

GEMEINDE PETERSHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „Mühlwiesen Asbach “ 1. Änderung

FESTSETZUNGEN

Planverfasser:

Architekturbüro Petra Winter
Georg-Grahammer-Str. 17
85293 Reichertshausen/Pischelsdorf
Tel. 08137/995786
Fax 08137/995787



Geändert am, 07.02.2013

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Petershausen erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB), §1 Abs. 5 und 6 Nr. 7, §2, §12 und §9,
- sowie des BImSchG §3 und §22
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses geltenden Fassung den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlwiesen Asbach“

1. Änderung
als

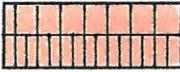
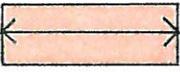
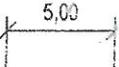
S A T Z U N G .

BESTANDTEILE DER SATZUNG

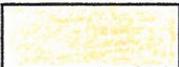
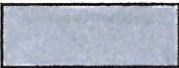
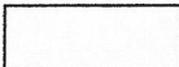
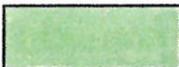
Der vom Architekturbüro Petra Winter gefertigte und geänderte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mühlwiesen Asbach“ ersetzt den bereits rechtsgültigen Bebauungsplan „Mühlwiesen Asbach“ vom 06.07.2006.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A. 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- A. 1.1  Holzverarbeitender Betrieb=Art der baulichen Nutzung
Dies umfasst folgendes:
-Verarbeitung von Stammholz zu Brennholz
-Lagerung von Brennholz (Scheitholz)
-Lagerung von Hackschnitzeln
- A. 1.1.1  Bestehende Halle
- A.1.1.2  Betriebsleiterwohnhaus mit Garagen für den Besitzer des Betriebes bzw. einen Angestellten in leitender Position
- A. 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A. 1.2.1  Baugrenze des Betriebsleiterwohnhauses
Baugrenze der gewerblich genutzten Fläche
- A. 1.3 **GR = 728** Grundfläche der neuen Halle: 20,00 m / 36,40 m
- A. 1.3.1 **GR = 728** Grundfläche der bestehenden Halle: 20,00 m/ 36,40 m
- A. 1.3.2 **GR = 180** Grundfläche des Betriebsleiterwohnhauses: 10,00 m / 15,00 m
(+ Wintergarten = max. 30 m²)
- A. 1.4 **I** Halle: 1 Vollgeschoss, Dachneigung 16-20°
- A.1.4.1 **II** WH: 2 Vollgeschosse, Dachneigung 25-30°
- A. 1.4.2.  Wohngebäude als Einzelhaus mit einer Wohneinheit
- A. 1.5  Firstrichtung
- A. 1.6  Maßfestsetzung in Metern, z.B. 5,0 m
(Maßlinien nur teilweise dargestellt)

A. 2 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

- A. 2.1  öffentliche Verkehrsfläche
- A. 2.2  private Verkehrsfläche, Belag: Pflaster zum Wenden der LKW
- A. 2.3  geschotterte Fläche
- A. 2.4  Grünfläche
- A. 2.5  Private Ausgleichsfläche: Die Wiesenfläche ist mit Saatgut süddeutscher Herkunft wiedereinzusäen. Es soll eine standortgerechte Mischung für feuchte Wiesen mit einem hohen Anteil an Blütenpflanzen verwendet werden. Außerdem sind 4 Einzelbäume zu pflanzen.
- A. 2.6  Regenauffangbecken: seichte Mulde möglichst naturnah gestaltet
- A. 2.7  Pflanzgebot
 Anpflanzung von Einzelbäumen
 Art: siehe Grünordnung B.8.1
 Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Erforderlichenfalls kann vom dargestellten Standort geringfügig abgewichen werden.
 Pflanzqualität: Hochstamm,
 Es sollen autochtone Gehölze verwendet werden.
- A.2.8  Bestehende Linde
- A.2.9  Einheimische Strauchhecke
- A.2.10  Überschwemmungsgebiet

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B. 1 ABSTANDSFLÄCHEN

B. 1.1 Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO entfallen. Es gelten die festgelegten Baugrenzen.

B. 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

B. 2.1 Die maximal zulässige GRZ = 0,42
Diese bezieht sich auf das gesamte Grundstück.
Eine Überschreitung ist nicht zulässig.
(Berechnung der max. GRZ siehe Begründung S. 9)

B. 3 HÖHENLAGE, GEBÄUDE UND GELÄNDE

B. 3.1 Die Gebäude sind wie im beiliegenden Geländeschnitt ins bestehende Gelände einzufügen. RFB +0.10=461.50 ÜNN. Die RFB-Höhe gilt sowohl für Halle 1, als auch für Halle 2. Erforderliche Geländekorrekturen sind behutsam anzugleichen.
Zwischen den Grundstücken 64 und 50 ist ein 3 m breiter Streifen frei zu lassen, der nicht aufgefüllt werden darf, damit die Entwässerung des Grundstückes 50 gesichert ist. Siehe dazu auch Punkt 5 Geländeauffüllungen im Erläuterungsbericht.
Der RFB des Betriebsleiterwohnhauses wird auf 462.00 ÜNN(+,- 30 cm) festgelegt.

B. 4 WANDGESTALTUNG/WANDHÖHE

B. 4.1 Außenhaut Halle: Gedämmte Fassaden-Sandwichelemente

B. 4.2 Halle: Die traufseitige Wandhöhe, gemessen von OK RFB Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut darf eine Höhe von 6,00m nicht überschreiten.

B. 4.3. Betriebsleiterwohnhaus: Die traufseitige Wandhöhe, gemessen von OK RFB Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut darf eine Höhe von 6,00m nicht überschreiten.

