

Die Gemeinde Petershausen

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012, (GVBl. S. 633) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.02.2011, (GVBl. S. 81), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung

SATZUNG

- Inhalt:
- A. Planzeichnung M 1:500
 - B. Festsetzung durch Planzeichen
 - C. Hinweise durch Planzeichen
 - D. Festsetzungen durch Text**
 - E. Hinweise durch Text
 - F. Verfahrenshinweise
 - G. Begründung

Planungsstand: Entwurf: 18.04.2013
12.09.2013

Datum des Inkrafttretens nach § 10 BauGB 31.10.2013

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: buero-landshut@egl-plan.de
http://www.egl-plan.de



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner



Gemeinde Petershausen:

Bürgermeister-Rädler-Straße 3
85328 Petershausen




Günter Fuchs
1. Bürgermeister

D. Festsetzungen durch Text

D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- D.1.2 Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
- D.1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,35.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,52 überschritten werden.
- D.2.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen darf 6,50m nicht überschreiten.
- D.2.3 Die Firsthöhe der Anbauzone muss mind. 1 m tiefer als die Unterkante des Hauptdaches liegen.

D.3 BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN, MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- D.3.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.
- D.3.3 Je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

- | | | | |
|-------|--------------------------------|---|---|
| D.4.1 | Dachform und Dachneigung (DN): | Wohngebäude (Hauptbaukörper): | symmetrisches Satteldach, DN 28° - 35° |
| | | Anbauzone: | Pultdach, Flachdach (i. V. m. D.2.3), DN 0° - 35° (s. Schnitt C.3) |
| | | Garagen und Nebengebäude: | symmetrisches Satteldach, DN 28° - 35° oder Flachdach mit extensiver Dachbegrünung, DN ~ 0° |
| | | Untergeordnete Nebengebäude mit Abstand von bis zu 5m zu der südlichen Gabionenmauer: | Pultdach (i. V. m. D.5.3), DN 0° - 10° |

Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profилgleich auszuführen

D. Festsetzungen durch Text

- D.4.2 Dachdeckung und Dachfarben: Zulässig sind Ziegel- oder Betonstein in dunklen, nicht glänzenden Farben rot oder braun, sowie Blechdach in natürlicher Metallfarbe, bei Garagen, Nebengebäuden und im Bereich der Anbauzonen auch extensive Dachbegrünung. Hochglanz-glasierte Bedachungen und Kupferbedeckungen sind nicht zulässig.
- D.4.3 Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: Die Dachüberstände (ohne Rinne) dürfen traufseitig max. 0,60 m und giebelseitig max. 0,30 m betragen.
- D.4.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- D.4.5 Dachgauben: Zulässig sind je Dachseite max. 2 Gauben mit einer max. Einzelbreite von je 2,0m und einer maximalen Firstlänge 3,0 m. Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.
- D.4.6 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig.
- D.4.7 Zwerchgiebel: Pro Wohngebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Die max. Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Gesamttrauflänge des Haupthauses inkl. traufseitigem Dachüberstand betragen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- D.4.8 Fassaden: Die Fassaden sind spiefelfrei zu gestalten. Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte nicht glänzende Farben zulässig.
- D.5 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE
- D.5.1 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0m freigehalten werden. Auf Parzelle 1b muss dieser Abstand nur einseitig eingehalten werden. Eine Einfriedung der Stauräume zur Straße hin ist nicht zulässig.
- D.5.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- D.5.3 Wird ein untergeordnetes Nebengebäude (z.B. Gartenhaus oder Geräteraum) mit Abstand von bis zu 5 m zu der südlichen Gabionenmauer errichtet, muss seine Firstrichtung parallel zur Gabionenmauer verlaufen. Dabei ist die Dachform als Pultdach mit der Dachneigung 0° bis max. 10° auszuführen. Der Schnittpunkt der Dachhaut mit der südlichen Wand des Nebengebäudes, darf die Oberkante der Gabionenmauer nicht überragen.
- D.6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE
- D.6.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.
- D.6.2 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.

D. Festsetzungen durch Text

D.7 EINFRIEDUNGEN

- D.7.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,40 m, gemessen ab Oberkante des anschließenden Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante.
- D.7.2 Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.
Mit Ausnahme der südlichen Grenze zum Friedhof sind keine Sockeln zulässig.
- D.7.3 Zur Straßenseite hin sind Mauern und Maschendrahtzäune nicht zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig, Mauern unzulässig.
- D.7.4 Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße (Straßenfahrbahn) angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden.
- D.7.5 Einfriedungen dürfen als geschnittene Hecken in einheimischen Laubgehölzarten ausgeführt werden.

