

Gemeinde: Pastetten, Lkr. Erding

Bebauungsplan: Harthofener Straße

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 610-41/2-6                      Bearb.: Ge / Stae / Rau

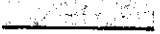
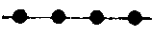
Plandatum: 15.04.1988  
22.04.1988  
20.10.1988  
02.05.1989  
01.09.1989

Die Gemeinde Pastetten  
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,  
Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung  
für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Im WA sind nicht zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.




### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) I ein Vollgeschoß zulässig  
(Die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß bleibt unberührt).
- b) II zwei Vollgeschosse maximal zulässig
- c) (II) zwei Vollgeschosse zwingend
- d) GF 200 höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z. B. 200 qm)

### 4. Grundstücksgröße

Die Teilung von Baugrundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 400 qm nicht unterschritten wird.

### 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- b)  nur Einzelhäuser zulässig
- c)  Doppelhäuser oder Einzelhäuser zulässig
- d)  Baugrenze

### 6. Höhe der Hauptgebäude

- a) WH 5,90 Wandhöhe, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (z. B. 5,90 m).

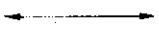
Die traufseitige Wandhöhe darf bei eingeschossigen Häusern 3,90 m und bei zweigeschossigen Häusern 5,90 m nicht überschreiten.

Kniestöcke oberhalb des Erdgeschosses sind in einer Höhe bis zu 0,80 m über Oberkante Rohdecke zulässig. → gilt die bei (II) - ? da bei 11 m Tiefe kein VB => Kniestock gilt nicht bei Fe.ber. (II)

- b) Die Sockelhöhe, gemessen an der Straßenachse der Erschließungsstraße - Straßenrohdecke - und Schnittpunkt Gebäudemitte/Oberkante Keller-Rohdecke darf 0,3 m nicht überschreiten.  
Für die drei zur Staatsstraße hin erschlossenen Grundstücke darf die Höhe der Keller-Rohdecke/Schnittpunkt Gebäudemitte, die Oberkante der Hinterseite des Fußweges an der Staatsstraße nicht überschreiten.



## 7. Bauliche Gestaltung

- a)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- b) Es sind folgende Dachneigungen zulässig:  
bei eingeschossiger Bebauung (E+D):  $33^\circ + 3^\circ$ ;  
bei zweigeschossiger Bebauung (E+1):  $30^\circ + 3^\circ$
- c) Es wird ein zulässiger Dachüberstand zwischen 0,60 und 1,00 m festgesetzt. In Verbindung mit einem Balkon, wenn das Dach durch Stützen getragen wird, ist ein Dachüberstand bis zu 1,40 m zulässig. Gebäude ohne Dachüberstand sind unzulässig.
- d) Die Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung auszubilden.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.
- e) Dacheinschnitte sind unzulässig. je (nach Anmerk. von 15.8.1987)  
Dachgauben und Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, jedoch nur bis zu einer Anzahl von 2 Stück pro Dachfläche und nur bis zu einer Fensterfläche von je 1,2 Quadratmetern Größe.  
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $35^\circ$  zulässig.
- f) Für die Gebäude-Außenwände sind nur die Materialien weißer Putz und naturfarbendes Holz zulässig.
- g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig; die ausnahmsweise Zulässigkeit ist nur zu erteilen, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden. (Ausnahme erteilen nur für Wigg. Anrechnung auf GF vernachlässigen. Abspr. mit 1. Leiter.)
- h) Das Längen-Breitenverhältnis der zu errichtenden Hauptgebäude soll mindestens 5:4 betragen. Die Längsrichtung ist in Richtung des Firstverlaufs vorgeschrieben.
- i) Fenster sind durch Sprossen oder Streben in stehende Rechtecke oder Quadrate zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.


## 8. Schallschutzmaßnahmen

Die Schlaf- und Kinderzimmer der Wohnhäuser an der Harthofener Straße sollen auf die straßenabgewandte Seite orientiert werden. Andernfalls sind sie mit Schallschutzfenster der Klasse II mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen.

## 9. Garagen und Nebenanlagen

- a) Pro Wohneinheit sind je eine Garage und ein Stellplatz vorzusehen. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalterwänden zulässig.
- b) Garagen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraums zulässig; sie müssen jedoch an der Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.



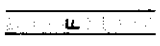

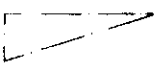

Trennsystem: Dachabwasser auf Baugrundstück verbleiben!

- c)  Fläche für Garage
- d) Standplätze für Abfallbehälter sind in die Garagen zu integrieren.
- e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Grundfläche von 10 Quadratmetern und einer Traufhöhe von 2,2 m auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig.
- f) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (Ziffer 7 dieser Festsetzungen) sinngemäß. Die Dachausbildung und die Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen. Bei Garagen sind auch Pultdächer zulässig.




