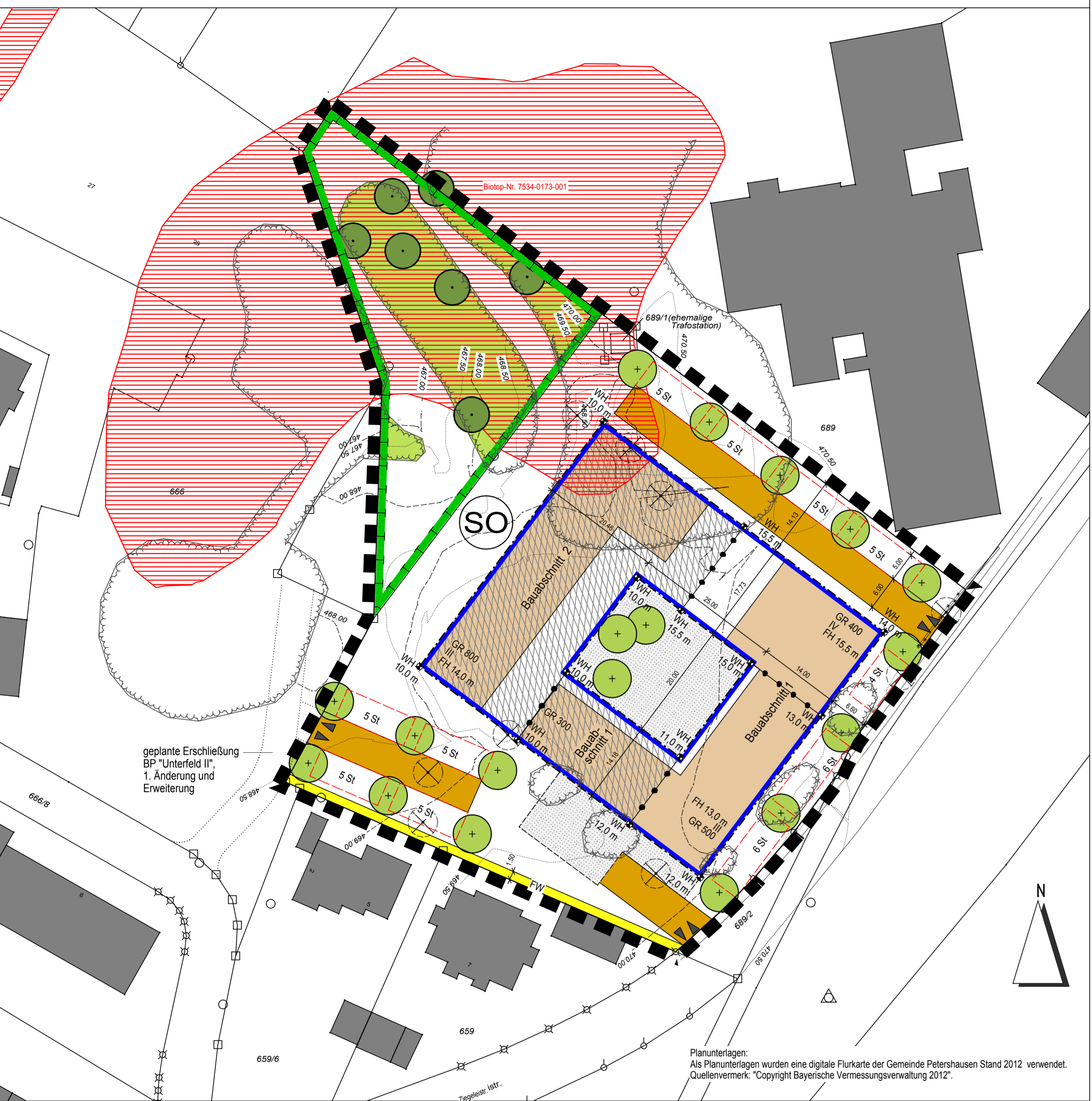


A. Planzeichnung M 1:1.000



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 Bauabschnitt 1
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
B.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum
B.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
B.2.1 GR 800
B.2.2 III
B.2.3 IV
B.2.4 FH 15,5 m
B.2.5 WH 11,0 m
B.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
B.3.1 Baugrenze
B.4 VERKEHRSELÄCHEN
B.4.1 Private Verkehrsfläche
B.4.2 Privatweg, öffentlich gewidmet
B.4.3 FW
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)
Schnitt Nachbarbebauung
Schnitt 1. Bauabschnitt
Schnitt 1-1
Schnitt AA
Schnitt BB
Schnitt 1. Bauabschnitt
Schnitt Nachbarbebauung (Ziegelei)
Schnitt CC
Schnitt 2-2