D.8 GELÄNDEMDELLIERUNGEN, HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- D.8.1 Gestaltung des Geländes:
Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis zu maximal 30cm Höhe zulässig.
Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind unzulässig.
- D.8.2 Höhenlage der Gebäude:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf an der der Straße zugewandten Gebäudemitte maximal 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahnkante liegen.
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Nebengebäudes darf an der im Zufahrtbereich liegenden Gebäudemitte maximal 0,50 m über der Oberkante der Straße liegen.

D.9 VER- UND ENTSORGUNG

- D.9.1 Abfallwirtschaft:
Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet oder eingegrünt werden.

D.10 BODENBESCHAFFEHEIT

- D.10.1 Die Tragfähigkeit des Bodens ist eigenverantwortlich zu prüfen.

D.11 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

D.11.1 Öffentliche Grünflächen

- D.11.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün mit Magerrasen oder Bodendecker herzustellen.

D. Festsetzungen durch Text

D.11.1.2 Für die zu pflanzenden Bäume sind folgenden Arten zulässig:

- Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire' Stadtlinde

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm,
Pflanzung in Pflanzgruben 100x100x80cm
Geringfügige Standortänderungen sind dabei möglich.

D.11.2 Private Grundstücksflächen

D.11.2.1 Je 300m² nicht überbaubarer privaten Grundstücksfläche ist ein Baum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Zeichnerisch bereits festgesetzte Bäume (Punkt B.6.2) dürfen angerechnet werden.

D.11.2.2 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der Erschließungsstraße ist folgende Art zulässig:
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm,
Pflanzung in Pflanzgruben 100x100x80cm

Geringfügige Standortänderungen sind dabei möglich.

Bei Ausfällen muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.

D.12 GELTUNGSBEREICH

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 15.10.1990 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 30 "Gartenstraße" und des am 04.10.1973 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Moosfeld I" außer Kraft.

E. Hinweise durch Text

E.1 BODENDENKMALPFLEGE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.2 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass gemäß § 13a Abs. 2 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten und von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2a abgesehen wird.

Laut § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

E.3 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

E.3.1 Private Grundstücksflächen:

Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 18 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung gem. Ziff. D.11.2 umzusetzen.

E.3.2 Dachbegrünung:

Wenn möglich sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden. Neben den wirtschaftlichen Aspekten der extensiven Dachbegrünung, z.B. Lärm- und Wärmedämmung, Wasserspeicherung, Schutz vor UV-Strahlung, sind die ökologischen Gesichtspunkte anzuführen.

E.4 OBERFLÄCHENWASSER

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.4.3 Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.4.4 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Es ist eine breitflächige Versickerung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen. (Mulden, Rigolen) Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und zeitlich verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten. Für beide Benutzungen ist jeweils ein wasserrechtliches Verfahren (Gewässerbenutzung) rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

E.4.5 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

E. Hinweise durch Text

- E.4.6 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.
Die Grundwasserabsenkung während der Bauphase ist als Gewässerbenutzung (§ 9 Abs.1 Nr.5 WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird im vereinfachten Verfahren gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erteilt. Dabei ist zu beachten, dass grundsätzlich die Erlaubnis fiktiv nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen nach 3 Monaten in Kraft tritt. Die Bauherrn werden darauf hingewiesen, dass rechtzeitig beim Landratsamt die für die Bauwasserhaltung notwendige Erlaubnis zu beantragen ist.
- E.4.7 Soweit im Gebiet eine Grundwasserwärmenutzung beabsichtigt ist, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayWG.
- E.4.8 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- E.5 VER- UND ENTSORGUNG
- Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sollen innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch verlegt werden.
- E.6 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
- E.6.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (EON) rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.6.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorgungsunternehmen.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
- E.7 ALTERNATIVE ENERGIEN
- Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

E. Hinweise durch Text

E.8 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.

E.9 BAULICHER IMMISSIONSSCHUTZ

Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen bei Dachneigungen von mehr als 20° den First um mindestens 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben. (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB, BImSchV, § 22 BImSchG)