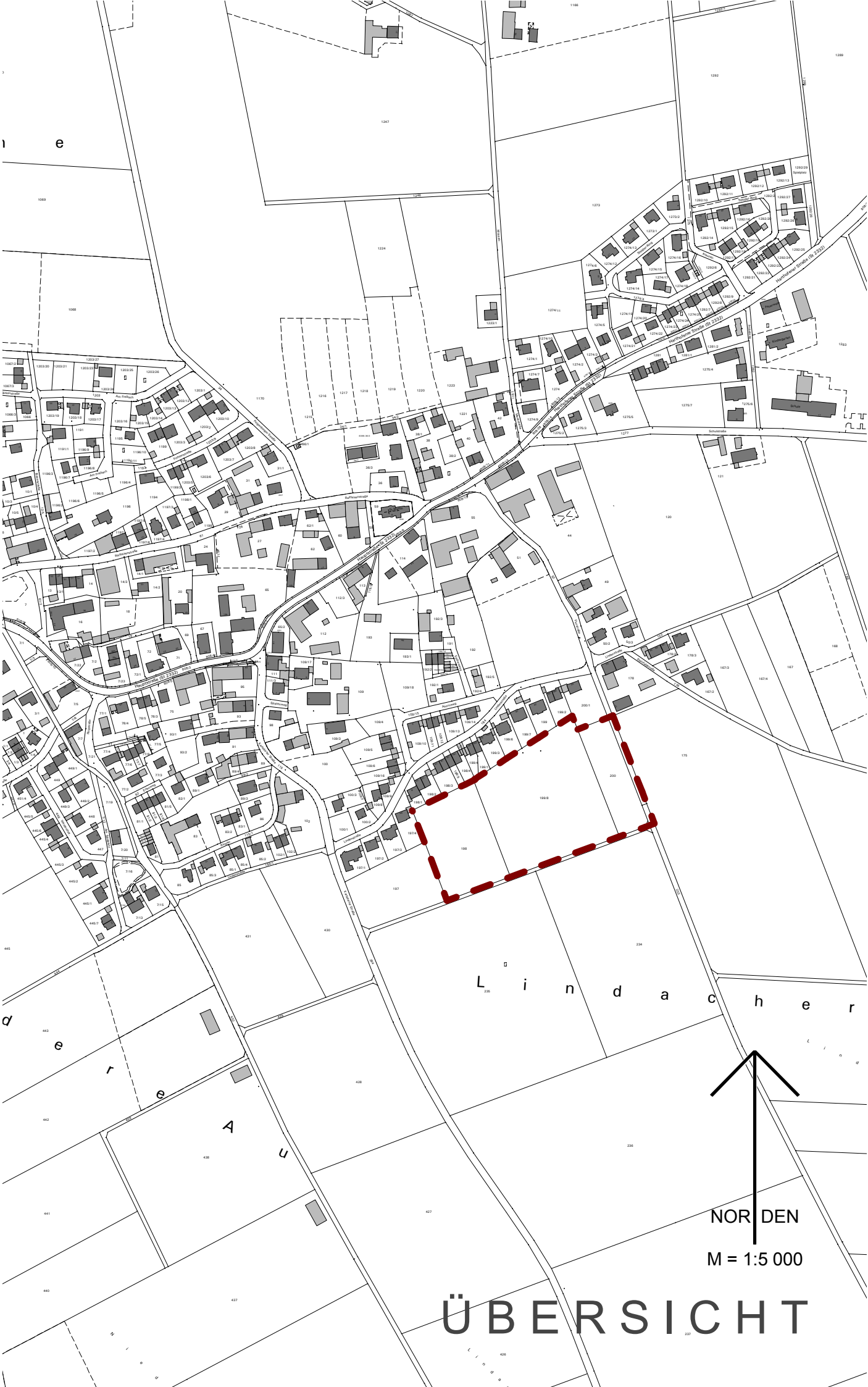
Gemeinde	Pastetten Lkr. Erding
Bebauungsplan	Pastetten-Süd 1
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Az.: 610-41/2-27 Bearb.: Schwander/Mankus/Dörr
Plandatum	26.11.2013 (Vorentwurf) 08.07.2014 (Entwurf) 11.11.2014 (Satzungsbeschluss)

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

Satzung.



ÜBERSICHT

NORDEN
M = 1:1000
0 10 20 30 40 50m
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-27
11.11.2014

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Maß der Nutzung, Bauweise)

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 140** höchstzulässige Grundfläche in qm (z.B.140 qm)

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einem Höchstwert von 0,55 überschritten werden.

