Gemeinde	**Pastetten** Lkr. Erding
Bebauungsplan	Pastetten Süd 5. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Az.: 610-41/2-21a Bearb.: chs/Ber
Plandatum	26.07.2016 (Entwurf) 25.10.2016 (Satzungsbeschluss)

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

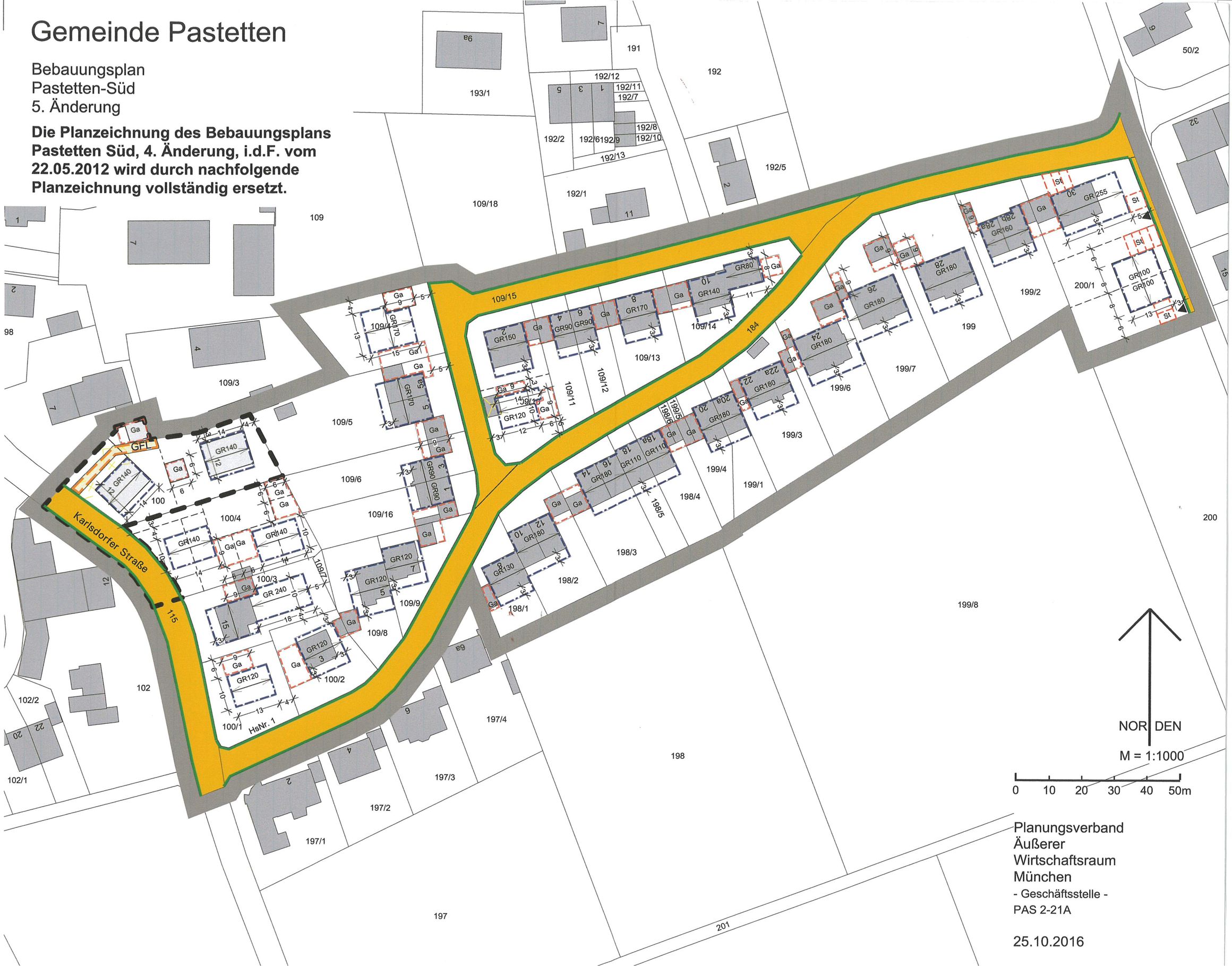
Satzung.

Übersichtsplan
Luftbild M 1:5000 mit BP-Umgriff

Gemeinde Pastetten

Bebauungsplan
Pastetten-Süd
5. Änderung

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Pastetten Süd, 4. Änderung, i.d.F. vom 22.05.2012 wird durch nachfolgende Planzeichnung vollständig ersetzt.



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
PAS 2-21A

25.10.2016

A Festsetzungen

0 **Die Festsetzungen des Bebauungsplans Pastetten Süd, 4. Änderung, i.d.F. vom 22.05.2012 werden durch nachfolgende Festsetzungen (Fettdruck) geändert, bzw. ergänzt.** Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Pastetten Süd, 4. Änderung i.d.F. vom 22.05.2012 (Normaldruck) gelten unverändert fort.

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 **Änderungsbereich in der Planzeichnung**

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 Farbton rot, rotbraun **oder anthrazit** 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 / Stellplätze

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).

6.8 **private Verkehrsfläche**

6.9 GFL **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche**

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 immissionschützende 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
3.1		bestehende Haupt-/Nebengebäude
3.2		**vorgeschlagene 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. **Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Systembereich B2 („Schmutzwasserkanalisation"). Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.**

11.3 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z. B. Drehleiter DL(K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

11.4 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-.

12 Gehölze dürfen nach §39 BNatSchG nicht in der Schutzzeit von 1. März bis 30. September entfernt werden.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2016

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

Planfertiger: München, den 26.10.2016
i.A.
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Pastetten, den 26.10.2016
C. Vogelfänger
(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

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 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.

11.1 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehern. Bayer. Landesamts für Brand und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

11.2 Die öffentlichen 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 161 (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2016 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 beteiligt.

4. Die Gemeinde Pastetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Pastetten, den 26.10.2016

C. Vogelfänger

(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

5. Ausgefertigt

(Siegel)

Pastetten, den 26.10.2016

C. Vogelfänger

(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27.10.2016 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 25.10.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)

Pastetten, den 27.10.2016

C. Vogelfänger

(Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin)