

Gemeinde **Pastetten**
Lkr. Erding

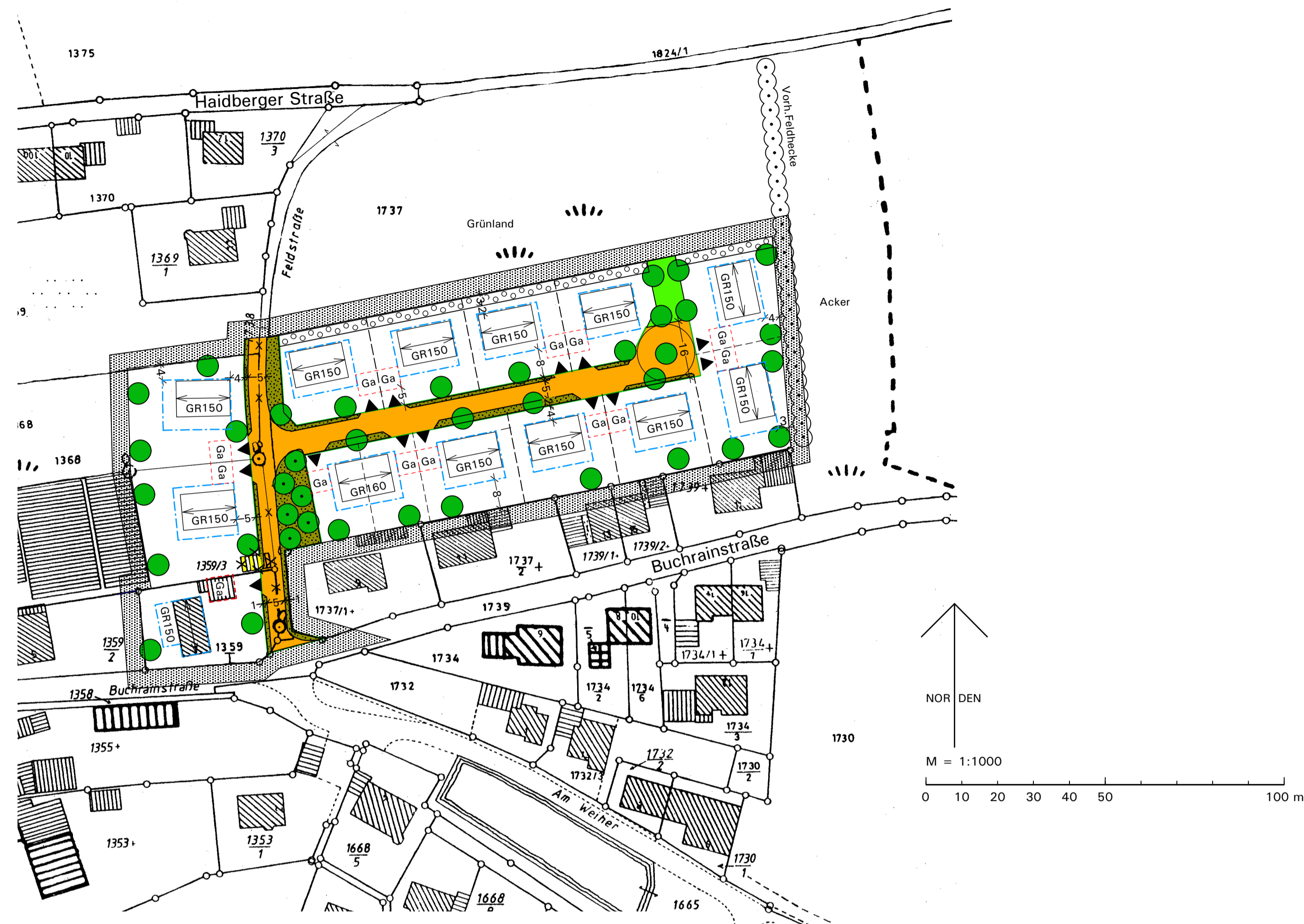
Bebauungsplan „Egelgrubenfeld“ in Reithofen

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhländstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-13 Bearb.: Ge/Man/Bu

Plandatum 05.05.2000
17.08.2000
26.10.2000
19.12.2000

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.



- 11 Grünordnung
 - 11.1 Zu erhaltende Bäume. Bei Ausfall sind diese durch standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.
 - 11.2 Zu pflanzende Bäume
 - 11.3 Fläche zur Anpflanzung von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern gemäß Ziff. 11.6, Pflanzabstand 1x1 m.

