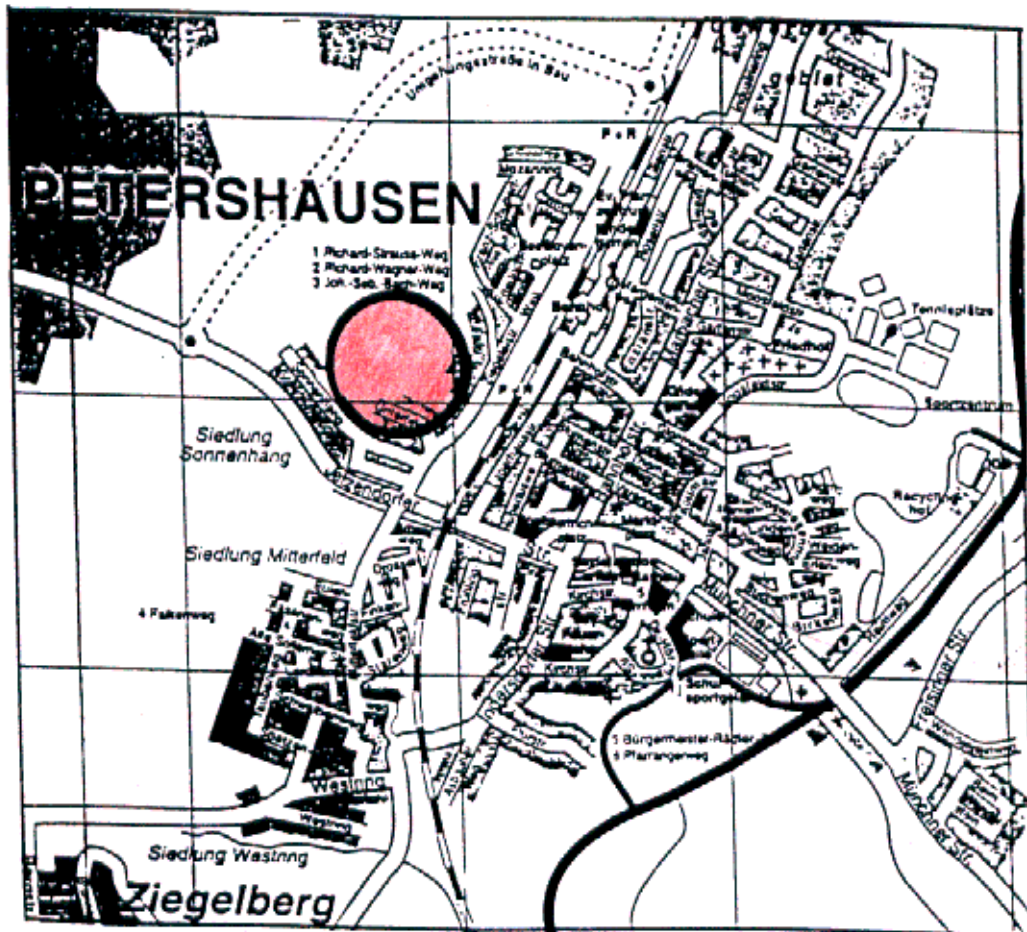




Gemeinde Petershausen Landkreis Dachau



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERFELD II

1. Änderung und Erweiterung

Stand 21.06.2001, mit Änderung vom 24.07.2001

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERFELD II PETERSHAUSEN

1. Änderung und Erweiterung

Die Gemeinde Petershausen

erlässt gemäß §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. 17/97 S. 433 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), sowie Art. 3 Bay Nat SCHG diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

- A. Bebauungsplanzeichnung
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensweise
- E. Begründung

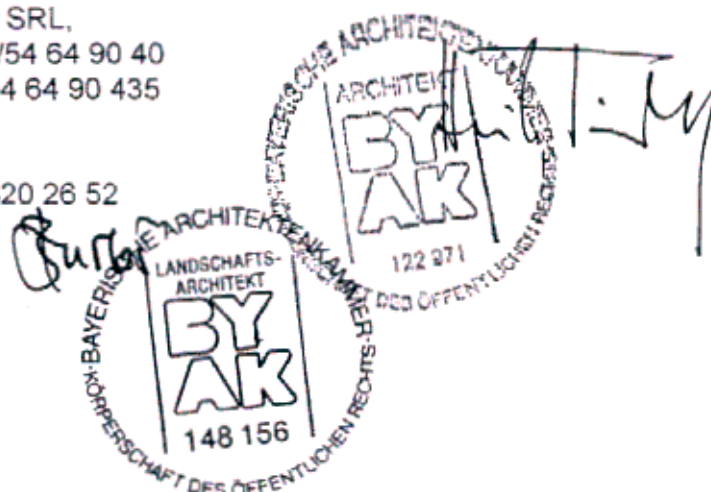
Dieser Bebauungsplanentwurf tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Verfasser: Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

HT ARCHITEKTEN, INGENIEURE

Dr.-Ing. H. Tönshoff, Architekt und Stadtplaner SRL,
Fürstenrieder Str. 5, 80687 München, Tel. 089/54 64 90 40
Fax 089/54 64 90 435

Dipl.-Ing. V. Bartoš, Landschaftsarchitekt,
Alte Allee 76, 81245 München, Tel./Fax 089/820 26 52



B) FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung unter A) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

3. Art der Baulichen Nutzung

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3.2

Als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) außerhalb des Bauraumes sind zulässig:
z.B.

- Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen
- Erdgeschossige Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 10 m² Grundfläche und 2,50 m Firsthöhe, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen.
- Als Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt.
- Als Wandmaterial ist nur Glas, Holzverschalung, Metall oder heller Verputz zugelassen.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Nutzungsziffern

GR 530

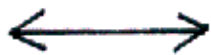
Max. Grundfläche, z. B. 530 m² je Bauraum

4.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Kniestockhöhe

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse:

III

Max. 3 Vollgeschosse, das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

4.2.2	Wandhöhe	Höchstzulässige Wandhöhe von O.K. EG-Rohdecke bis O.K. Dachhaut an den Traufseiten Außenwand
		bei Hauptgebäuden III 9,70 m bei Garagen und Nebengebäuden 3,20 m bei Gartenhäusern 2,30 m
4.2.3	Kniestockhöhe	Kniestockhöhe von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand max. 0,60 m
4.3	Höhenlage der Gebäude	
4.3.1		Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Hauptgebäuden wird auf max. 0,50 m über Gländeoberkante, bezogen auf den Gehbahn-/Strassenanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte, festgesetzt.
5.	<u>Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Zahl der WE</u>	
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen	
5.1.1		Baugrenze
5.1.2		Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen darf durch Balkone, Erker und Vordächer maximal 1,50 m betragen. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.
5.1.3		Die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
6.	<u>Dächer</u>	
6.1		Hauptfirstrichtung
6.2	SD	Satteldach, mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen. Höhenversatz in der Dachfläche nicht zulässig.
6.3	30° - 32°	Dachneigung bei Haupt- und Nebengebäuden

- 6.4 Dachüberstände am Ortgang max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm.
Größere Dachüberstände nur in Verbindung mit Säulenkonstruktion.
- 6.5 Liegende Dachflächenfenster bei Hauptgebäuden bis max. 1,20 m².
- 6.6 Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 6.7 Dachaufbauten
- 6.7.1 Dachgauben ab 30° Dachneigung
Breite der Einzelgaube max. 1,30 m. Gaubenhöhe max. 2,20 m.
Zwerggiebel, können eine Breite von max. 3,50 m aufweisen, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten darf.
- Firste von Dachgauben, Zwerggiebeln und sonstigen Dachaufbauten mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst.
- Gaubenabstand untereinander und von Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m, von der Giebelwand mindestens 2,00 m.
- 6.7.2 Dachüberstände bei Gauben max. 0,10 m.
- 6.8 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.
- 6.9 Dacheindeckung ziegelrote bis kupferbraune Platten.

7. Garagen und Kfz-Stellplätze

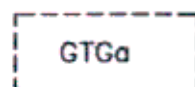
- 7.1 Anzahl Garagen und Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

7.2



Flächen für Stellplätze (privat)
Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise

7.3



Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen:

Tiefgaragen zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell dafür festgesetzten Flächen.

7.4

Tiefgaragendecken mit Erddeckung von mind. 60 cm und Bepflanzung.

7.5



Tiefgaragenrampe (Bestand)

8. Gestaltung

8.1 Baukörpergrundriss

Hauptbaukörper auf rechteckigen in Firstrichtung längsgerichteten Grundriss.

8.2 Fassadengestaltung

Fassaden der Gebäude und Nebengebäude verputzt oder holzverkleidet

8.3 Wintergärten, Sichtschutzwände und Pergolen

Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen grundsätzlich zulässig. Bei Holz-/Glaskonstruktionen müssen äußerst schlanke Bauteile verwendet werden.

Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Materialien Holz und verputztes Mauerwerk.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1

Standorte für Abfallbehälter in die Gebäude inkl. Garagen oder Einfriedungen integrieren.

9.2



Sammelmülltonnen in Gebäude oder Einfriedungen integrieren oder dicht bepflanzen.

10. Erschließung und öffentliche Flächen

10.1



Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen

10.2



Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

10.3



öffentliche Strassenverkehrsflächen

10.4

FW/RW

Fuß- und/oder Radweg

10.5



Öffentliche Grünflächen

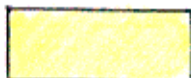
10.6



Öffentlicher Kinderspielplatz

11. Private Flächen

11.1



Privat-/Wohnweg (öffentlich gewidmet)

11.2



Private Grünfläche

11.3

Befestigte Flächen sind möglichst gering zuhalten und versickerungsfähig auszubilden (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterung etc.)

12. Einfriedungen

12.1

Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen offen und in Holz.

Sockel nicht zulässig.

Höhe über O.K. Gehweg 1 m

Mauern oder sonstige geschlossene Wände unzulässig.

12.2

Innerhalb der Baugrundstücke Einfriedungen nur als offene Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune.
Sockel hier unzulässig.

13. Geländeveränderungen

13.1

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig.

13.2

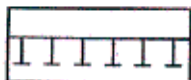
Der Böschungswinkel darf max. 1 : 2 betragen.

13.3

Stützmauern sind nicht zulässig.

14. Naturschutz und Grünordnung

14.1



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Förderung und Pflege des Trockenbiotops auf Sand/Rohboden, keine Anpflanzungen, gelegentliche Entbuschung alle 3 bis 5 Jahre, einzelne Gehölze und Gehölzgruppen aufwachsen lassen, keine Düngung.

14.2 

Öffentlich zugängliche Grünflächen, überwiegend naturnahe Gestaltung, teilweise als vorhandene Rückhalte- und Wasserversickerungsflächen am Böschungsfuß, magere Wiesenflächen auf Rohboden, extensive Pflege mit 1- bis 2-maliger Mahd im Jahr, keine Düngung, die Einfriedung der öffentlich zugänglichen Grünflächen ist nicht zulässig.

14.3

Private Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen

14.4 Für die Pflanzung sind folgende Arten und ihre Zuchtformen zugelassen:



Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Eiche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose

Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

sowie standortheimische Wildstauden.

Folgende Arten dürfen höchstens 5 % der Gesamtzahl an Gehölzen erreichen:

Abies alba	Tanne
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus sylvestris	Kiefer
Taxus baccata	Eibe

- 14.5 Güteanforderungen der gem. Planzeichen
festgesetzten Bäume:
Hochstämme und Stammbüsche, Stammumfang
18 – 20 cm, mit Ballen
- 14.6 Güteanforderungen der Sträucher:
Verpflanzte Sträucher, mind. 5 Triebe, 100 – 150
cm hoch
- 14.7 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenteile > 25 qm sind mit
Kletterpflanzen zu begrünen.
Sollten Selbstklimmer aufgrund der
Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind
Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen
vorzusehen.
- 14.8
Als sockellose Einfriedungen entlang der Grenze
sind zulässig:
Maschendrahtzäune kunststoffbeschichtet grün,
bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.
Die Einfriedungen sind mit geeigneten
Klettergehölzen bzw. freiwachsenden oder
geschnittenen Hecken zu begrünen.
- 14.9
Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können
bezüglich ihrer Lage verändert werden, wenn es
im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig
ist.
Die Anzahl muss aber im Grundsatz erhalten
bleiben.
- 14.10
Bei Anpflanzung von Bäumen und
triefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand
von 1,5 m zu vorhandenen Leitungen einzuhalten.
15. Versorgung und Entsorgung
- 15.1
Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind
in die Einfriedungen oder Gebäude zu integrieren.
16. Immissionsschutz
- 16.1
Tiefgaragen sind so zu entlüften, dass es zu
keinen unzulässigen Abgasbeeinträchtigungen
kommt. Erfasste Tiefgaragenabgase sind durch
Abgasschächte über firsthochgelegene
Gebäudeteile senkrecht nach oben ins
Freie abzuleiten. Schachtmündungen dürfen nicht
überdacht sein.