## 10. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. Ansonsten sind rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Sockel für diese Zäune sind nur bis 10 cm über Gelände zulässig.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m, gemessen ab Straßenoberkante bzw. natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

## 11. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  Fahrbahn bzw. Geh- und Radweg
- c)  als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche
- d)  Straßenbegleitgrün
- e)  Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelebte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
- f)  vorgeschriebene Lage der Grundstückszufahrt
- g) Für die Befestigung der Grundstückszufahrten sowie der privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden wie wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

## 12. Grünordnung und Grünflächen

- a)  öffentliche Grünfläche
- b)  Kinderspielbereich
- c)  zu erhaltende Bäume

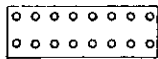
*Von Bepflanzung*

*ker...*



zu pflanzende Bäume/Sträucher der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 11.g)

d)



Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (s. Ziffer 11.g); die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1 x 1 m auszuführen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar.

e) Innerhalb der Baugrundstücke sind pro angefangene 300 Quadratmeter Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 11.g) zu pflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Gehölze sind darauf anrechenbar.

f) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.

g) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:

Bäume:	Quercus robur	- Stieleiche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Ulmus glabra	- Ulme
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Betula pendula	- Birke
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Salix caprea	- Salweide
	Alnus incana	- Grauerle


Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe mind. 3,50 - 4,00 m

Sträucher:	Cornus sanguinea	- Hartriegel
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Corylus avellana	- Haselnuß
	Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Viburnum opulus	- Schneeball
	Ribes nigrum	- Johannisbeere

Pflanzgröße: 0,80-1,00 m, 2 mal verpflanzt

h) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

### 13. Ver- und Entsorgung

a)  Fläche für Versorgungsanlage

b)  Trafostation

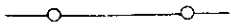

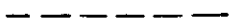




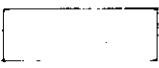
c) Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.

### 14. Maßangaben



Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

B. HINWEISE

- 1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4.  anhaufreie Zone
- 5.  Flurstücksnummer, z.B. 1274
- 6.  bestehendes Hauptgebäude
- 7.  bestehendes Nebengebäude
- 8.  Gebäudeschema für geplantes Gebäude

9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

10. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung des AZV Erdinger Moos anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

11. In der Übergangszeit bis zum Kanalanschluß (für 1990 vorgesehen) kann das Abwasser aus den einzelnen Bauvorhaben versickert werden, wenn es in einer Dreikammerfaulgrube mit mindestens 3 cbm Fassungsvermögen vorbehandelt wurde. Dies ist allerdings nur dort zulässig, wo versickerungsfähiger Grund ansteht.

12. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

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

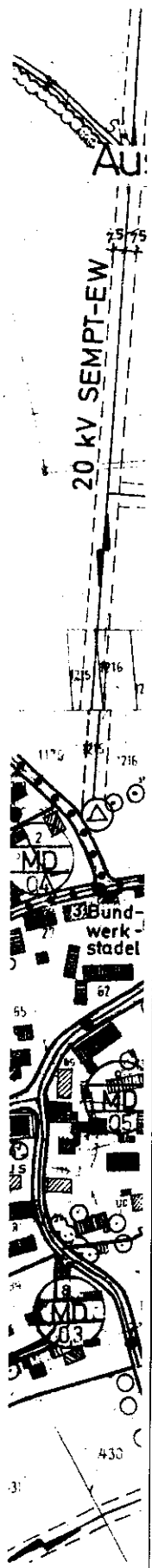
*nach Aussage H. Danksch stellt Kinan an. Vermessung möglich!*

PLANFERTIGER:  
München, den 08. Sep. 1989

*J.A. G. Buer*  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE PASTETTEN  
Pastetten, den 11. SEP. 1989

*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat *Pastetten*.... am *10.03.89* gefaßt und am *01.04.89* ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



..... *Pastetten*..... den *14.09.89*  
..... *Arzinger*.....  
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom *22.04.88* hat in der Zeit vom *29.06.88* bis *07.07.88* stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



..... *Pastetten*..... den *14.09.89*  
..... *Arzinger*.....  
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom *22.04.88* hat in der Zeit vom *29.06.88* bis *07.07.88* stattgefunden (§ 4 BauGB).



..... *Pastetten*..... den *14.09.89*  
..... *Arzinger*.....  
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom *20.10.88* hat in der Zeit vom *12.12.88* bis *20.01.89* stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). und *20.02.89* *23.03.89*



..... *Pastetten*..... den *14.09.89*  
..... *Arzinger*.....  
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom *02.05.89* wurde vom Stadtrat/Gemeinderat *Pastetten*... am *02.05.89* gefaßt (§ 10 BauGB).



..... *Pastetten*..... den *14.09.89*  
..... *Arzinger*.....  
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom *02.05.89* wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde *Pastetten*.... vom *31.05.89* an das Landratsamt *Gröding*.... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom *16.08.89* Az. *42/610-4/2* den Plan bedingt beanstandet, darüber hinaus jedoch keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



..... *Pastetten*..... den *14.09.89*  
..... *Arzinger*.....  
(1. Bürgermeister)

7. Die Gemeinde Pastetten hat die Beanstandung in Form einer redaktionellen Änderung korrigiert und darüber am *05.09.89* einen Gemeinderatsbeschluß gefaßt.



..... *Pastetten*..... den *14.09.89*  
..... *Arzinger*.....  
(1. Bürgermeister)

8. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 02.10.29; 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 11.09.29 in Kraft (§ 12 BauGB).



Pastetten, den 03.10.29

(1. Bürgermeister)

# Übersichtskarte Auszug aus dem Flächennutzungsplan