B. 5 DACHGESTALTUNG

B. 5.1 Dachform Halle: Symmetrisch geneigtes Satteldach, mit festgelegter Firstrichtung. Dachneigung 16-20°

B. 5.1.1. Dachform Betriebsleiterwohnhaus: Symmetrisch geneigtes Satteldach mit festgelegter Firstrichtung. Dachneigung 25-30°

B. 5.2 Dachüberstände Halle: Am Ortgang ca. 50 cm, an der Traufe ca. 1,20 m bzw. im Westen der Halle 1 und im Osten der Halle 2 ca. 3,50 m (Vordach), gemessen im rechten Winkel zur Außenwand.

B. 5.2.2. Dachüberstände Betriebsleiterwohnhaus: Am Ortgang ca. 30 cm, an der Traufe ca. 60 cm, gemessen im rechten Winkel zur Außenwand.

B. 5.3 Eine Firstlaterne zur Belichtung der Halle ist zulässig.

B. 5.4 Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig:

- Ziegeldeckung (ohne Engobe/Glasur)
- Blechdeckung

B. 6 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN (BEFESTIGTE FLÄCHEN)

B. 6.1 Bituminöse oder betonierte Befestigungen sind in Teilbereichen zulässig. Ansonsten sind alle anderen Erschließungsflächen versickerungsfähig zu gestalten. Siehe Punkt A.2.2

B. 7 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

B. 7.1 Versorgungsleitungen der E.on Bayern AG und der Deutschen Telekom AG sind bevorzugt unterirdisch über Erdkabel zulässig.

B. 8 GRÜNORDNUNG

B. 8.1 Ortsrandeingrünung auf privater Fläche.
Für die Pflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden und entsprechend dem integrierten Grünordnungsplan zu pflanzen. Sollten diese nicht in ausreichender Menge verfügbar sein, sollte geprüfte Forstware eingesetzt werden, wobei auch kleinere Pflanzgrößen in Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der UNB verwendet werden können. Bei der Verwendung von Roterlen ist unbedingt darauf zu achten, dass diese aus nachweislich phytophtorafreien Beständen stammen.
Die Herkunft der Gehölze und des Saatgutes ist bei der Gemeinde und der UNB nachzuweisen.

Zu pflanzende Bäume:
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Ulmen (*Ulmus laevis*, *Ulmus minor*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

B. 8.2 Die Fertigstellung der Außenanlagen und die Bepflanzung der privaten Ausgleichsfläche muss spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Halle bzw des Betriebsleiterwohnhauses erfolgen.

Siehe dazu auch Punkt A.2.5 und Punkt B.8.1 in den Festsetzungen.

B. 8.3 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Diese Ersatzpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.

B. 9 **WASSERWIRTSCHAFT**

Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern, wobei das Wasser der Dachfläche in einem Regenrückhaltebecken gesammelt wird, um dort langsam zu versickern. Die Regenwasserableitung ergibt sich aus dem beiliegenden Erschließungsplan.

B. 10 **VERKEHR**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den gemeindlichen Weg mit der Fl.Nr. 115. Die Zu- bzw. Ausfahrt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

B. 11 **SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie Punkt 5 Infrastruktur (Begründung)

B. 12 **SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN**

Das Schalltechnische Gutachten vom 02.10.2012 des Ingenieurbüros Kottermair wird als Bestandteil der 1. Änderung des vorhabenbezogenen BBP „Mühlwiesen Asbach“ festgesetzt.

B. 13 **ANFORDERUNGEN DES SCHALLTECHN. GUTACHTENS**

Das geplante Vorhaben ist entsprechend den, der Untersuchung 4583.0/2012-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 02.10.2012 zugrunde liegenden Planunterlagen, Bauschalldämm-Maßen und Betriebsbeschreibungen, auszuführen.

C. HINWEISE

- C. 1 **Verwendete Planunterlagen:**
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen BBP „Mühlwiesen Asbach“ wurden auf der Grundlage amtlicher Katasterunterlagen (Lageplan 1:1000 bzw. 1:5000) erstellt.
Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben.
Alle diese Angaben erfolgen ohne Gewähr.
- C. 2 Altlasten sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Dachau zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- C. 3 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1-2 DSchG.
- C. 4  Flurgrundstücksnummer, z.B. 80
- C. 5  Vorgeschlagener Baukörper
- C. 6  bereits bestehende Gebäude
- C. 7 Der technische Umweltschutz ist im Rahmen Des Bauantrages zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

D. 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§2 Abs.1 BauGB):

Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 26.01.2012 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplanes „Mühlwiesen Asbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 02.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

D. 2 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§3 Abs. 1 BauGB):

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Par. 3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplanes „Mühlwiesen Asbach 1. Änderung“ in der Fassung vom 05.07.2012 hat in der Zeit vom 13.08.2012 bis 14.09.2012 stattgefunden.

D. 3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (§4 Abs.1 BauGB):

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 13.08.2012 bis 14.09.2012 stattgefunden.

Petershausen, den 7.2.2013

1. Bürgermeister



D. 4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplanes „Mühlwiesen Asbach 1. Änderung“ in der Fassung vom 15.11.2012 wurde mit Begründung in der Zeit vom 10.12.2012 bis 11.01.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

D. 5 BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 10.12.2012 bis 11.01.2013 stattgefunden.

Petershausen, den 7.2.2013

1. Bürgermeister



D. 6 SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB):

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 07.02.2013 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Petershausen, den 7.2.2013

1. Bürgermeister



D. 7 BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN:

Der Beschluss dieser Satzung durch den Bau- und Umweltausschuss wurde am 01.03.2013 gemäß Par. 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214,215 BauGB ist hingewiesen worden.

Petershausen, den 01.03.2013

1. Bürgermeister

