

Gemeinde **Pastetten**
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Reithofen „Am Schmidberg II“**

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

Az.: 610-41/2-18 Bearb.: Ge/Bu/Lö

Plandatum 28.10.2005
15.11.2005
14.02.2005
07.03.2006

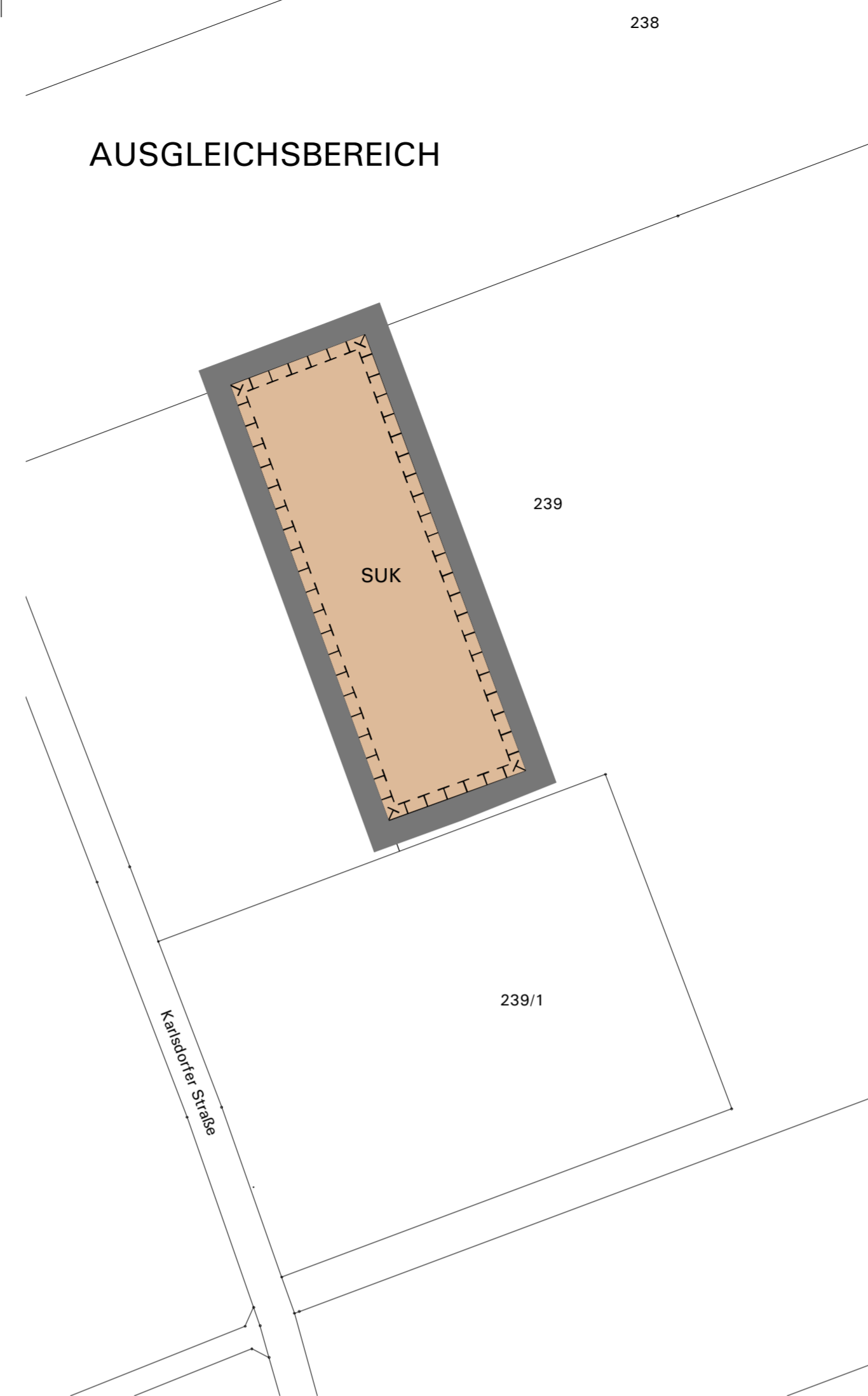
Die Gemeinde Pastetten erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

EINGRIFFSBEREICH



AUSGLEICHSBEREICH



- 9.7 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen gemäß Ziff. 8.2 sowie einzeln stehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
- 10 Grünordnung
 - 10.1 Zu pflanzende Bäume. Die im Plan eingetragenen Standorte sind nicht bindend.
 - 10.2 Fläche zur Anpflanzung von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern
- 10.3 Die gemäß Ziff. 10.2 zu pflanzenden Gehölze am Ortsrand sind in dörflich lockerer Anordnung gruppenweise zu pflanzen. Pflanzabstand innerhalb der Gruppe 1x1 m.
- 10.4 Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benötigt werden. Je angefangene 250 qm ist mindestens ein Baum der unter Ziff. 10.6 genannten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.
- 10.5 Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze ist spätestens ein Jahr nach Bezugsergänzung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 10.6 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind z. B. folgende heimische Arten sowie Obstbäume zulässig:

Bäume:

 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Betula pendula – Sandbirke
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
 - Salix caprea – Salweide
 - Fraxinus excelsior – Esche
 - Juglans regia – Walnuss

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm

Sträucher:

 - Cornus sanguinea – Hartriegel
 - Lonicera xylosteum – Hackenkirische
 - Corylus avellana – Haselnuss
 - Crataegus monogyna – Weißdorn
 - Viburnum opulus – Schneeball
 - Ribes nigrum – Johannisbeere

Pflanzgröße: 3 bis 4 Triebe, 80 bis 100 cm groß.

Die Pflanzung von Thuja-Hecken ist nicht zulässig.
- 11 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

- 6.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, befestigten Verkehrs- und sonstigen Flächen ist möglichst breitflächig zu versickern. Die Flächenversiegelung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.
- 7 Immissionsschutz
 - 7.1 Auf mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.
 - 7.2 Auf die Geräuschimmissionen, die zeitweise von dem ca. 60 bis 70 m südlich gelegenen Sägebetrieb Neumeier ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen. Laut Gutachten der Firma Steger & Piening GmbH vom 11.07.2005 wird der für Allgäuer Wohngebiete gültige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber gerade tangiert, jedoch nicht überschritten.
- 8 Denkmalschutz

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

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Pastetten, den
(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - 2.2 Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
 - 2.3 Je Baugrundstück ist außerhalb der Baugrenze die Errichtung einer untergeordneten Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) mit einem umbauten Raum bis zu 50 cbm zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 E+D Maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss im Dach anzuordnen ist.
 - 3.2 II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Über dem zweiten Vollgeschoss sind Aufenthaltsräume im Dach zulässig, sofern dies kein zusätzliches Vollgeschoss ergibt.
 - 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - 3.4 GR 140 Höchstzulässige Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z. B. 140 qm)
 - 3.5 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 maximal GRZ 0,8.
 - 3.6 Bei Grundstücksteilungen ist jeweils nur der dem Bauraumanteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grundfläche zulässig.
 - 3.7 Bei Einzelhäusern sind pro Baugrundstück nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Im Baugebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - 4.2 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
 - 4.3 Baugrenze
 - 5 Höhe der Hauptgebäude
 - 5.1 Die maximal zulässige Firsthöhe, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte, beträgt bei der Bauweise II 10,0 m und bei der Bauweise E+D 7,50 m.
 - 5.2 Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche in Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachdeckung, beträgt bei der Bauweise II 6,50 m und bei der Bauweise E + D 5,10 m.
 - 5.3 Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche in Gebäudemitte und der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, darf 0,3 m nicht überschreiten.
 - 6 Bauliche Gestaltung
 - 6.1 Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit ziegelroten Dachsteinen auszubilden.
 - 6.2 Flachdächer und begrünte Dächer sind unzulässig.
 - 6.3 Festgesetzte Hauptfirstrichtung
 - 6.4 Sowohl bei der Bauweise II als auch der Bauweise E+D sind Dachneigungen zwischen 25° und 35° zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
 - 6.5 Je Dachfläche sind entweder bis zu zwei Dachgauben oder zwei Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 6.6 Es sind nur einzeln stehende Dachgauben mit einem Außenmaß von bis zu 1,50 m Breite zulässig. Das gleiche gilt für Zwerchgiebel.
 - 6.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.
 - 6.8 Gebäudevorbauten aus Glas (z. B. Wintergärten) sind bis zur Hälfte der Fassadenbreite im Rahmen der zulässigen Grundfläche allgemein zulässig. Die Baugrenze kann dafür bis zu 2,0 m überschritten werden, soweit die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.
 - 6.9 Das Längen-Breitenverhältnis der zu errichtenden Hauptgebäude soll mindestens 5:4 betragen.
 - 7 Garagen und Stellplätze
 - 7.1 Fläche für Garage
 - Fläche für Pkw-Stellplätze
 - 7.2 Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.
 - 7.3 Anstelle von Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünter Wänden oder Stützen zulässig. Für Carports und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
 - 7.4 Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind je Wohnung nachzuweisen:
 - bis 75 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
 - über 75 qm Wohnfläche 2 Stellplätze
 - über 120 qm Wohnfläche 3 Stellplätze
 - 8 Einfriedungen
 - 8.1 Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur Zäune mit senkrechten Holzlatten, ansonsten Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
 - 8.2 Die Höhe der Zäune darf 1,20 m, gemessen ab Straßenniveau bzw. natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
 - 8.3 Grundstückszufahrt
 - 8.4 Grundstückszufahrten, d. h. der Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Garage bzw. dem Carport, dürfen nicht eingefriedet werden. Sie sollen wasserdurchlässig befestigt werden.
 - 9 Verkehr
 - 9.1 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
 - 9.2 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 9.3 Straßenbegleitgrün
 - 9.4 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.
 - 9.5 Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.
 - 9.6 Sichtdreieck für den Straßenverkehr

- 11.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche –
- 11.2 Im Süden von Pastetten wird eine rd. 2.960 qm große Teilfläche von Fl.Nr. 239 Gmgk. Pastetten, ökologisch aufgewertet. Die Fläche ist in der Planzeichnung mit einer eigenen Geltungsbereichsgrenzung festgesetzt (Ausgleichsbereich).
- 11.3 SUK Sukzessionsfläche

Die Fläche ist dem Ausführungsplan zur Umsetzung der Ökointofflächen (2002) entsprechend der natürlichen Sukzession zu überlassen und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde alle 3 bis 5 Jahre zu entbuschen.
- 12 Ver- und Entsorgung

Mit Ausnahme der bestehenden 20 kV-Freileitung, die über das Baugebiet führt, sind Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen unterirdisch zu verlegen.
- 13 Maßangaben

Maßangabe in Metern, z. B. 4,0 m
- B Hinweise
 - 1 Bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 3 1830/13 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 1830/13
 - 4 Schema für geplantes Gebäude
 - 5 Vorhandene 20 kV-Freileitung, Maststandort
 - 6 Wasserwirtschaft
 - 6.1 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - 6.2 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen (DIN 1986 ff).
 - 6.3 Die einzelnen Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13.09.2005 gefasst und am 16.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.2005 hat in der Zeit vom 27.12.2005 bis 30.01.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.03.2006 hat in der Zeit vom 25.04.2006 bis 26.05.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.03.2006 wurde vom Gemeinderat am 20.06.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

....., den

(Siegel) (Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am, 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

....., den

(Siegel) (Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