- 16.2 Die Garagenauffahrt muss, soweit wie bautechnisch möglich, schalltechnisch wirksam überdacht und umbaut sein.
- 16.3 Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von 15 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mind. 1 m überschreiten. Dabei sind auch vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossene Dachfenster, Gauben etc. zu berücksichtigen. Andernfalls dürfen keine festen Brennstoffe verfeuert werden.
- 16.4 Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mind. 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.

C) HINWEISE

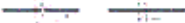
1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 116/2 z.B. Flurstücknummer

1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude

1.3  Bestehende Grundstücksgrenzen

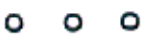
1.4  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen

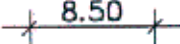
1.5  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.6  Vorhandener Baumbestand

1.7  Vorgeschlagene Baukörper

1.8  Vorhandene Böschung

1.9  Feuerwehrzufahrt, Notfahrzeuge etc.

1.10  Maßzahl in Metern

2. Hinweise durch Text:

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgung angeschlossen sein.

2.2 Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.

2.3 Zur Baugenehmigung, auch im evtl. möglichen Freistellungsverfahren, ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich.

2.4 In Anbetracht der aktuellen Problematik der Feuerbrand-Bakterienkrankheit im Landkreis Dachau wird empfohlen, nicht feuerbrandanfällige Pflanzenarten und -sorten zu verwenden.

2.5 Zur Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen, Regenwasserrückhaltezysternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.

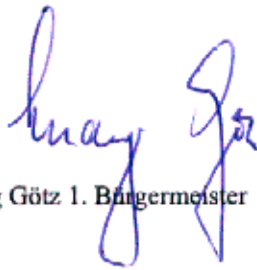
D) VERFAHRENSHINWEISE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in seiner Sitzung am **01.03.2001** die Änderung des Bebauungsplans Unterfeld II beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **02.03.2001** ortsüblich bekannt gemacht.

Petershausen, den **05.03.2001**




Ludwig Götz 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung über den Bebauungsplan Unterfeld II 1. Änderung wurde gem. § 3 BauGB am **05.04.2001** durchgeführt.

3. Auslegung

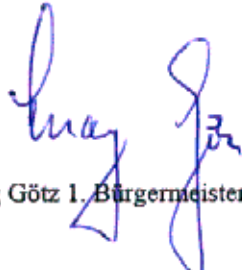
Der Entwurf des Bebauungsplans Unterfeld II 1. Änderung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **14.05.2001** bis **12.06.2001** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **04.05.2001** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am **28.06.2001** eine erneute öffentliche Auslegung Unterfeld II 1. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Petershausen, den **02.07.2001**




Ludwig Götz 1. Bürgermeister

5. Auslegung

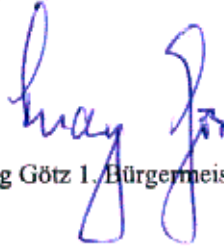
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Unterfeld II 1. Änderung und Erweiterung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 i. V. mit § 13 BauGB vom **10.07.2001** bis **25.07.2001** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **02.07.2001** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat mit Beschluss vom **26.07.2001** den Bebauungsplan Unterfeld II 1. Änderung und Erweiterung gem. § 10 BauGB und Art. 91 BayBO, in der Fassung vom **21.06.2001** mit den Änderungen vom **24.07.2001** als Satzung beschlossen

Petershausen, den **30.07.2001**



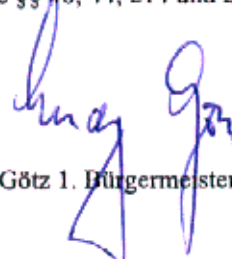

Ludwig Götz 1. Bürgermeister

7. Inkraftsetzung

Der Bebauungsplan Unterfeld II 1. Änderung und Erweiterung trat am **03.08.2001** gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Auf die §§ 40, 44, 214 und 215 wurde hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, den **28.08.2001**




Ludwig Götz 1. Bürgermeister

E. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1.1 Ausgangslage

Für das beplante Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan Unterfeld II aus dem Jahre 1989.

