

A. Planzeichnung M 1:1.000



C. Hinweise durch Planzeichen

C.1	KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN	
C.1.1		Bestehende Grundstücksgrenze
C.1.2		Flurstücks-Nummern
C.1.3		vorhandene Gebäude
C.1.4		Höhenschichtlinien
C.2	KENNZEICHNUNGEN	
C.2.1		Maßzahlen (in Meter)
C.2.2		Grundstücksaus- und -zufahrt
C.2.3		abzubrechende Mauer

C. Hinweise durch Planzeichen

C.2.4		vorausichtlich geplantes Gebäude mit Kennzeichnung der Bauabschnitte
C.2.5		bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
C.2.6		bestehendes Gehölz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
C.2.7		bestehendes Gehölz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
C.2.8		Kartiertes Biotop, nachrichtliche Übernahme
C.2.9		Stellplatz mit Angabe der Anzahl

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)	
B.1.1		Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum
B.1.2		ausschließlich Wohnnutzung zulässig
B.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
B.2.1	GR 800	Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern (z.B. 800 m²)
B.2.2	III	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: Drei Vollgeschosse
B.2.3	IV	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: Vier Vollgeschosse
B.2.4	FH 15,5 m	Maximal zulässige Firsthöhe (z.B. 15,5m), gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und Oberkante Dachfirst (höchster Punkt)
B.2.5	WH 11,0 m	Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (z.B. 11,0m), gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und Schnittkante Oberkante Dachausenshaut
B.3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	
B.3.1		Baugrenze
B.4.	VERKEHRSFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
B.4.1		Private Verkehrsfläche
B.4.2		Privatweg, öffentlich gewidmet
B.4.3	FW	Fussweg
B.4.4		Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen
B.4.5		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

C. Hinweise durch Planzeichen

C.3	SCHEMASCHNITTE	
C.3.1		Lageplan Schnittführung (ohne Maßstab)
C.3.2		Schemaschnitte Gebäude, 1. Bauabschnitt (ohne Maßstab)

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 20a BauGB)	
B.5.1		zu erhaltender Baum, privat
B.5.2		zu pflanzender Baum, privat, in der Lage geringfügig verschiebbar
B.5.3		zu entfernter Baum
B.5.4		zu entfernende Gehölzflächen
B.5.5		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
B.6.	SONSTIGE PLANZEICHEN: (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
B.6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
B.6.2		Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

E. Hinweise durch Text

E.1	IMMISSIONSSCHUTZ	
E.1.1	Bei Sammlung, Verankerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Entlang der DB-Trasse sind bereits Lärmschutzmaßnahmen erfolgt und umgesetzt. Die für das Planungsgebiet erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Punkte D.7.1 und D.7.2) sind vom Bauträger zu übernehmen.	
E.2	BODENDEKIMALPFLEGE	
E.2.1	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 DStoG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.	
E.3	UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHFLÄCHENACHWEIS: Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes und Nachweis dokumentiert. Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird in Gänze außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen.	
E.4	GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:	
E.4.1	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.9.1 umzusetzen.	
E.4.2	Dachbegrünung: Wenn möglich sollten Flachdächer und fach 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.5	RODUNGSZEITRAUM Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zuzusetzen.	
E.6	OBERFLÄCHENWASSER	
E.6.1	Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.	
E.6.2	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 Wärme).	
E.6.3	Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden. Gebäudeschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungs- vorrichtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.	

