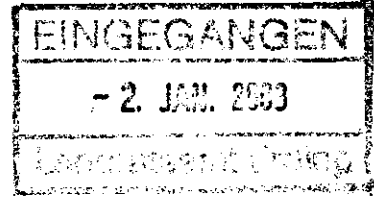


Gemeinde

Pastetten

Lkr. Erding



Bebauungsplan

„Am Freibach“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-17 Bearb.: Ge/Bu

Grünordnung und
Ausgleichsregelung:

Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth

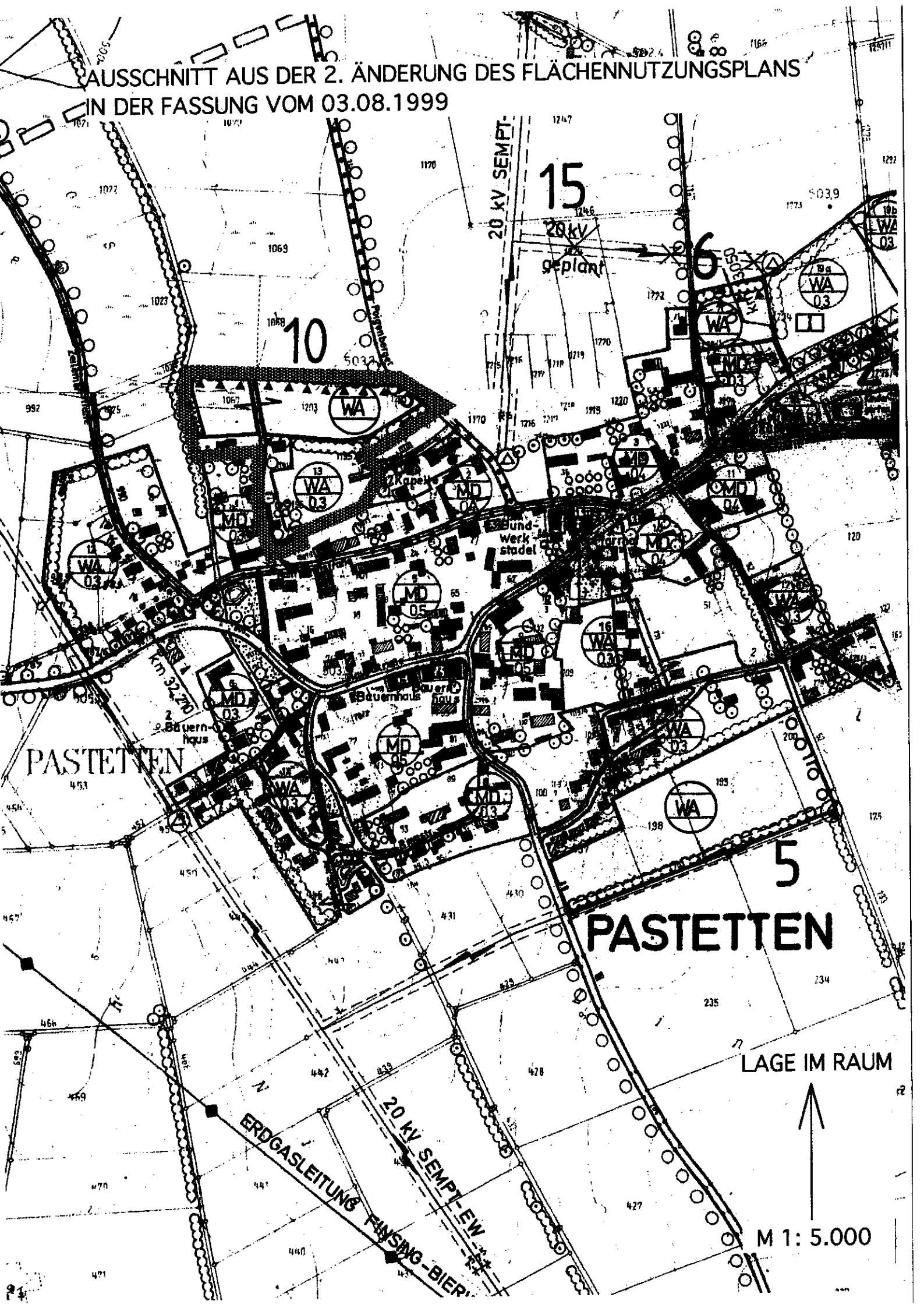
Plandatum

04.10.2000
23.01.2001
10.09.2002
13.11.2002

Die Gemeinde Pastetten erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

AUSSCHNITT AUS DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
IN DER FASSUNG VOM 03.08.1999