Der bisherige Bebauungsplan wurde im südlichen Teilgebiet teilweise realisiert.

1.2 Planungsziel

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll den Zielen der Gemeinde zur Schaffung von zeitgemäßem, wirtschaftlichem und qualitätsvollem Wohnraum dienen. Dabei soll zusammen mit den bereits teilweise realisierten Bauten ein familienfreundliches und gut gestaltetes Wohngebiet entstehen.

Der Bebauungsplan wurde unter Beibehaltung der städtebaulichen Rahmendaten des rechtsverbindlichen Planes geändert. Der Bebauungsentwurf verändert die Baukörperausformung und die Lage der Gebäude. Durch die vorgeschlagenen Änderungen können innerhalb der Baufelder Geschosswohnungen mit optimalem Grundrisszuschnitt realisiert werden und die

Freiflächen modernen Wohnansprüchen gemäß gestaltet werden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde in Teilbereichen, insbesondere zur Schaffung eines Bolzplatzes, erweitert.

1.3 Grünordnung

Das Gelände ist Teil einer aufgelassenen Ziegelei.

Die überplanten Flächen sind derzeit unbebaut und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Es wird im Westen durch eine stark bewachsene Böschungswand begrenzt. In diese Böschung soll möglichst nicht eingegriffen werden. Sie soll zur Pflege, Entwicklung und Schutz von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Es ist zur Durchgrünung des Baugebietes die Anpflanzung von einheimischen Bäumen und die Begrünung der Tiefgaragen geplant. Die Oberflächenentwässerung wird durch das Anlegen bzw. dem Erhalt von Rückhalte und Wasserversickerungsflächen am Böschungsfuß gewährleistet.

Die im Geltungsbereich befindlichen Biotope wurden bereits bei der Erstellung des r.v. Bebauungsplan ausgeglichen. Die Änderung des Bebauungsplanes stellt keine Vergrößerung der Eingriffe in diese Biotope dar.

1.4 Lärmschutz

Im Osten des Baugebietes verläuft die im Bau befindliche S-Bahn und ICE-Trasse.

Der Lärmschutz wird durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Maßnahme sichergestellt. Beiderseits der Bahnlinie werden Lärmschutzwände gebaut, so daß auf dem Gelände keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Das Plangutachten für die Ausbaumaßnahmen der Bahnlinie im Bereich Petershausen vom 14.09.2000 legt dar, daß im Bereich des Planungsgebietes keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um die für Allgemeine Wohngebiete vorgeschriebenen Schallpegel von tags 55 db und nachts 45 db einzuhalten.

1.5 Spielplatz

Für die Anwohner des Planungsgebietes werden zwei gestaltete Spielplätze, davon ein Bolzplatz und ein zusätzlicher "Treff" im Zentrum der Anlage als Gemeinschaftsflächen ausgewiesen.

1.6 Energieversorgung und Wärmekonzept

Die Gebäude sollen über Gas versorgt werden.
Die bestehenden elektrischen Erschließungsanlagen bleiben erhalten. Zur Elektroerschließung des Gebietes sind außerhalb des Planungsumgriffes Transformatorenstationen geplant.

1.7 Ruhender Verkehr und Erschließung

Die insgesamt ca. 80 Geschosswohnungen erhalten 104 Tiefgaragenplätze und 56 oberirdische Stellplätze zugeordnet.
Als Tiefgaragenzufahrt dient die bereits vorhandene zweispurige Rampe im südlichen Bereich des Planungsgebietes.
Der Verkehr wird über eine am Ostrand verkehrsberuhigte Erschließungsstrasse abgewickelt. Die inneren Erschließungswege dienen nur Notfahrzeugen und der Feuerwehr als Fahrwege. Die Ausbildung der Radian wurde nach DIN 14090 ausgebildet.

Das Wohngebiet wird durch Fußwege an das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz gemäß Strukturkonzept angeschlossen.
Die Gebäude sind an das örtliche Kanalnetz (Trennsystem) anzuschließen.

