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) 0,4.
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 0,6 überschritten werden.

D.2.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussenhaut darf beim Gebäudetyp 1 (Vgl. C.3.1) 6,50 m und beim Gebäudetyp 2 (Vgl. C.3.2) 4,80 m nicht überschreiten.

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 BayBO einzuhalten.

D.3.3 Bei den Parzellen 1a bis 3b ist pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei den Parzellen 4 bis 9 sind pro Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und als Doppelhaushälfte 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, Walmdach, Zeltdach DN 22° - 25° für Gebäudetyp 1 (E+I, Vgl. C.3.1) DN 30° - 35° für Gebäudetyp 2 (E+D, Vgl. C.3.2)
		Garagen und Nebengebäude:	Die Dachform und -neigung ist entsprechend des Hauptbaukörpers auszuführen oder als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen

D.4.2	Dachdeckung und Dachfarben:	Zulässig sind Ziegel- oder Betonstein in dunklen, nicht glänzenden Farben rot, anthrazit oder braun, sowie Blechdach in natürlicher Metallfarbe, bei Garagen und Nebengebäuden auch 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. 0,60 m betragen.

D. Festsetzungen durch Text

D.4.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

D.4.5 Dachgauben: Zulässig sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 32°.
Pro Einzelhausdachseite sind max. 2 Gauben und je Doppelhaushälfte pro Dachseite max. 1 Gaube mit einer max. Einzelbreite von je 2,0 m und einer maximalen Firstlänge 3,0 m zulässig.
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 als Einzelhaus 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.
Bei Doppelhäusern ist nur ein Zwerchgiebel unzulässig.

D.4.8 Fassaden: Die Fassaden sind spiegelfrei 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.
Eine Einfriedung der Stauräume zur Straße hin ist nicht zulässig.

D.5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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.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.
Es sind keine Sockeln zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.7.3 Zur Straßenseite hin sind Mauern und Maschendrahtzäune nicht zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig, Mauern unzulässig.
Bei Einfriedungen zum Ortsrand hin entlang der südlichen Grenze der Parzelle 7, 8 und 9 sind 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 GELÄNDEMODELLIERUNGEN, 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 50 cm Höhe zulässig.
Der Bereich entlang der Südgrenze der Parzellen 7 - 9 ist gemäß Informationsdienst "Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern" (Bayerisches Landesamt für Umwelt) als wassersensibler Bereich eingestuft. Deshalb sind dort Aufschüttungen und die Ausbildung von Sockelmauern nicht zulässig.
Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind in allen Parzellen 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 IMMISSIONSSCHUTZ

D.9.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i.S. der DIN 4109, Ziffer 4.1) sind gemäß der Anforderungen der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen.Die Fassaden werden dem Lärmpegelbereich (LPB) III zugeordnet. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) beträgt erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB.

D.9.2 Jeweils ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ist durch eine der folgend genannten schalldämpfenden Vorbauten zu schützen: Prallscheiben, Wintergärten, verglaste Balkone bzw. Loggien. Maßnahmen zur Raumbelüftung aus energetischen Gründen bleiben davon unberührt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die vorgenannten schalldämpfenden Vorbauten mindestens der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete nachts von 49 dB(A) an jeweils einem Fenster zur Belüftung der Schlafräume sichergestellt werden kann.

D.9.3 Die Beurteilungspegel für den Sekundärluftschall dürfen die Immissionsrichtwerte „innen" nach Ziff. 6.2 TA Lärm von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschreiten.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte „innen" um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte "innen" samt kurzzeitiger Spitzenpegel ist für die nach B.8.2 gekennzeichneten Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Anhaltswerte für Wohngebiete, die in der Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnischen Untersuchung in Ziff. 6.4 genannt sind, sind durch eine geeignete bauliche Ausführung, einzuhalten. Für die nach B.8.3 gekennzeichneten Gebäude ist der Nachweis der Einhaltung dieser Anhaltswerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

D. Festsetzungen durch Text

D.10 VER- UND ENTSORGUNG

D.10.1 Abfallwirtschaft:
Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet oder eingegrünt werden.

D.11 PUFFERUNG UND DROSSELUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

D.11.1 Um die Belastung für die öffentliche Kanalisation zu minimieren, ist es erforderlich, das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten / zu puffern und dem Kanalsystem gedrosselt zuzuführen. Je m² überbauter und versiegelter Fläche sind 20 Liter Rückhaltevolumen nachzuweisen. Die Ablaufdrosselung ist mit 1 l / sec. vorzusehen.

D.12 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

D.12.1 Öffentliche Grünflächen

D.12.1.1 Für die zu pflanzenden Bäume unter Punkt B.6.2 sind einheimische Arten der 1. Wuchsklasse (Großbäume) zulässig wie z.B. Linde (Tilia cordata), Ahorn (Acer platanoides), Eiche (Quercus robur).

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 erfolgen.

D.12.2 Private Grundstücksflächen

D.12.2.1 Je 300 m² nicht überbaubarer privaten Grundstücksfläche ist ein Baum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen.

D.13 GELTUNGSBEREICH

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungs- und Baulinienplans vom 23.03.1959 und des Bebauungsplans "Westring II" vom 30.07.1987 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:

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

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.11.1 umzusetzen.

E. Hinweise durch Text

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 Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu beachten.

E.4.5 Soweit im Gebiet eine Grundwasserwärmenutzung beabsichtigt ist, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayWG.

E.4.6 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.4.7 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.4.8 Das Regenrückhaltebecken gemäß B.7.1 ist naturnah mit geschwungener Uferlinie und wechselnden Böschungsneigungen auszuführen.

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.

E. Hinweise durch Text

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 Energieversorungsunternehmen 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 Energieversorungsunternehmen 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 Energieversorungsunternehmen.
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.8 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

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

E.9 BAULICHER IMMISSIONSSCHUTZ

E.9.1 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)

E.9.2 Für die gemäß B.8.3 umgrenzten Flächen sind gemäß Gutachten zum Bebauungsplan von IMB Dynamik GmbH, Nr. B 633461 vom 29.01.2014, "Bahn-Immissionen, Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung" Erschütterungsschutzauflagen für jede Baumaßnahme zu treffen.
Folgende konstruktive Maßnahmen sind dabei z. B. zu berücksichtigen:
- Deckendicken mindestens 22 cm
- erhöhter Anteil von Massivinnenwänden anstatt Leichtbauwänden
- elastische Lagerung der Kellerbodenplatte bzw. der EG-Decke auf den Kellerwänden
- bei Estrichen Dämmung aus Mineralwolle anstatt harter Dämmstoffe

Die Auslegung und Wahl der genannten Maßnahmen sollte individuell angepasst durch einen unabhängigen Baudynamiker erfolgen, um die wirtschaftlichste Lösung zu erhalten und den erschütterungstechnischen Nachweis bei der Ausführung der Maßnahmen zu führen.

E.10 BODENBESCHAFFENHEIT

E.10.1 Gemäß Geotechnischem Bericht (AZ 1410033) für das Bauvorhaben "Erschließung Baugebiet Westring II, Petershausen" vom 24.02.2014 vom Grundbaulabor Aichach sind die Hinweise zur Tragfähigkeit des Bodens und die entsprechend notwendigen Maßnahmen zu beachten.