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
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
B.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
B.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

E. Hinweise durch Text

- E.1 IMMISSIONSSCHUTZ
E.1.1 Auf die von der benachbarten DB Trasse ausgehenden Immissionen wird hingewiesen.
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.
E.3 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHFLÄCHENACHWEIS
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.
E.5 RODUNGSZEITRAUM
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.
E.6.3 Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden.

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.
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.
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.
D.2.2 Durch die Grenzabstände zum bestehenden Ziegeleigeäude im Norden kommen die Abstandsflächen des Ziegeleigeäudes im Geltungsbereich zu liegen.
D.3 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND GELÄNDEMÖDLERUNGEN
D.3.1 Höhenlage der Gebäude: Die maximale Höhe der Oberkante Fertigtgöden darf 0,50m über dem Höhenbezugsunkt Bestandshöhe Randsteinoberkante Gehweg Ziegeleistraße im Bereich der geplanten Gebäudemitte nicht überschreiten.
D.3.2 Gestaltung des Geländes: Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG
D.4.1 Dachaufbauten: Die Grundfläche aller Aufbauten einer Dachfläche darf 15% der jeweiligen überdeckten Grundfläche nicht überschreiten.

E. Hinweise durch Text

- E.6.4 Bei Sammlung, Verankerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVVKA 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.
E.6.6 Soweit im Gebiet eine Grundwasserwärmennutzung beabsichtigt ist, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayWG.
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.
E.7.2 Ständige Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sollen vorzugsweise innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch verlegt werden.
E.7.3 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baubereiches ist der örtliche Versorgungsträger (E.ON) rechtzeitig zu verständigen.
E.7.4 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten.
E.8 ALTERNATIVE ENERGIEEN
E.8.1 Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen.

D. Festsetzungen durch Text

- D.4.2 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
D.4.3 Dachüberstand: Dachüberstand ist max. 60 cm zulässig.
D.4.4 Balkone und Vordächer: Balkone und Vordächer sind außerhalb des Bauausschnitts, insofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m überschreiten und die Summe aller Vordächer ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreitet.
D.4.5 Fassaden: Die Fassaden sind spiegelfrei zu gestalten.
D.4.6 Ausseerwerbung: Werbeeinrichtungen bedürfen ab einer Größe von 5m² der Genehmigung.
D.5 GARAGEN, TIEFGARAGEN, NEBENGEBAUDE
D.5.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
D.5.2 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.
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.
D.6 VERKEHRSELÄCHEN, STELLPLÄTZE
D.6.1 Die Zahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Erstellens der Baugenehmigung gilt.
D.6.2 Stellplätze sind nur in Tiefgaragen und in den festgesetzten privaten Stellplatzflächen zulässig.
D.6.3 Die Flächen für die oberirdischen Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.

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.
E.10 BODENBESCHAFFENHEIT
Es wird auf die Baugrunduntersuchung vom 18.04.2012 (Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler) verwiesen.
E.11 ANGRENZENDE BEREICHE
Ein Teilbereich aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Sonnenhang 1“ wird durch diesen Bebauungsplan überplant.
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.