20 KV SEMPT-
EW

15
20kv
geplant

10

6

Bund-
werk-
stadel

Bauern-
haus

PASTETTEN

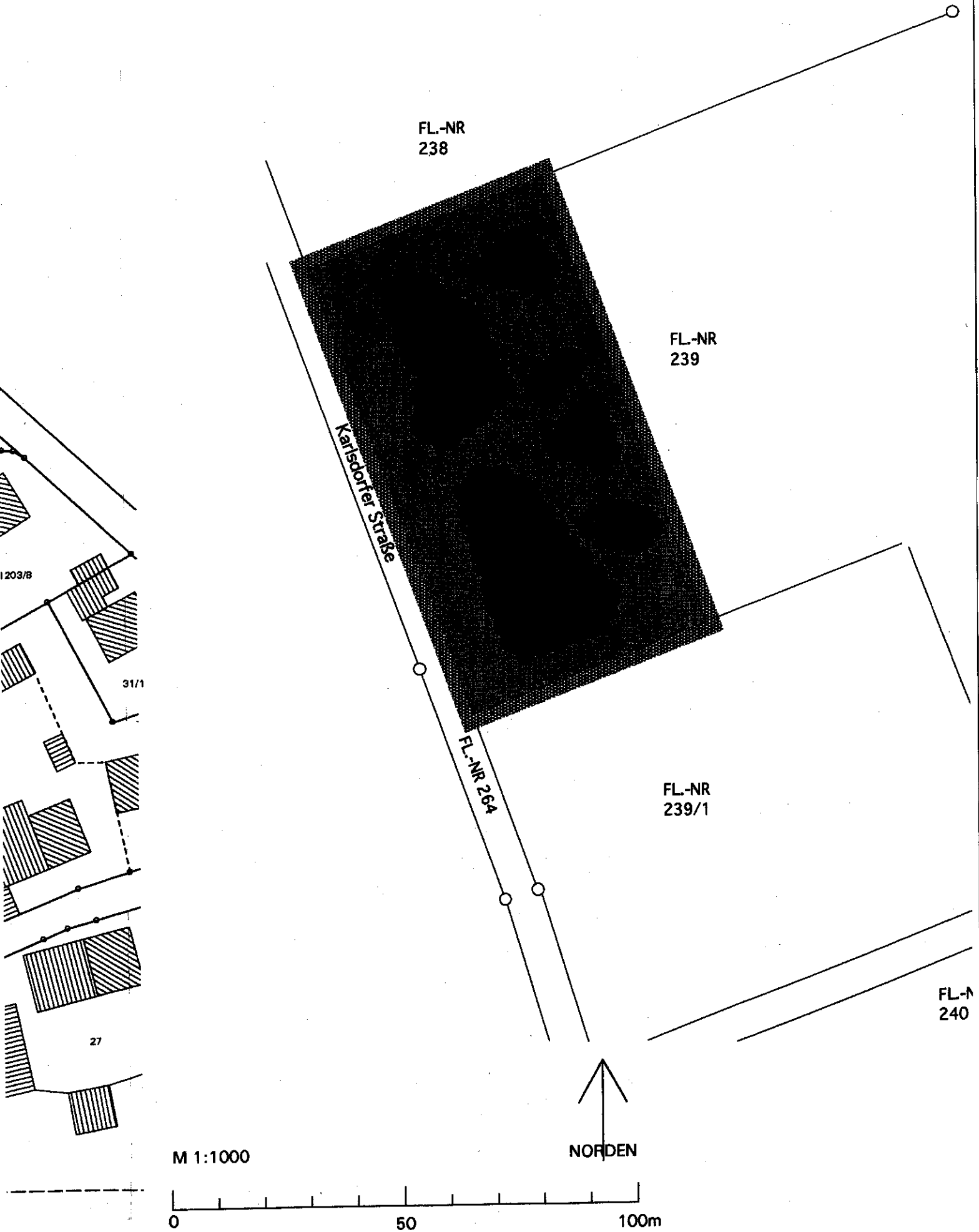
5
PASTETTEN



LAGE IM RAUM

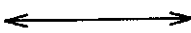









M 1: 5.000

AUSGLEICHSBEREICH



A	Festsetzungen	6
1	Geltungsbereich	6.1
	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6.2
2	Art der baulichen Nutzung	6.3
2.1	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	
2.2	Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke sowie die Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.	7
		7.1
3	Maß der baulichen Nutzung	7.2
3.1	E+D Maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss im Dach anzuordnen ist.	7.3
3.2	II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Über dem zweiten Vollgeschoss sind Aufenthaltsräume im Dach zulässig, sofern dies kein zusätzliches Vollgeschoss ergibt.	7.4
3.3	GR 140 Höchstzulässige Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z.B. 140 qm).	7.5
3.4	Bei Grundstücksteilungen ist jeweils nur der dem Bauraumanteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grundfläche zulässig.	7.6
3.5	Pro Baugrundstück sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.	7.7
3.6	Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung ist zulässig, wenn sich dies aus der Lage der zeichnerisch festgesetzten Garagen ergibt, jedoch bis maximal GRZ 0,8.	7.8
		8
4	Grundstücksgröße	8.1
	Die Teilung von Baugrundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 450 qm nicht unterschritten wird. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung eingetragenen Doppelhausbebauungen.	8.2
		8.3
5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
5.1	 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	8.4
5.2	Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.	
5.3	----- Baugrenze	

6	Höhe der Hauptgebäude		9
6.1	WH 6,0	Taufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Rohdecke des Kellers und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachdeckung (z.B. 6,0 m).	9.1
6.2		Die traufseitige Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden der Bauweise E + D 3,90 m und der Bauweise II 6,0 m betragen.	9.2
6.3		Die Sockelhöhe, gemessen zwischen dem Straßenniveau in Gebäudemitte und der Oberkante Rohdecke des Kellers, darf 0,3 m nicht überschreiten.	9.3
7	Bauliche Gestaltung		10
7.1		Die Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachsteinen auszubilden.	10.1
7.2		Hauptfirstrichtung	
7.3		Es sind folgende Dachneigungen zulässig: bei der Bauweise E + D zwischen 35° und 38° und bei der Bauweise II zwischen 32° und 35°	10.2 10.3
7.4		Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, und zwar entweder 2 Dachgauben oder 3 Dachfenster pro Dachfläche.	10.4 10.5
7.5		Es sind nur einzeln stehende Dachgauben mit einem Außenmaß von maximal 1,50 m Breite zulässig.	
7.6		Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.	10.6
7.7		Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sind bis zur Hälfte der Fassadenbreite innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.	11
7.8		Das Längen-Breitenverhältnis der Hauptgebäude soll mindestens 5:4 betragen.	11.1 11.2
8	Garagen		11.3
8.1		Fläche für Garage	
8.2		Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.	11.4
8.3		Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.	
8.4		Je Baugrundstück sind die notwendigen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsetzung der Gemeinde Pastetten in ihrer jeweilig gültigen Fassung nachzuweisen.	

9	Einfriedungen		12.1
9.1	Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten, ansonsten Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.		12.2
9.2	Die Höhe der Zäune darf 1,2 m, gemessen ab Straßenniveau bzw. natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten.		
9.3	Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Sie sind wasserdurchlässig zu befestigen.		12.2
10	Verkehr		
10.1	 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen		12.2
10.2	 öffentliche Verkehrsfläche		
10.3	 Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche		
10.4	 Straßenbegleitgrün		13
10.5	Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen. Der 2 m breite Grünstreifen in der Erschließungsstraße ist so zu befestigen und zu begrünen, dass darauf geparkt werden kann, z.B. Großpflaster mit breiten Sandfugen.		14
10.6	Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.		
11	Grünordnung		
11.1	 Zu pflanzende Bäume		15
11.2	 Öffentliche Grünfläche		
11.3	Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Baugrundstück ist je angefangene 250 qm mindestens 1 Baum der unter Ziff. 11.5 genannten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.		B 1
11.4	Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.		2 3 4 5 6

- 11.5 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig (gilt auch für Ausgleichsflächen gemäß Ziff. 12.1 und 12.2):

Bäume:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus incana	- Grauerle
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix caprea	- Salweide

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt bzw. Heister 2 mal verpflanzt; Stammumfang 18-20 cm bzw. Höhe 250-300 cm.

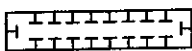
Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Evonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix triandra	- Mandel-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	- Wasser-Schneeball

Pflanzgröße: 3 bis 4 Triebe, 60-100 cm Größe.

Die Pflanzung von Thuja-Hecken ist nicht zulässig.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Die Gestaltung und Bepflanzung der Ausgleichsflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12.1 Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbereich

12.1.1 Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche.

12.1.2 Die 8 m breite Fläche am nördlichen Rand ist mit Sträuchern (keine Bäume!), der 10 m breite Streifen am Freibach auch mit Bäumen der unter Ziff. 11.5 genannten Arten zu bepflanzen; Pflanzabstand 1,5 mal 1,5 Meter.

