

Pastetten,

Lkr. Erding

Gemeinde
Bebauungsplan

Moosstraße

Planfertiger

Planungsverband Auldeyer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhländstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-19 Bearb.: Sdl/Be

Pandatum
13.11.2007
12.02.2008
10.06.2008




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

Satzung.









M 1 : 1.000




A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bauzonierungsverordnung - BauNVO- festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 E + D
zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dach anzuordnen ist
- 3.2 II
zwei Vollgeschosse zulässig; über dem zweiten Vollgeschoss sind Aufenthaltsräume im Dach zulässig, sofern dies kein zusätzliches Vollgeschoss ergibt.
- 3.3 GR 140
höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück (z.B. 140 qm)
- 3.4 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind maximal bis zu einer Größe von 50 m² Brutto-Rauminhalt zulässig.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.3 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausbauung 450qm, für Doppelhausbauung 300qm.
- 4.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Die höchstzulässige Wandhöhe wird für Hauptgebäude der Bauweise E + D mit maximal 4,80 m und der Bauweise II mit maximal 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachbau.
- 5.2 Die Höhe der OK Rohfußboden darf maximal 0,30 m über der fertigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.
- 5.3 Die Dachneigung wird für Bauweise E + D mit 30° - 40° und für Bauweise II mit 25° - 30° festgesetzt.
- 5.4 Sämtliche Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude sind mit Sandtischern mit Dachsteinen oder Ziegeln im Erscheinungsbild vor- bis rohbaunem Ziegeln auszuführen. Dachschichten sind unzulässig.
- 5.5 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamen Grenzbauteilen sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.
- 5.6 Die Hauptfrüchrichtung muss jeweils über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
 Früchrichtung vorgeschrieben
 Früchrichtung variabel
- 5.7 Die Gesamtreite aller Dachbauten, Dachflächenfenster bzw. wandbündiger Zwerggiebel darf max. 1/3 der Traufhöhe betragen. Dachbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Der Abstand der Giebeln untereinander und zum Organg muss mindestens 1,50m betragen. Zu Traufe und First sind mindestens 0,60m einzuhalten. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50m² zulässig.
- 5.8 Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind hell verputztes Mauerwerk sowie naturbelassene oder hell gestrichene Holzschalungen zulässig. Glasflächen sind unverputzt auszuführen.
- 5.9 Wintergärten dürfen als erdgeschossige Glasbauten mit ans Gebäude angelegten Pultdächern errichtet werden, wenn ihre Größe die Grundfläche von maximal 15qm nicht überschreitet.
- 6 Verkehr, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Straßenbegleitgrün
- 6.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.5 Fläche für Garagen

- 6.5  Fläche für Garagen
- 6.6 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind versickerungsfähig zu beseitigen, z.B. mit Schotterterrassen oder Grobplaster, weitläufig verlegt, wassergebündelter Decke oder Plaster mit Sandrugen.
- 6.7 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 6.8 Je Wohninheit sind Stellplätze gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Pastetten nachzuweisen.
- 6.9 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Es dürfen pro Grundstück 2 Garagenstellplätze errichtet werden. Für Garagen wird eine maximal zulässige Grundfläche von 50 qm festgesetzt. Darüber hinaus nachzuweisende Stellplätze sind als offene Stellplätze oder carports auszuführen.
- 6.10 Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (z.B. mit wassergebündener Decke oder Plaster mit Sandrugen).
- 7 Grünordnung
- 7.1  zu pflanzende Bäume
Es sind nur standortgerechte heimische Laub- und Obstbäume zulässig. Bäume: Hochstämme oder Stammhölzer, Obstbäume; Hochstämme
- 7.2 Die Struktur der Bäume kann gegenüber der zeichnerischen Festsetzung abweichen.
- 7.3  Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Stammhölzern und Sträuchern. Die Fläche ist in einem Pflanzenraster von 2,0m x 2,0m mit heimischen Stammhölzern und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Pflanzliste siehe Festsetzung 7.1
- 7.4 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücksfleichen sind gartenreich zu gestalten. Es sind Bäume und Sträucher heimischer Art zu verwenden.
- 7.5 Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze ist spätestens ein Jahr nach Bezugseröffnung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 7.6 Im gesamten Planungsbereich ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Abzäunungen und Aufschüttungen sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

7.7 Einfriedungen sind sockelllos bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind dabei als Holzfriedenzäune auszuführen. Ansonsten sind Mischendrahnzäune zu verwenden.

B Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 bestehende Haupt-/Nebengebäude
- 4 Flurnummer (z.B. Flurnummer 111)
- 5 Bemalung
- 6 öffentlicher Parkplatz
- 7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung des AZV Erdinger Moos anzuschließen. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Unverschlusstes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Niederschlagswasser im öffentlichen Straßenraum ist über einen Regenwasserkanal zu versickern.
Jedes Bauwerk ist gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge wasserdicht auszuführen.
Bei Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung entstehende Kosten nach Art. 8 Dachtg Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) hat der Bauwerber zu tragen. Ein Wasserschüleraum ist an einer unmittelbar straßenwärts gelegenen Kellerwand vorzusehen.
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Dachtg Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 8 Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortstübliche landwirtschaftliche Nutzflächen gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten können.
- 10 Die aktive und passive Nutzung regenerativer Energien wie z.B. Solarenergie, sowie Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.

Kartengrundlage:

Maßstabnahme:

Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den

Pastetten, den

.....
(Cornelia Vogelgefänger, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensverweise

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.08.2007 gefasst und am 23.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.11.2007 hat in der Zeit vom 11.01.2008 bis 11.01.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.02.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2008 bis 03.04.2008 beteiligt.
Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2008 bis 03.04.2008 beteiligt.
Der Satzungsabschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.02.2008 wurde vom Gemeinderat Pastetten am 10.06.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 13.06.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 4 und 215 BauGB sowie auf die Eisenbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.02.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pastetten, den

.....
(Cornelia Vogelgefänger, Erste Bürgermeisterin)

(Siegel)

Pastetten, den

.....
(Cornelia Vogelgefänger, Erste Bürgermeisterin)

(Siegel)