3.3 Die höchstzulässige Wandhöhe wird auf 6,65 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 Die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf maximal 0,20 m über der fertigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemessen in Straßenmitte liegen.

3.5 **6W** höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (z.B. 6 Wohnungen)

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Balkonen, Außentreppen, Dachüberstände, Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4.3 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.4 **E** nur Einzelhäuser zulässig

4.5 **E / D** Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer zulässig. Sämtliche Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit mit matter Oberfläche auszuführen.

5.2 Die Dachneigung darf max. 38° betragen.

5.3 Bei Dachneigungen ab 35° und pro Gebäude und Hausseite sind zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Für Nebenanlagen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

5.5 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind profilgleich auszuführen.

6 Verkehr, Garagen und Stellplätze, Flächen für Versorgungsanlagen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche)

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Ein- und Ausfahrt

6.5 Ga St Fläche für Garagen / Flächen für Stellplätze

6.6 Je Wohnung sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Pastetten vom 01.11.2010 nachzuweisen.

6.7 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Der Stauraum zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,50 m.

6.8 Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (z.B. mit wassergebundener Decke oder Pflaster mit Sandfugen).

6.9 Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) mit Zweckbindung - Trafostation

7 Grünordnung und Flächen für den Gemeinbedarf

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Spielplatz

7.3 Straßenbegleitgrün

7.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung).

7.5 Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein flächenhafter, dichter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als Mindesttiefe werden 6 m festgesetzt. Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen, größere Spielgeräte sind unzulässig.

7.6 zu pflanzende standortgerechte, heimische Laubbäume. Die Situierung kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

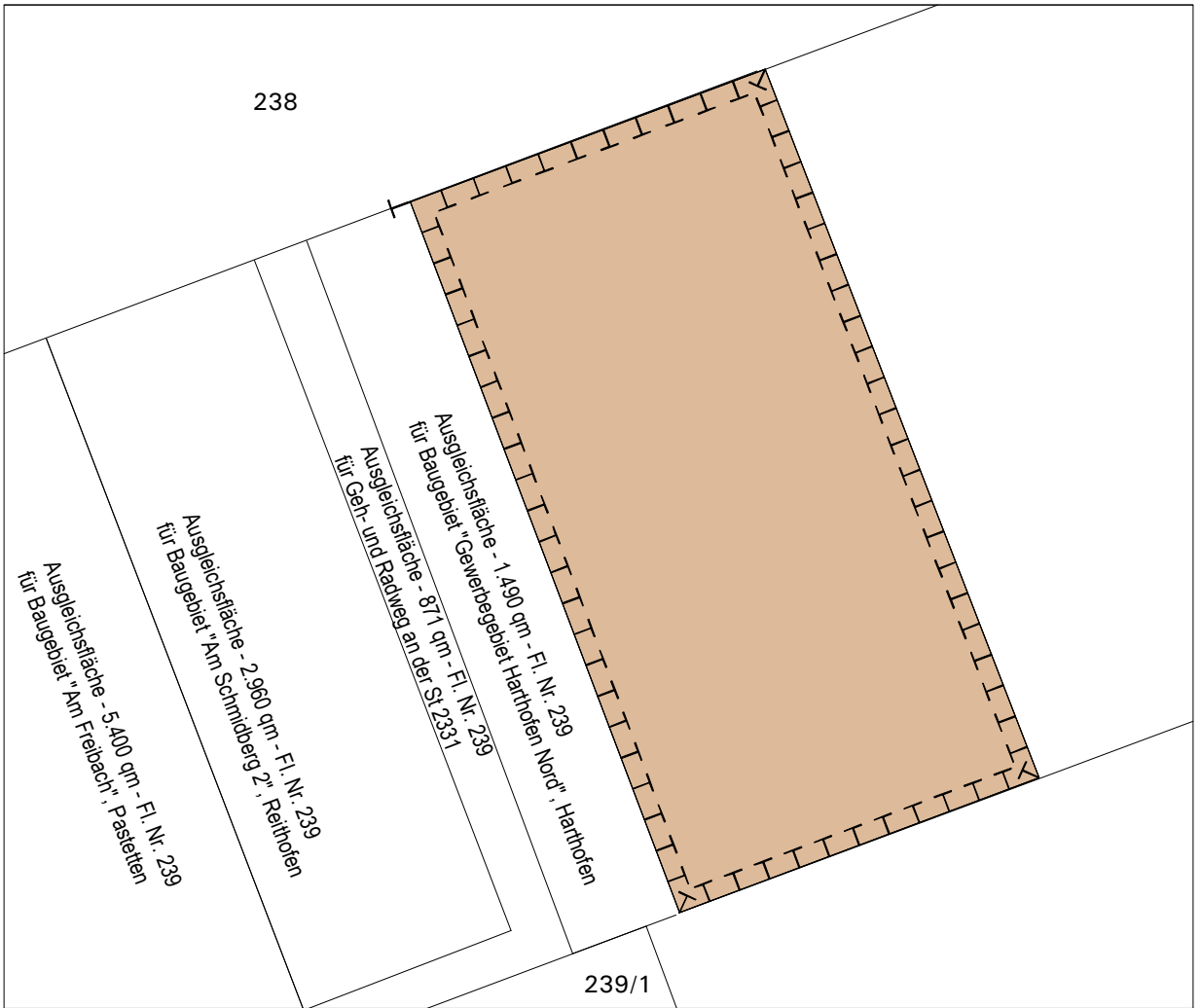
7.7 Für die Baumbepflanzungen im Straßenraum werden Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm festgesetzt.

7.8 Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Wohneinheit ist mind. 1 Baum 1. oder zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

7.9 Im gesamten Planungsgebiet ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu 0,3 m Höhe, bzw. Tiefe sind zulässig.

7.10 Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind bis zu einer Höhe von 2,0 Metern und einer Länge von 4,0 Metern zulässig.

7.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)



7.12 Naturschutzfachlicher Ausgleich: Auf der Ökokontofläche Fl.Nr. 239 der Gemarkung Pastetten werden 5.300 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche ist gemäß Zielsetzung im Ökokonto vollständig entwickelt. Die Pflege ist gemäß Vorgaben des Ökokontos durchzuführen.

7.13 Artenschutzrechtlicher Ausgleich: Als Ausgleichsmaßnahme sind im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet 5 Lerchenfenster mit einer Größe von je 20 qm auf landwirtschaftlich genutzten Flächen anzulegen. Die Festlegung der Lage der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Flächeneigentümern.

7.15 Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vor Baubeginn herzustellen.

7.16 Die Baufeldräumung ist Ende September bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen.

7.17 Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen ist nicht erlaubt.

8 Bemaßung

8.1 25 Bemaßung

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 aufzuhebende Grundstücksgrenze

4

bestehende Haupt-/Nebengebäude

5
vorgeschlagene Hauptgebäude

6 *111* Flurnummer (z.B. Flurnummer 111)

7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung des AZV Erdinger Moos anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Systembereich B2.Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
Jedes Bauwerk ist gegen hohe Grundwasserstände zu sichern. Bauwerke sind auftriebssicher auszuführen. In das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge und Öffnungen sind wasserdicht auszuführen.
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Erding mitzuteilen.
Bei Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung entstehende Kosten nach AVB Wasser V (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) hat der Bauwerber zu tragen. Ein Wasserzählerraum ist an einer unmittelbar straßenwärts gelegenen Kellerwand vorzusehen.

8 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

9 Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und müssen rechtzeitig geplant werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

10 Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortsübliche landwirtschaftliche Nutzflächen gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten können.

11 Für die Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge sollen die Technische Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) herangezogen werden. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass

sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

12 Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Betriebe zum Teil mit Viehhaltung. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Diese Emissionen sind zu tolerieren.

13 Bei der Erschließungsplanung sind bei allen Straßen- und Gehwegen geeignete und ausrechende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.

14 Folgende Arten sind für die festgesetzten Pflanzungen geeignet:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg - Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot - Buche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Tilia cordata -	-	Winter - Linde
Qercus robur		Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds – Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Kartengrundlage:	Digitale Kartengrundlage
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)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2013 hat in der Zeit vom 7.02.2014 bis 7.03.2014 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 26.11.2013 hat in der Zeit vom 7.02.2014 bis 7.03.2014 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2014 bis 11.09.2014 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 10.09.2014 bis 10.10.2014 beteiligt.

6. Die Gemeinde Pastetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pastetten, den .....

.....

(Siegel) (Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

7. Ausgefertigt Pastetten, den .....

.....

(Siegel) (Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; 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).

Pastetten, den .....

.....

(Siegel) (Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)