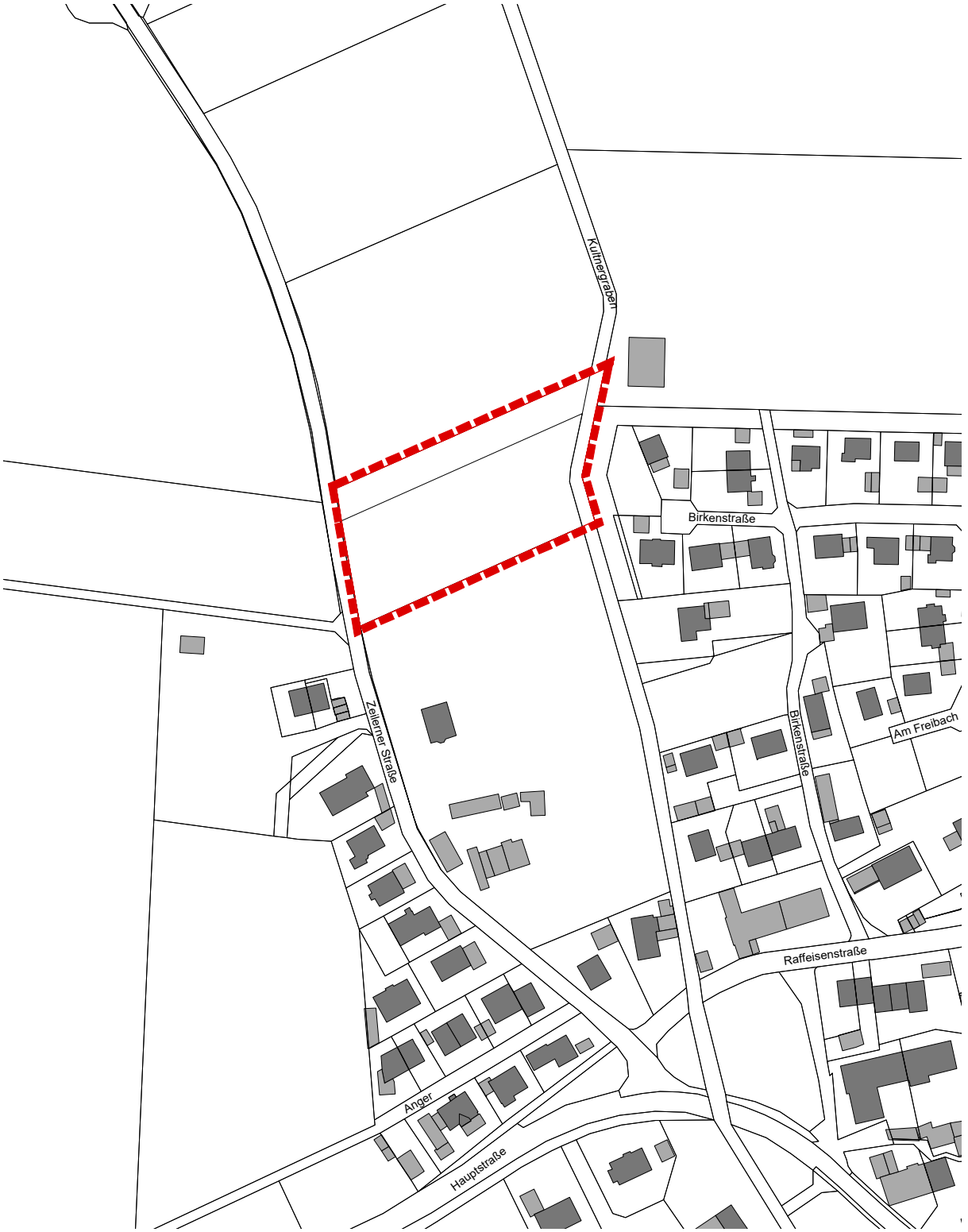
Gemeinde	**Pastetten** Lkr. Erding
Bebauungsplan	Zeilerner Straße Ost

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Seis, Andreassen QS: ChS
Aktenzeichen	PAS 2-37
Plandatum	20.09.2022 (Entwurf)