D. Festsetzungen durch Text

D.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
D.1.1	Die Flächen im Umriss des Bebauungsplanes werden als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung, Gesundheitszentrum festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Wohngebäude und Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1-3 BauNVO zulässig sind.	
D.1.2	Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.	
D.1.3	Anlagen und Nutzungen für soziale und soziale Zwecke sind im Gebäude des 1. Bauabschnitts und dort im Nordostanliegen entlang der Ziegeleistraße zu konzentrieren. Ihre Geschosfläche darf maximal 3.100 m² betragen.	
D.2	GRENZABSTÄNDE	
D.2.1	Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind außerhalb der festgelegten, äußeren umlaufenden Baugrenzen die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO und im Zusammenhang mit Art. 61 Abs. 1 Nr. 6 BayBO einzuhalten. Hiernach darf die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, jedoch mind. 3 m betragen, wenn ausreichende Belichtung sowie Brandschutz gewährleistet ist.	
D.2.2	Durch die Grenzabstände zum bestehenden Ziegelele Gebäude im Norden kommen die Abstandsflächen des Ziegelele Gebäudes im Geltungsbereich zu liegen. Vom Bauträger der Neubauten ist deshalb eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO oder auch eine Abstands-Baulauf zu unterzeichnen. Die Übernahme von Abstandsflächen auf ein Grundstück wird im Baustellenverzeichnis vermerkt.	
D.3	HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND GELÄNDEMÖDLIERUNGEN	
D.3.1	Höhenlage der Gebäude: Entlang Ziegelelestraße (1. Bauabschnitt): Die maximale Höhe der Oberkante Fertigboden darf 0,50m über dem Höhenbezugs punkt Bestandeshöhe Randsteinoberkante Gehweg Ziegelelestraße im Bereich der geplanten Gebäudemitte nicht überschreiten. Rückwärtiger Bereich (2. Bauabschnitt): Für einen zweiten Bauabschnitt im rückwärtigen Teil des Geländes kann die Oberkante Fertigfußboden maximal 0,5 m über dem Fertigfußboden des 1. Bauabschnittes liegen.	
D.3.2	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 100cm Höhe zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind unzulässig. Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig.	
D.4	ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG	
D.4.1	Dachaufbauten: Die Grundfläche aller Aufbauten einer Dachfläche darf 15% der jeweiligen überdeckten Grundfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen. Technikaufbauten sind im mindestens 2,50 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und bis zu einer absoluten Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Treppendämme und Fahrstuhlächte können, zurückgesetzt von den Außenwänden des Gebäudes, bis zu einer absoluten Höhe von maximal 3,00 m oberhalb der obersten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden.	

E. Hinweise durch Text

E.6.4	Bei Sammlung, Verankerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser) zu beachten.	
E.6.5	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.	
E.6.6	Soweit im Gebiet eine Grundwasserwärmennutzung beabsichtigt ist, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayVG.	
E.6.7	Die Versicherungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücken soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasen, Rasenmäher, Rasensteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenverfestigung auf das notwendige Maß zu beschränken.	
E.7	ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	
E.7.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vorhandene Anlagenteile und Leitungen der E.ON Bayern AG. Für die elektrische Erschließung des Geltungsbereichs ist die Einrichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Vom Bauträger sind die Verlegung und Anpassung der Leitungen und der Standort für die neue Trafostation mit dem Energieversorger rechtzeitig abzustimmen.	
E.7.2	Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sollen vorzugsweise innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch verlegt werden. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)	
E.7.3	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (E.ON) 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 zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.	
E.7.4	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 "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweesen (FSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und die Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.	
E.8	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 Wärmewasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht. Photovoltaikanlagen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine Blendwirkung für den Verkehr ausgeht.	

