Gemeinde: **Pastetten**
Lkr. Erding

Bebauungsplan: Pastetten-Süd, 4. Änderung

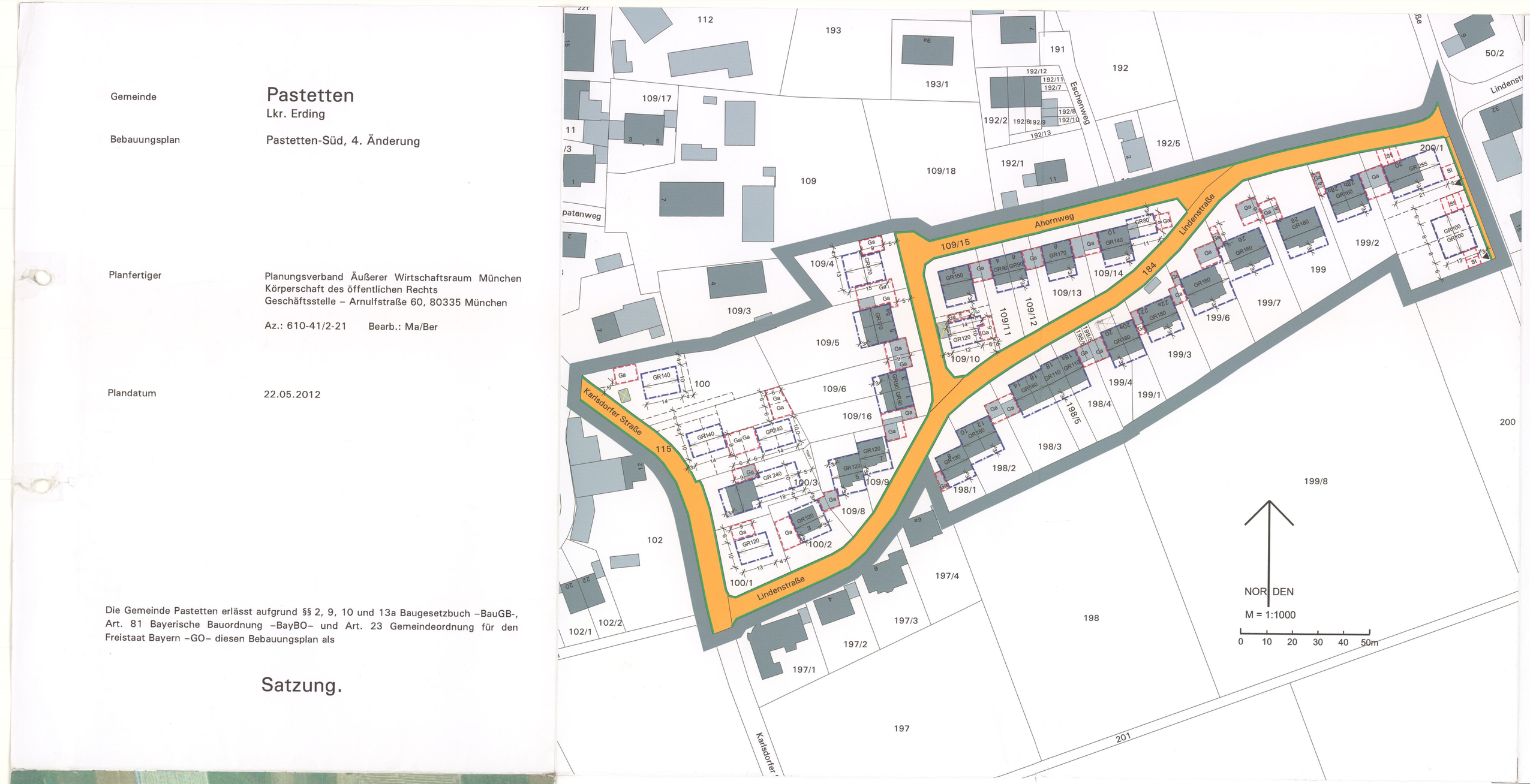
Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-21 Bearb.: Ma/Ber

Plandatum: 22.05.2012

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

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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 je Baugrundstück (z.B.140 qm) für das Hauptgebäude

3.2 Die Grundfläche aus 3.1 darf für erdgeschossige Anbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Pergolen um max. 15 qm überschritten werden.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einem Höchstwert von 0,5 überschritten werden.

3.4 Die höchstzulässige Wandhöhe wird auf 6,5 m, gemessen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Höhe der OK Rohfußboden darf maximal 0,30 m über der fertigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemessen in Straßenmitte liegen.

5.2 Die Dachneigung darf max. 35° betragen.

5.3 Sämtliche Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit Dachsteinen oder Ziegel im Erscheinungsbild rot- bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

5.5 Die Hauptfirstrichtung muss jeweils über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Firstrichtung vorgeschrieben

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

5.8 Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind verputztes Mauerwerk sowie Holzschalungen zulässig.

5.9 Wintergärten dürfen als erdgeschossige Glasanbauten mit ans Gebäude angelehnten 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 Ga | St Fläche für Garagen / Stellpätze

6.4 Einfahrt

6.5 Je Wohneinheit sind Stellplätze gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Pastetten nachzuweisen.

6.6 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Es dürfen pro Grundstück 2 Garagenstellplätze errichtet werden. Darüber hinaus nachzuweisende Stellplätze sind als offene Stellplätze oder Carports auszuführen.

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

7 Grünordnung

7.1 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind Bäume und Sträucher heimischer Art zu verwenden.

7.2 Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

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

7.4 Einfriedungen sind sockellos bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind dabei als Holzlattenzäune auszuführen. Ansonsten sind Maschendrahtzäune zu verwenden.

8. Immissionsschutz

Auf den Fl.Nr.200/1 und 109/4 sind in Hinsicht auf die möglichen Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte durch benachbarte gewerbliche Nutzungen im Bauantragsverfahren immissionsschützende Maßnahmen nachzuweisen.
Dies können sowohl orientierende Maßnahmen sein(Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite), aber auch die Anordnung von nicht zu öffnenden Fensterelementen in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen, deren Schallleistungspegel max.60dB(A) betragen darf.
Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß für schutzbedürftige Räume nach DIN4109 die oben angeführten Maßnahmen auf der Fl.Nr.200/1 bis zu einem Abstand von 26m erfolgen sollen, ausgehend von der Lagerhalle auf Fl.Nr. 178/4.

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 bestehende Haupt-/Nebengebäude

4 111 Flurnummer (z.B. Flurnummer 111)

5 –10– Bemaßung

6 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. Das Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal der Straße einzuleiten.

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 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.

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

8 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

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

10 Auf den Fl.Nr. 200/1 und 109/4 kann es aufgrund der vorhandenen benachbarten gewerblichen Nutzungen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommen

Kartengrundlage: Digitale Kartengrundlage

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

Planfertiger: München, den 24.5.2012
i.A. Mat...
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Pastetten, den 25.05.2012
C. Vogelfänger
(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 24.05.2011 gefasst und am 16.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 13.12.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.12.2011 hat in der Zeit vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 17.04.2012 im Gemeinderat behandelt.

Der geänderte Plan in der Fassung vom 17.04.2012 liegt nun erneut in der Zeit vom 04.05.2012 bis 18.05.2012 aus, mit der Möglichkeit zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellung zu nehmen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.05.2012 wurde vom Gemeinderat am 22.05.2012. gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pastetten, den 25.05.2012
C. Vogelfänger
(Siegel) (Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 25.05.2012; 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 22.05.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pastetten, den 25.05.2012
C. Vogelfänger
(Siegel) (Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)