Satzung

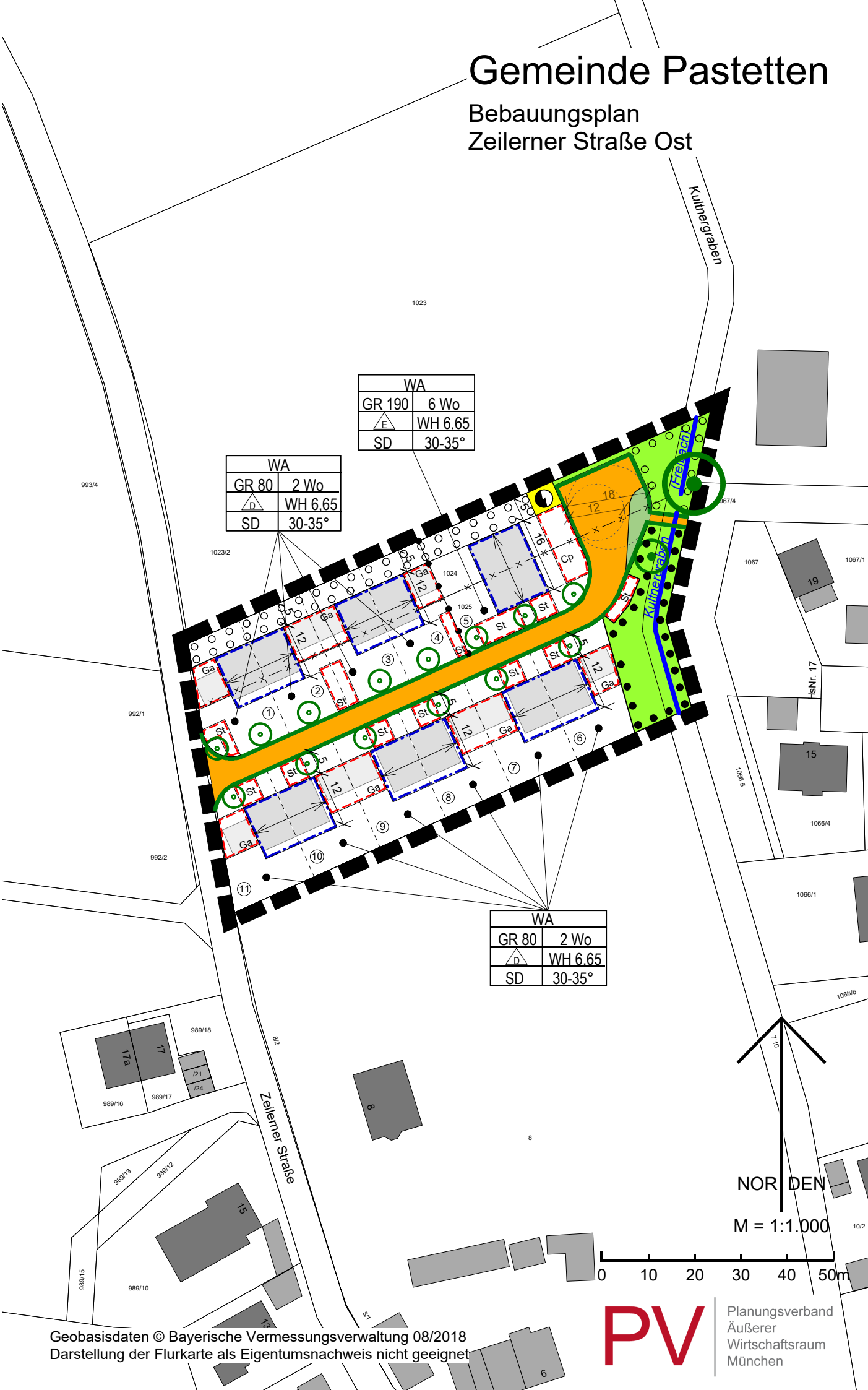
Die Gemeinde Pastetten erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 ~~und 13b~~ Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2018.

Gemeinde Pastetten

Bebauungsplan
Zeilerner Straße Ost



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2018
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der Nutzung, Bauweise und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 80** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 80 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der nach A.3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

auf den Parzellen Nrn. 1-4 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 auf der Parzelle Nr. 5 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 und auf den Parzellen Nrn. 6-11 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

3.4 **WH 6,65** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,65 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.5 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums.