12.2 Ausgleichsmaßnahmen im Ausgleichsbereich

12.2.1 Im Süden von Pastetten wird an der Gemeindeverbindungsstraße nach Karlsdorf eine rd. 5.400 qm große Teilfläche von Fl. Nr. 239, Gemarkung Pastetten, ökologisch aufgewertet. Die Fläche ist in der Planzeichnung mit einer eigenen Geltungsbereichsumgrenzung festgesetzt (Ausgleichsbereich).

Karte

Maße

12.2.2  Sukzessionsfläche

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde alle 3 bis 5 Jahre zu entbuschen. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Karlsdorf ist aus Sicherheitsgründen (z. B. Wildwechsel) ein ca. 10 m breiter Streifen zweimal jährlich zu mähen.

Planfr

12.2.3  Zu pflanzende Gehölzgruppe

Die festgesetzte Fläche ist gruppenweise mit Bäumen und Sträuchern der unter Ziff. 11.5 genannten Arten zu bepflanzen; Pflanzabstand 1,5 mal 1,5 Meter. Baumanteil in der Pflanzung mindestens 25%.

Geme

12.2.4  Mulde als Laichbiotop

Die festgesetzte Fläche ist als flache Geländemulde mit einer Lehmdichtung zur temporären Sammlung von Oberflächenwasser auszubilden.

13 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

14 Immissionsschutz

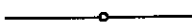





Die am nördlichen Rand des Baugebiets festgesetzte Grünfläche ist spätestens dann, wenn die im Norden von Pastetten vorbeiführende, geplante Autobahn A 94 realisiert wird, als bepflanzter Lärmschutzwall oder als hinterpflanzte Lärmschutzwand zu gestalten, der bzw. die etwas auf der Westseite herumgezogen wird.


15 Maßangaben



Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

B Hinweise

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| 1 |  | Bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | Aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3 |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 4 |  | Bestehende Flurnummer, z.B. 1067 |
| 5 |  | Bestehendes Haupt-/Nebengebäude |
| 6 |  | Abzubrechendes Gebäude |

7  Schema für geplantes Gebäude

8  Vorhandener Regenwasserkanal mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

9 Nutzungsschablone

<u>Art der Nutzung</u>	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
Bauweise	Wandhöhe
Dachform	Dachneigung

10 Wasserwirtschaft

10.1 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

10.2 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

10.3 Das Regenwasser von Dächern, befestigten Wegen usw. ist möglichst breitflächig zu versickern.

10.4 Im Planungsgebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Unter der Geländeoberkante liegende Keller müssen als wasserdichtes Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien errichtet werden.

10.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen.

10.6 Die Bauvorhaben sind durch eine wasserdichte, auftriebsichere Wanne gegen drückendes Wasser zu sichern.

10.7 Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN-GW) zu beachten.

10.8 Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

11 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

12 Auf mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.

13 Die Dimensionierung der am Nordrand des Baugebiets festgesetzten Lärm-schutzmaßnahme (siehe A 14) soll durch ein schalltechnisches Gutachten festgelegt werden, bei dem die Orientierungswerte der DIN 18005 Blatt 1 - Schallschutz im Städtebau - Beachtung finden.

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter Nr. NO III-12-4 und
NO IV-12-24; Maßstab 1:1.000.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszu-
gleichen.

Planfertiger:

München, den **12. Dez. 2002**
.....
..... *i. A. Pfeifer*
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Pastetten, den **30.12.2002**
.....
..... *C. Vogelfänger*
(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 02.08.2000 gefasst und am 01.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

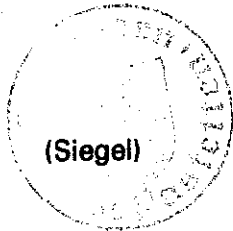
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.01.2001 hat in der Zeit vom 12.03.2001 bis 12.04.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.01.2001 hat in der Zeit vom 12.03.2001 bis 12.04.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.09.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.09.2002 hat in der Zeit vom 10.10.2002 bis 11.11.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Den von der Planung betroffenen Bürgern und den davon berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.11.2002 bis 06.12.2002 Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.2002 erneut Stellung zu nehmen (§ 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB).

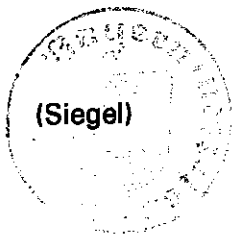
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.2002 wurde vom Gemeinderat am 10.12.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Pastetten, den 30.12.2002.....

.....C. Vogelfänger.....
(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 20.12.2002; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Pastetten, den 30.12.2002.....

.....C. Vogelfänger.....
(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)