D. Festsetzungen durch Text

D.4.2	Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel:	Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
D.4.3	Dachüberstand:	Dachüberstand ist max. 60 cm zulässig.
D.4.4	Balkone und Vordächer: (§ 23 Abs. 2 und 3 je Satz 2 und 3 BauGB)	Balkone und Vordächer sind außerhalb des Bauausmaßes, insofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m überschreiten und die Summe aller Vordächer ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreitet. Die abstandsrechtliche Belange dürfen nicht verletzt werden.
D.4.5	Fassaden:	Die Fassaden sind spiegelfrei zu gestalten.
D.4.6	Außenwerbung:	Werbeeinrichtungen bedürfen ab einer Größe von 5m² der Genehmigung. Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an den Gebäuden nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, soweit sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Als Werbeeinrichtungen sind nur angestrahlte, nicht selbstleuchtende Einrichtungen zulässig. (keine Leuchtreklamen)
D.5	GARAGEN, TIEFGARAGEN, NEBENGEBAUDE	
D.5.1	Garagen und Nebengebäude:	Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen dürfen sich durch abweichend auf die besonders festgesetzten Flächen (vgl. Punkt B.4.4) erstrecken.
D.5.2	Tiefgaragen:	Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abtrennbare Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.
D.5.3	Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,60 m starken gefestigten Boden-substratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fächerartig aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf mindestens 1,00 m zu erhöhen.	
D.6	VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLATZE	
D.6.1	Stellplätze:	Die Zahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Erstellens der Baugenehmigung gilt. Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf dem Grundstück nach Anzahl und Lage darzustellen.
D.6.2	Stellplätze:	Stellplätze sind nur in Tiefgaragen und in den festgesetzten privaten Stellplatzflächen zulässig.
D.6.3	Stellplätze:	Die Flächen für die oberirdischen Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen.)

E. Hinweise durch Text

E.9	BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN	Es wird auf die Altlastenuntersuchung vom 16.04.2012 (Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Petershausen eingesehen werden.
E.10	BODENBESCHAFFENHEIT	Es wird auf die Baugrunduntersuchung vom 18.04.2012 (Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler) verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Gemeinde Petershausen eingesehen werden.
E.11	ANGRENZENDE BEREICHE	Ein Teilbereich aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Sonnenhang 1“ wird durch diesen Bebauungsplan überplant. Es handelt sich hier um einen Teil des ehemals geplanten, jedoch nicht umgesetzten Pflanzgebietes.
E.12	BALKONE UND VORDÄCHER:	Die Größe der Balkone wird so bemittelt um die barrierefreie Nutzung auch für Rollstuhlfahrer zu ermöglichen, da hier insbesondere seniorengerechte Wohnungen vorgesehen sind.

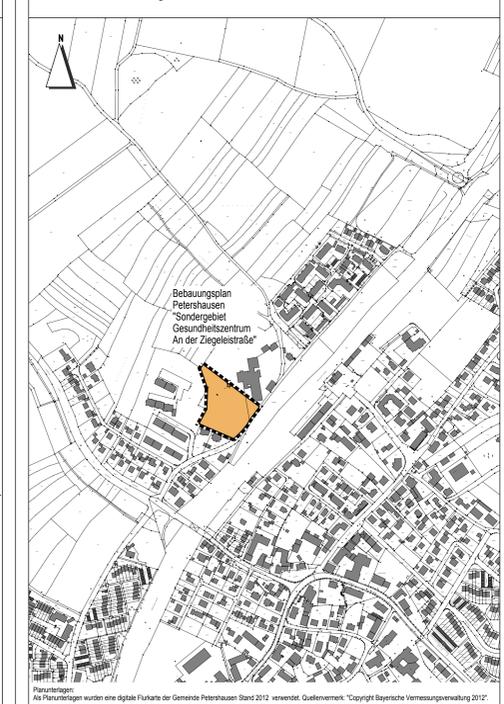
D. Festsetzungen durch Text

D.7	IMMISSIONSSCHUTZ	
D.7.1	Riegelbebauung Ostseite (1. Bauabschnitt):	Schlaf- und Kinderzimmer sind so zu orientieren, dass mindestens jeweils ein Fenster zur Belüftung an den Nordwestfassaden oder an den zum Innenhof orientierten Nordost- oder Südwestfassaden angebracht ist.
D.7.2	Riegelbebauung Westseite (2. Bauabschnitt):	Vor der Nutzung von Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern zur Belüftung an der Südostfassade, muss die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung Ostseite (1. Bauabschnitt) sichergestellt sein.
D.8	EINFRIEDUNGEN	
D.8.1	Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,8 m, gemessen ab Oberkante anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.	
D.8.2	Zur Straßenseite hin (Ziegelelestraße) sind Einfriedungen bis auf Höhe des Hauptgebäudes (Flucht der Fassade) unzulässig. Grundstückszu- und Ausfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von mindestens 5 m zur Fahrbahnkante nicht eingefriedet werden.	
D.8.3	Die Zugänge zum öffentlich gewidmeten Fußweg dürfen nicht eingefriedet werden.	
D.9	VER- UND ENTSORGUNG	
D.9.1	Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb des Gebäudes oder in Nebenanlagen unterzubringen. Die Nebenanlagen - mit einer max. zulässigen Grundfläche von 50 m² je Nebenanlage - sind auf zwei Stellen zu konzentrieren. Freistehende Behälter sind unzulässig.	
D.9.2	Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu sammeln und gesammelt zu entsorgen. Geeignete Bauvorrichtungen hat die Versickerung mittels Schichtversickerungen zu erfolgen. Die Schichtversickerung sind bis zu den anstehenden Bodenschichten mit ausreichender Versickerungseigenschaft (Mindesttiefe ca. 4,0 bis 4,8 m) zu gründen. Eine Versickerung in den darüber liegenden Aufluffbereichen ist nicht zulässig.	
D.10	GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG	
D.10.1	Private Grundstücksflächen:	Die privaten, nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Parkplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, wobei diese Bäume auf die notwendige Gesamthöhe angerechnet werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind ebenfalls auf die Gesamtzahl der notwendigen, zu pflanzenden Bäume anrechenbar. Befestigte Flächen sind versickerungsfähig auszubilden.
D.10.2	Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindest-pflanzqualitäten: Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.	
D.10.3	In den Bäumen im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 5 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.	
D.10.4	In den offenen besonnten Bereichen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 2 Steinhaufen, jeweils mind. 2 m² groß und 50-100 cm hoch, für Zaunwürmer anzulegen.	

F. Verfahrensmerkmale

F.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§2 Abs.1 BauGB)	Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 16.02.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Gesundheitszentrum an der Ziegelelestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
F.2	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§3 Abs. 1 BauGB):	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Par. 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.05.2012 hat in der Zeit vom 02.07.2012 bis 03.08.2012 stattgefunden.
F.3	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):	Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 02.07.2012 bis 03.08.2012 stattgefunden.
F.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB):	Der vom Bau- und Umweltausschussgebildete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.10.2012 wurde mit Begründung in der Zeit vom 05.11.2012 bis 05.12.2012 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.
F.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG (§4 Abs. 2 BauGB):	Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 05.11.2012 bis 05.12.2012 stattgefunden.
F.6	SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB):	Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.12.2012 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.
F.7	BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN:	Der Beschluss dieser Satzung durch den Bau- und Umweltausschuss wurde am 18.12.2012 gemäß Par. 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindevverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Diese Satzung ist dem rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Übersichtsplan M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"Sondergebiet Gesundheitszentrum an der Ziegelelestraße"

GEMEINDE LANDKREIS REG.BEZIRK PETERSHAUSEN DACHAU OBERBAYERN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 und Art. 23 des Gemeinsamen Bundesausschusses (Gemeinsamer Bundesausschuss) vom 22.08.1998 (BGBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2011 (BGBl. S.30), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011, sowie der Bauordnungsverordnung - BauVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1990 (BGBl. S. 466) und der Planhoheverordnung - PlanVO 90 - (18.12.1990) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, (BGBl. S. 81), erließ die Gemeinde Petershausen diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Fassung vom 18.12.2012

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

Plan-Nr.: 02/11/401
Vorentwurf: 18.09.2012
Endwurf: 18.12.2012

Landshut, den 18.12.2012

Dipl.-Ing. Eckhard Erml
Landschaftsarchitekt

Hausstr. 60
84021 Landshut
Tel. 071 922030
Fax 071 9229318

1. Bürgermeister