1.8 Gemeinschaftsflächen

Als Spielplatz wird am nördlichen Rand des Planungsgebietes für Kinder von 12–14 Jahre ein kleiner Bolzplatz (15 x 20 m) mit Umgriff geplant.
Im südlichen Teil des Planungsgebietes liegt bereits heute ein Kinderspielplatz. Er soll neu gestaltet werden.
Im Zentrum der Anlage, unberührt vom Verkehr, liegt ein "Treffpunkt" als gestalteter Platz unter Bäumen.

1.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, vereinfachtes Verfahren

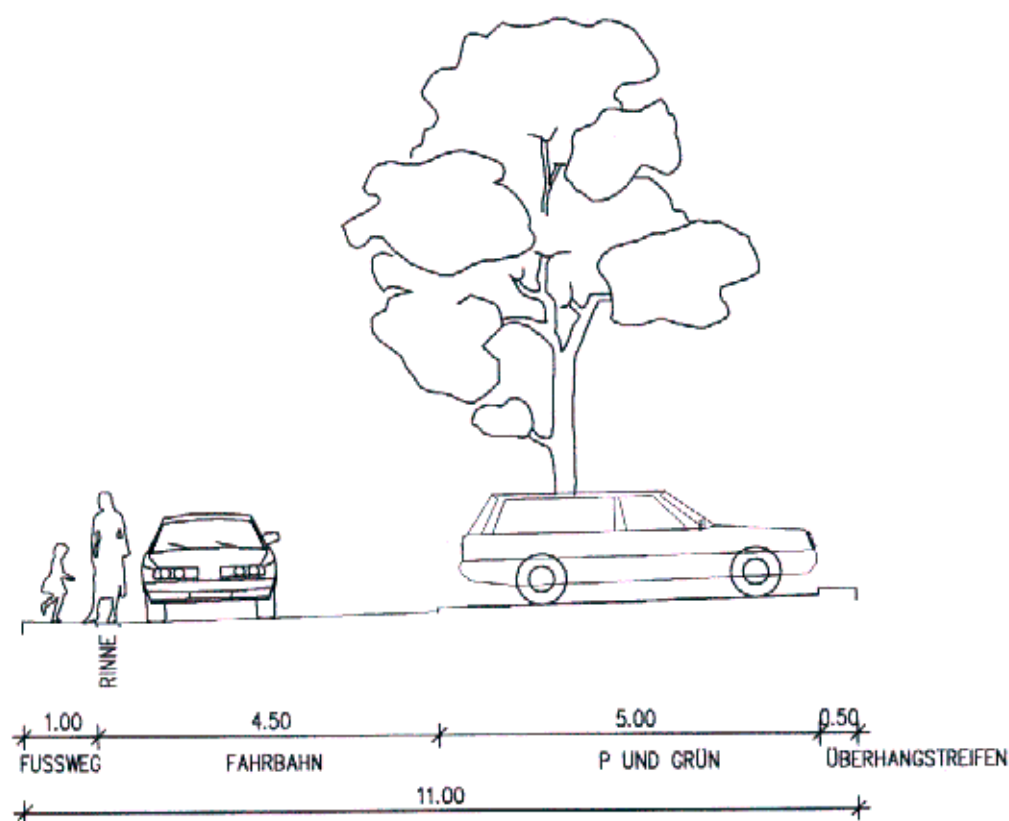
Bestand

- Gestalteter Gebäudeumgriff, aufgelassenes Ziegeleigelände und Brachland, (mit Ausnahme der Abbaukante der Ziegelei, hier Baum- und Strauchbestand, in den aber nicht eingegriffen wird).
- Ortsrandlage
 - kartierte Biotope bereits im r.v. B-Plan ausgeglichen, kein weiterer Eingriff
 - ebene Lage (mit Ausnahme der Abbaukante der Ziegelei)
 - kein Gehölzbestand im Eingriffsbereich
 - keine Zunahme der Geschossflächen gegenüber dem r.v. B-Plan
 - Keine Zunahme der unterbauten Flächen gegenüber dem r.v. B-Plan
 - geringe Zunahme der versiegelten Flächen gegenüber dem r.v. B-Plan

