eines Baukörpers, der der umgebenen Wohnbebauung entspricht. Die Lage der nachzuweisenden Stellplätze ist dem Bauwerber freigestellt, jedoch dürfen diese nicht im Bereich der Randeingrünung liegen. Die Erweiterung nach Osten ist aus ortsplanerischen Aspekten vertretbar, da der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung sich nördlich ebenfalls nach Osten erweitert.

3. Immissionsschutz

Die an den Änderungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig intensiv bewirtschaftet. Auf die geplante Wohnbebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft einwirken (u.a. Viehtrieb bzw. Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen), die gemäß § 906 BGB hingenommen werden müssen.

4. Grünordnung

Zur harmonischen Einbindung des geplanten Bauvorhabens in den angrenzenden Landschaftsraum am östlichen Ortsrand von Vogach ist eine 4,0 m breite Ortsrandeingrünung aus Sträuchern, Bäumen bzw. Streuobst in der vorliegenden 3. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung festgesetzt. Hierbei ist ein Stamm-Abstand von 4,0 m bei Baumpflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Art. 48 u. 49 AGBGB).

Mittelstetten, den **31. Aug. 2022**



.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