3.6 **2 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2 Wohnungen

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 E nur Einzelhäuser zulässig

4.2 D nur Doppelhäuser zulässig

4.3 Baugrenze

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Ga Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports
Garagen, offene Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Cp Fläche für Carports und offene Stellplätze
Carports und offene Stellplätze sind auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

5.3 St Fläche für offene Stellplätze
Offene Stellplätze ohne Überdachungen sind auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums.

5.6 Für Garagen/Carports sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.2 ↔ festgesetzte Firstrichtung

6.3 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 30-35°. Für Dachüberstände sind max. 50 cm zulässig. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

6.4 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° als Gauben oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Auf Flachdächern sind auch aufgeständerte Anlagen zulässig.

6.7 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:

8.1.1 Elektrizität

9 Grünordnung

9.1 zu erhaltender Baum

9.2 zu pflanzender Baum

9.3 Fließgewässer Kultnergraben (Freibach)

9.4 öffentliche Grünfläche

9.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Befahrbares Straßenbegleitgrün“
Innerhalb der Umgrenzung sind wasserdurchlässige Beläge zulässig, die eine ausreichende Tragfähigkeit für die Befahrung von Müllabfuhr- und Feuerwehrfahrzeugen gewährleisten. Die Fugen des Belages sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.6 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung ist eine Reihe Gehölze mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

9.8 Je vollendeter 300 qm Baugrundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken südlich der geplanten Erschließungsstraße ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

9.9 Pflanzqualitäten

- Für textlich geregelte Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 – 200 cm zu verwenden.
- Für sonstige textlich geregelte Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Alternativ sind regionaltypische Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden.

9.10 Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,2 m sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

9.11 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Ausgenommen davon sind Lichtschächte und Kellerabgänge.

10 Immissionsschutz

10.1 Baulicher Schallschutz

10.1.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

Parzelle 1, 2 und 11: erf. $R'_{w,ges}$ = 38 dB

Parzellen 3, 4, 5, 9 und 10: erf. $R'_{w,ges}$ = 37 dB

Parzellen 6, 7 und 8: erf. $R'_{w,ges}$ = 36 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

10.1.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

10.1.3 Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m^2) nicht überschreiten.

10.1.4 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

10.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

11 Bemaßung

16,0 — Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 ———————— bestehende Grundstücksgrenze

2 – – – – – – – – – – vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 – × — × — × — × — zu entfernende Grundstücksgrenze

4	1024	Flurstücksnummer, z. B. 1024
5		bestehende Bebauung
6		vorgeschlagene Bebauung
7		vorgeschlagene Garage

8 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

9 Abstandsflächen
Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

10 Grünordnung

10.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

10.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

10.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen ist das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 sowie das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

11 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

12 Wasserwirtschaft

12.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Den Eigentümern wird gestattet einen Notüberlauf von ihrer Versickerungsanlage an die öffentliche Versickerungseinrichtung anzuschließen.

12.2 Da ab einer Tiefe von ca. 2,0 m unter Ursprungsgelände feuchte bis nasse Böden zu erwarten sind, der Boden im Baugebiet auf kurze Strecken inhomogen ist und im Straßenbereich schlechte kf-Werte angetroffen wurden, ist für die Planung der Versickerungsanlage ein Fachplaner und ein Bodengutachten zu empfehlen.

12.3 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist generell zu empfehlen das anfallende Regenwasser zu Nutzen und alternativen zur Flächenversiegelung (Dachbegrünung, Versickerungs-fähige Beläge, etc.) in Betracht zu ziehen.

12.4 Die Bauvorhaben sind gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Unterirdische Gebäudeteile sind bis über das natürliche Gelände wasserdicht auszuführen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

12.5 Sofern im Rahmen der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist beim Landratsamt Erding rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

12.6 Bei Starkregen können auch kleine Gräben über die Ufer treten. Im Sinne der Eigenvorsorge wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen.

13 Landwirtschaftliche Nutzung

13.1 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

13.2 Bei einer Grenzbepflanzung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen.

14 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den .....
	..... **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Pastetten, den .....
	..... Peter Deischl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …….. die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

6. Die Gemeinde Pastetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. den Bebauungsplan in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Pastetten, den .....

   (Siegel) .....
   Peter Deischl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Pastetten, den .....

   (Siegel) .....
   Peter Deischl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Pastetten, den .....

   (Siegel) .....
   Peter Deischl, Erster Bürgermeister