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN UNTERFELD II, PETERSHAUSEN

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

REGELQUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGSTRASSE VERKEHRSBERUHIETER BEREICH



M 1 : 100

HT • ARCHITEKTEN INGENIEURE

DR.-ING. LIC. JUR. HEIKO TÖNSHOFF
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER, SRL

FÜRSTENRIEDER STRASSE 5 80687 MÜNCHEN
TEL 089 / 54 64 90 40 FAX 089 / 54 64 90 435

HASELWEG 19 01477 ARNSDORF
TEL 035200 / 30 49 0 FAX 035200 / 30 49 6

PARTNER:
DIPL.-ING. V. BARTOŠ, LANDSCHAFTSARCHITEKT
ALTE ALLEE 76, 81245 MÜNCHEN, TEL+FAX 089/820 26 52

MÜNCHEN, 24.07.2001

Ausgleichsmaßnahmen:

- Textfestsetzung mit Bindungen für Bepflanzung
- Herstellen öffentlich zugänglicher Wege an das übergeordnete Wegenetz (siehe Strukturkonzept)
- Fassadenbegrünung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen und Parkplätzen
- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- intensive Durchgrünung des Straßenraumes
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie Wohn- und Nutzgärten
- Anbindung der am Böschungsfuß angeordneten Rigolen an die vorhandenen Rückhalte und Wasserversickerungsflächen anstatt der Tümpelanlagen und dadurch Vergrößerung bzw. Vernetzung (Grundwasser-Neubildung)
- Zunahme der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gegenüber dem r.v. B-Plan

Durch eine umweltverträgliche Planung mit zahlreichen Maßnahmen sind keine zusätzlichen, externen Ausgleichsflächen erforderlich. Die zur Kompensation notwendigen Ausgleichsflächen wurden durch die Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Grundstück geschaffen.

2. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Gesamtflächen des Geltungsbereiches	ca. 17.160,00 m ²	100,00%
Straßenflächen		
Unterfeldstrasse	747,00 m ²	4,35%
Innere Erschließung (verkehrsberuhigt)	1.009,00 m ²	5,88%
Öffentl. Fuß- u. Radweg (Böschungsfuß)	332,00 m ²	1,93%
Nettowohnbauland	ca. 15.072,00 m ²	87,84%
davon Wege (Eigentümerwege)	863,00 m ²	5,03%
davon Gemeinschaftsanlagen ((privat)		
Kinderspielplatz + Bolzplatz +		
Treffpunkt	2.095,00 m ²	12,20%

2.1 Ermittlung der Geschossfläche aus bisherigem Bebauungsplan

Gebäude	Vollgeschosse	GF
H 1	III	3590
H 2	III	2260
H 3	III	2970
Summe		insgesamt: 8820 m ²

2.2 Ermittlung der Geschossfläche bei Bebauungsplanänderung

Bauraum	Vollgeschosse	GF
H 1:	III	2235
H 2:	III	1590
H 3:	III	2900
H 4 (Bestand):	III	2100 (Bestand)
Summe der Geschossfläche für die Bebauungsplanänderung		8825,- m ²
insgesamt ca. 80 WE x 2,5E/WE		ca. 200 EW

2.3 Stellplatznachweis

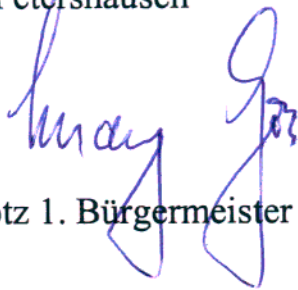
Gebäude	WE	Stellpl./WE	Bedarf	davon oberirdisch Garagen
Geschosswohnngn.	80	2,0	160	56 104 G TGa

Der Bebauungsplan Unterfeld II 1. Änderung und Erweiterung wurde vom Gemeinderat Petershausen am **26.07.2001** gem. § 10 Baugesetzbuch -BauGB in der Fassung vom **21.06.2001** mit der Änderung vom **24.07.2001** als Satzung beschlossen.

Am **03.08.2001** trat der Bebauungsplan durch Bekanntmachung in Kraft.

Petershausen den **28.08.2001**

Gemeinde Petershausen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ludwig Götz', is written over the printed name.

Ludwig Götz 1. Bürgermeister