11.4 Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangene 250 qm mindestens ein Baum der unter Ziff. 11.6 genannten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.

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

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

- Bäume:**
- Quercus robur – Stieleiche
 - Fraxinus excelsior – Esche
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Betula pendula – Sandbirke
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
 - Salix caprea – Salweide
 - Tilia cordata – Linde
 - Juglans regia – Walnuss

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

Sträucher:

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

Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt, 80 bis 100 cm

12 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13 Maßangaben

Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.03.2000 gefasst und am 01.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.08.2000 hat in der Zeit vom 11.09.2000 bis 12.10.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.08.2000 hat in der Zeit vom 11.09.2000 bis 12.10.2000 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 26.10.2000 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 26.10.2000 hat in der Zeit vom 10.11.2000 bis 11.12.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2000 wurde vom Gemeinderat am 19.12.2000 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Pastetten, den

(Siegel) (Wilhelm Sandtner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.12.2000; 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 19.12.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pastetten, den

(Siegel) (Wilhelm Sandtner, Erster Bürgermeister)



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 Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Außerdem sind unzulässig die Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Pro Bauraum sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Über dem zweiten Vollgeschoss sind Aufenthaltsräume im Dach zulässig, sofern dies kein zusätzliches Vollgeschoss ergibt.
 - 3.2 GR 150 Höchstzulässige Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb des Bauräume in Quadratmetern, z. B. 150 qm.
- 4 Grundstücksgröße

Die Teilung von Baugrundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 500 qm nicht unterschritten wird. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung eingetragene Doppelhausbebauung im Südwesten des Baugebiets.
- 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 5.1 Baugrenze
 - 5.2 Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
 - 5.3 Pro Baugrundstück sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- 6 Höhe der Hauptgebäude
 - 6.1 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Rohdecke des Kellers und Oberkante der Dachdeckung, darf maximal 6,0 m betragen.
 - 6.2 Die Sockelhöhe, gemessen zwischen dem Straßenniveau und der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, darf 0,3 m nicht überschreiten. Als Straßenniveau wird die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte herangezogen.
- 7 Bauliche Gestaltung
 - 7.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachsteinen auszubilden.
 - 7.2 Hauptfirstrichtung
 - 7.3 Die Dachneigung bei E+I soll zwischen 30° und 34° und bei E+D zwischen 35° und 38° betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind zulässig.

7.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und zwar entweder 2 Dachgauben oder 2 Dachfenster pro Dachfläche.

7.5 Es sind nur einzeln stehende Dachgauben mit einem Außenmaß von maximal 1,50 m Breite zulässig.

7.6 Gebäudevorbauten aus Glas (z. B. Wintergärten) sind innerhalb der Baugrenzen bis zur Hälfte der Fassadenbreite allgemein zulässig.

7.7 Das Längen-Breitenverhältnis der zu errichtenden Hauptgebäude soll mindestens 5:4 betragen.

8 Garagen

8.1 Fläche für Garage

8.2 Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.

8.3 Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünter Wänden oder Stützen zulässig.

8.4 Für die einzelnen Bauparzellen sind die notwendigen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pastetten in ihrer jeweilig gültigen Fassung nachzuweisen.

9 Einfriedungen

9.1 Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten, ansonsten Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

9.2 Die Höhe der Zäune darf 1,2 m, gemessen ab Straßenniveau bzw. natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten.

9.3 Grundstückszufahrt

9.4 Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie aus nicht eingefriedet werden. Sie sollen wasserdurchlässig befestigt werden.

10 Verkehr

- 10.1 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 10.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 10.3 Straßenbegleitgrün
- 10.4 Der 2 m breite Grünstreifen in der Erschließungsstraße soll so befestigt und begrünt werden, dass darauf geparkt werden kann, z. B. Großpflaster mit breiten Sandfugen.

B Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4 Bestehende Flurnummer, z. B. 1359/3
- 5 Bestehendes Hauptgebäude
- 6 Bestehendes Nebengebäude
- 7 Schema für geplantes Gebäude
- 8 Abzubrechendes Gebäude
- 9 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 10 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
- 11 Die einzelnen Bauvorhaben sind gegebenenfalls gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- 12 Das Regenwasser von Dächern, befestigten Wegen usw. ist möglichst breitflächig zu versickern.
- 13 Um den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung zu tragen, wird zusätzlich zu den unter Ziff. A. 11 getroffenen Festsetzungen eine Fläche für naturfördernde Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereitgestellt. Näheres siehe Begründung Ziff. 7.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nr. NO III-13-3, NO IV-13-23
Maßstab 1:1.000.

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