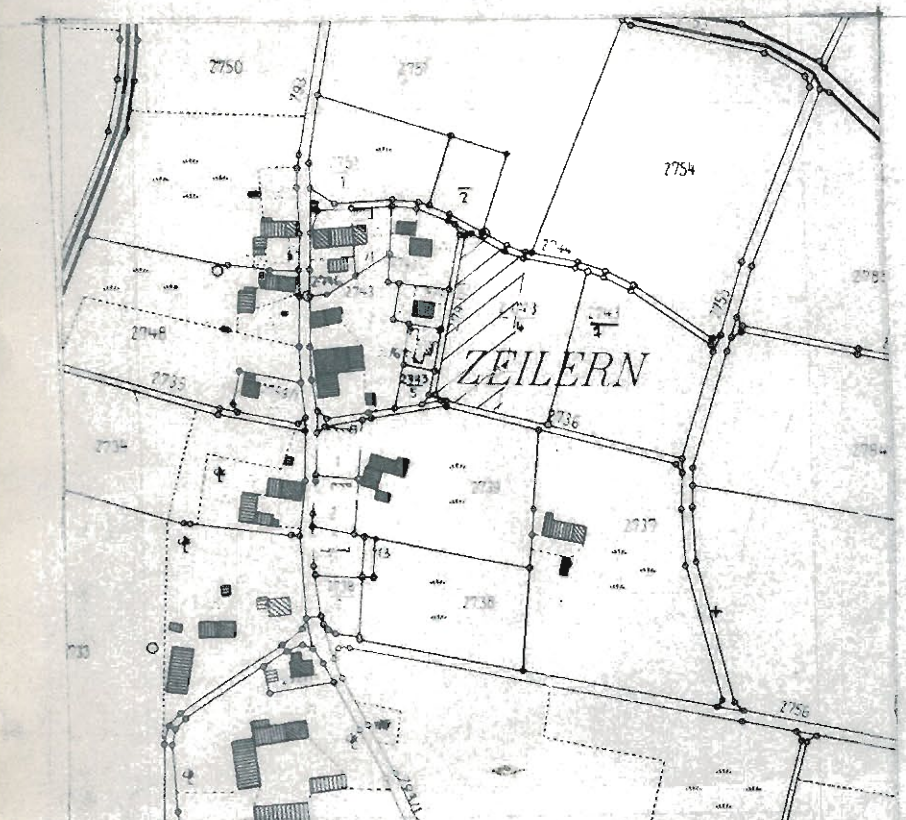
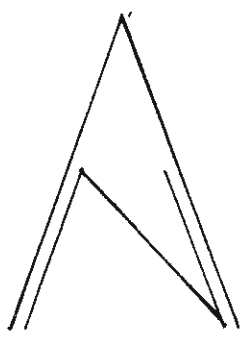
GEMEINDE PASTETTEN
BEBAUUNGSPLAN · ZEILERN-OST ·
MASSTAB 1/1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M = 1:5000



KARTENGRUNDLAGE: AMTL. KATASTERBLATT NO II. 15.12

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE PASTETTEN
LANDKREIS ERDING FÜR DAS BAUGEBIET

•ZEILERN-OST•

Die Gemeinde Pastetten erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG Art. 91 der Bayer. Bauordnung - Bay BO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

A) FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1 Das im Plan mit WA gekennzeichnete Bauland wird nach § 4 Baunutzungsverordnung als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

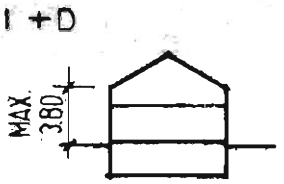
2. Nebenanlagen

2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind, mit Ausnahme von Einfriedungen sowie bauliche Anlagen für Teppichklopfstangen und zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, unzulässig.

2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

3. Anzahl der Geschoße und Außengestaltung

3.1



E + D
1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als zulässige Höchstgrenze.
Dachform: Satteldach,
Dachneigung 32 - 38°

Höhen: Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über natürlichem, oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche. Kniestock max. 85 cm ist zulässig; max. Traufhöhe 3,80 m.

3.2 GA

Garagen, Dachform: Satteldach bzw. Einbeziehung unter das Dach des Hauptgebäudes, Dachneigung 26 - 38°;
Höhen: Traufhöhe max. 2,75 m.

Bei den Garagen mit Satteldach und bei Einbeziehung der Garage unter das Dach des Hauptgebäudes kann der First der Grenzgarage eine größere Höhe als 2,75 m aufweisen

Höhen: Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über natürlichem, oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche. Kniestock max. 85 cm ist zulässig; max. Traufhöhe 3,80 m.

3.2 GA

Garagen, Dachform: Satteldach bzw. Einbeziehung unter das Dach des Hauptgebäudes, Dachneigung 26 - 38°;
Höhen: Traufhöhe max. 2,75 m.

Bei den Garagen mit Satteldach und bei Einbeziehung der Garage unter das Dach des Hauptgebäudes kann der First der Grenzgarage eine größere Höhe als 2,75 m aufweisen, wenn die Traufhöhen der Garagen nicht 2,75 m überschreiten und die Dachfläche geschlossen bleibt. Für diese Garagenform wird insoweit als Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung die Grenzbebauung festgesetzt. Die Länge der Garage darf in diesen Fällen jedoch nicht mehr als 8,0 m betragen. Hinsichtlich der maximalen Gesamtnutzfläche bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

3.3 Die Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind naturrot mit kleinformatigem Material zu decken.

3.4 Die Dachüberstände dürfen in Anpassung an die herkömmliche Bausubstanz der bäuerlichen Anwesen des Weilers Zeilern und damit zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Gestaltung am Ortgang max. 60 cm und an der Traufe max. 40 cm betragen. Die Dachüberstände sind der jeweiligen Dachneigung anzupassen.

3.5 Bei Häusern mit E + D sind Dachflächenfenster über 0,25m^2 unzulässig. Dachgauben, keine negativen Dachgauben, sind zugelassen. Die senkrechte Ansichtsfläche der Gauben ist mit 1,25 m Breite und 1,40 m Höhe begrenzt. Bei Gauben über Treppenhäusern sind Ausnahmen zulässig. Gauben sollen mit einem Achsabstand von mind. 3,0 m untereinander und von 2,5 m vom Giebel angeordnet sein.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 0,6 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

4.2 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

4.3 Von Baulinien und Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß nach Art und Umfang der im Plan schematisch dargestellten Gebäude abgewichen werden, jedoch nur bis höchstens 1,5 m Tiefe und 1/5 der Hauslänge (z. B. Balkone, Erker).

5. Garagen und Abstellplätze

5.1 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben, DER VORPLATZ IST OFFEN ZU HALTEN (KEIN TOR).

5.2 Werden Garagen angrenzender Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung zusammenzubauen. Die Vorderfronten zusammengebauter Garagen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

6. Einfriedung

6.1 Als straßenseitige Einfriedung wird festgesetzt: Holz-Staketenzaun, 1,00 m hoch, Sockel höchstens 20 cm über Gelände. Die Holzkonstruktion muß vor der Haltekonstruktion (Beton oder Stahl) durchlaufen. Gartenseitig sind Drahtmaschenzäune, 1,0 m hoch zugelassen.

7. Grünordnung

7.1 Die im Plan eingetragenen Bäume sind nach ihrer Mindestzahl bindend. Zusätzlich sollen jedoch weitere Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Es sind ausschließlich Bäume der einheimischen Vegetation zu pflanzen oder Obstbäume.

7.2 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Sträucher oder andere Gegenstände nicht höher als 1,00 m über Oberkante Fahrbahnrand der Straße hinausragen. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m (Hochstämme).

ZEICHENERKLÄRUNG:

8. Festsetzungen durch Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.2 VORGESCHRIEBENE BAUMPFLANZUNG

8.3 Baugrenze

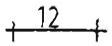
8.4 Einzuhaltende Firstrichtung

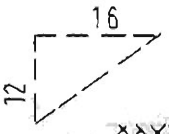
8.5 Straßenbegrenzungslinie

8.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (GEHWEG HÖHENGLEICH)

8.7 12 Maßangabe in Meter

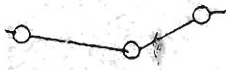
8.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (GEHWEG HÖHENGLEICH)

8.7  Maßangabe in Meter

8.8  Sichtdreieck

8.9 PRIVATER STELLPLATZ

B) HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenzen

Z.B. 2743 Flurstücksnummern

Z.B ③ PARZELLENNUMMER

Grundstücksgrenzen die entfallen sollen

Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Alle Bauvorhaben sind sofort vor Bezugsfertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

2. Das Abwasser ist in Dreikammerausfaulgruben vorzureinigen und anschließend übergangsweise zu versickern. Maximal ist die Einleitung des Abwassers aus zwei Wohneinheiten in eine Bohrung zulässig.

   Zur Gewährleistung der Versickerung auf längere Dauer ist erforderlichenfalls die Auffüllung im Bohrloch auszuwechseln oder eine neue Bohrung niederzubringen.

3. Die Bauvorhaben sind gegen Hangwasser zu siochern.

4. Das Bauvorhaben liegt in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe; daher ist mit landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchseinwirkungen zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a) Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 09. Juni 1983 bis 11. Juli 1983 in der Geschäftsstelle der VG Pastetten öffentlich ausgelegt.

Pastetten, den 12. Juli 1983

.....
(1. Bürgermeister)

Der Gemeinderat von Pastetten hat mit Beschluß vom 09. Aug. 1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG. als Satzung beschlossen.

Pastetten, den 10. Aug. 1983

.....
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Az. ..... gem. § 11 BBauG. i.V. mit § 3 der Zust. VO-DelV BBauG/StBauFG i.d.F. der Bekanntmachung vom 4. Juli 1978 (GVBL. S. 432) genehmigt.

Erding, den .....

.....
Landratsamt

.....
Landratsamt

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12, Satz 1 BBauG. am 01.Nov.1984 ~~durch~~ im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Pastetten, den 02.Nov.1984

.....
(1. Bürgermeister)

Hohenlinden, Oktober 1981

PLANFERTIGER:

ARCHITEKTEN
DIPL.ING. MARTIN HUBNER
ING. KARL H. GRUBER
8011 HOHENLINDEN-NIEDERKAGING 8
TELEFON (08124) 578 und (08131) 4150

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTES
ARCHITEKT BYAK 75876

Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.3.84, Az. 42/610-4/2, gem. § 11 BBauG i.V.mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG/StBauFG - vom 6. Juli 1982 (GVBl S. 450) genehmigt.

Erding, 12.12.1984
Landratsamt
I.A.

Dr. Faltermeier

BAYERN · LANDRATSAMT ERDING