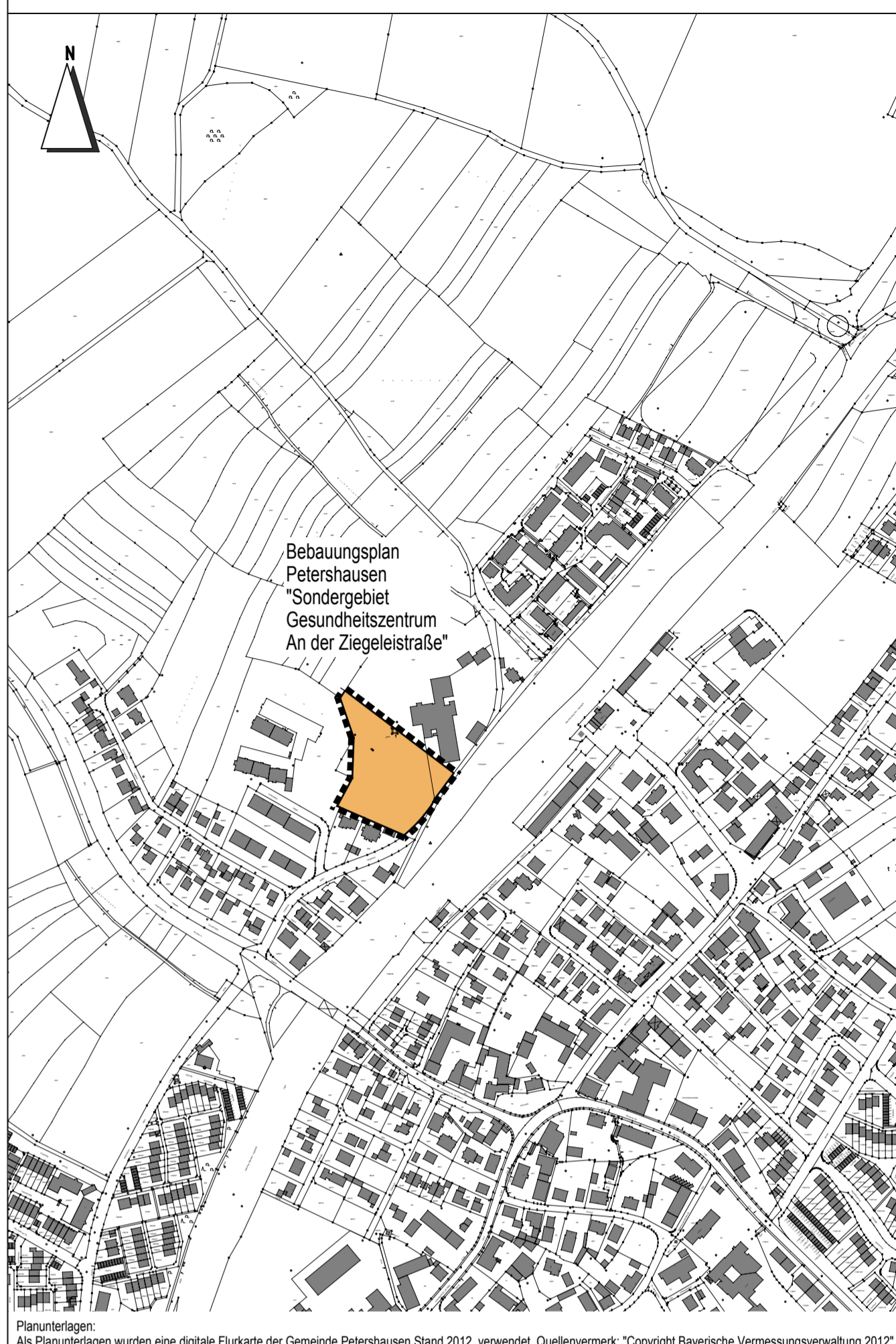
D. Festsetzungen durch Text

- 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.
D.8.2 Zur Straßenseite hin (Ziegeleistraße) sind Einfriedungen bis auf Höhe des Hauptgebäudes (Flucht der Fassade) unzulässig.
D.8.3 Die Zugänge zum öffentlich gewidmeten Fußweg dürfen nicht eingegriedet werden.
D.9 VER- UND ENTSORGUNG
D.9.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb des Gebäudes oder in Nebenanlagen unterzubringen.
D.9.2 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu sammeln und gesammelt zu entsorgen.
D.10 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG
D.10.1 Die privaten, nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten.
D.10.2 Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindest-pflanzqualitäten:
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 Ziegeleistraße" beschlossen.
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.
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 ersichtlich bekanntgemacht.

Übersichtsplan M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"Sondergebiet Gesundheitszentrum an der Ziegeleistraße"
GEMEINDE LANDKREIS REG.BEZIRK PETERSHAUSEN DACHAU OBERBAYERN
PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB...
Fassung vom 18.12.2012
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft