

# GEMEINDE PETERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN GEWERBE GEBIET II 2.ÄNDERUNG

## MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Gemeinde Petershausen erläßt aufgrund §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO-), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO-) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBI I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBI I S. 58) diesen Bebauungsplan als

### S A T Z U N G

Inhalt:

- A Festsetzungen
- B Hinweise
- C Begründung
- D Verfahrenshinweise
- E Plandarstellung M. 1 : 1000

### INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

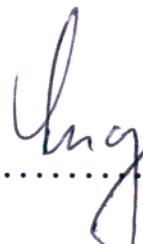
Planverfasser

Gemeinde **Petershausen**

REGIERUNGSBAUMEISTER  
DIPL.-ING. EMIL KATH  
ARCHITEKT BAB

v. 29. M. 1996

Brucker Straße 77  
85221 Dachau 08131/72013  
FAX78847


Planfassung ~~01.06.1995~~  
~~28.09.1995~~  
13.06.1996

Ludwig Götz  
1. Bürgermeister

## FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.  
Dieser Bebauungsplan ersetzt alle früheren Festsetzungen.

### 2. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: GEWERBEGEBIET

gemäß § 8 BauNVO.

Hinweis: als Wohnungen können nur solche i.S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 4.1 NUTZUNGSZIFFERN

4.1.1 **GFZ 0,4**                      Geschoßflächenzahl

4.1.2 **GRZ 0,3**                      Grundflächenzahl

~~4.1.3 Ausnahmen gem. § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.~~

4.1.4 Balkone, Wintergärten bis 10 m<sup>2</sup> u. Loggien bleiben bei der Grundfläche bzw. Geschoßfläche unberücksichtigt.

#### 4.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze (sofern im Rahmen der festgesetzten Wandhöhen und Firsthöhen möglich).

#### 4.3 WANDHÖHEN

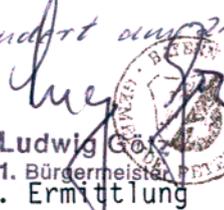
**WH 7,5**

höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 7,50 m (von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion an den Traufseiten bei ebenem Gelände). Bei geneigtem Gelände beträgt die höchstzulässige Wandhöhe in Gebäudemitte gemessen = Wandhöhe per Planzeichen minus 0,5 m, hier z.B. WH 7,5 m - 0,5 m = 7 m.  
Grundsätzlich ist die Wandhöhe von natürlichem Gelände aus zu messen. Bei Veränderungen des natürlichen Geländes, die sich auf die Wandhöhe auswirken, setzt die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die Höhenlage fest.

#### 4.4 FIRSHÖHEN

**FH 11,0**

höchstzulässige Firsthöhe, z.B. 11,00 m (von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion im Firstbereich). Die Sätze 2 und 3 der Ziff. 4.3 gelten entsprechend.

geändert am 21.11.  
  
  
Ludwig Götz  
1. Bürgermeister

## 5. DACHFORMEN

5.1 Zulässig sind grundsätzl. alle Dachformen, soweit sie im Rahmen der städtebaulichen Einbindung und in ihrer Beziehung zueinander harmonisieren und sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen.

5.2  Zulässig sind nur Satteldächer.  
Dachneigung 38 - 48 Grad im Planbereich A,  
Dachneigung 15 - 17 Grad in den Planbereichen B und C.

5.3  Firstrichtung zwingend festgesetzt

## 6. BAUWEISE

6.1 Am Ortsrand siehe Abschn. 7.2.

6.2 Für alle Bauflächen, die nicht nach Abschnitt 7.2 festgesetzt sind, ist die Bauweise nach folgenden Maßgaben geregelt:

6.2.1 Grenzanbau im Rahmen der Baugrenzen ist jeweils nur auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

6.2.2 Wird nicht an die Grenze gebaut, gelten die gesetzlichen Abstandsflächenregeln.

6.3 An den Grenzen zusammengebaute bauliche Anlagen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

6.4 GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN UND ABLAGERUNGEN sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

6.5 **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE 1500 m<sup>2</sup>**  
Eine sinnvolle Bebaubarkeit und Erschließung muß bei einer Grundstücksteilung gewährleistet sein.

## 7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

7.1  Baugrenze  
Abweichungen von den Baugrenzen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Nebenanlagen wie Rampen und Ladezonen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die dargestellten Alleen und Grüngürtel nicht gestört werden.

7.2  **BEBAUUNG IM ORTSRANDBEREICH**  
(Abgrenzung zu den anschließenden Bauflächen = Perlschnur.) Für diesen Bereich gelten folgende zusätzlichen Festsetzungen:

7.2.1 Es sind ausschließlich Gebäude mit geneigten Satteldächern zulässig (Einbindung in die Landschaft).

7.2.2 Sofern Wohnungen/Wohngebäude errichtet werden, sind diese nur in diesem Teil des Baugrundstückes zulässig (Gartenbereiche am Ortsrand). Der Hinweis zu Ziff. A.3 bleibt unberührt.

7.2.3 **LÄNGE DER GEBÄUDE** in diesem Bereich i.S. der OFFENEN BAUWEISE: gemessen parallel zum nordöstlichen und südöstlichen Ortsrand - auf Fl.-Nr. 1216/18 maximal 35 m

- auf Fl.-Nr. 1216/10 maximal 35 m (nordöstl.) bzw. 21 m (südöstl.)
  - auf den restlichen Parzellen maximal 30 m.
- Der Hinweis zu Ziff. A.3 bleibt unberührt.

7.2.4 GRENZABSTÄNDE z. Sicherung einer optisch wirksamen lockeren Reihung: gemessen parallel zum nordöstlichen Ortsrand mindestens 5 m, gemessen parallel zum südöstlichen Ortsrand mindestens 7 m.

## 8. GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

- 8.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen richtet sich nach dem vom Gemeinderat festgelegten Stellplatzschlüssel.
- 8.2. Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 8.3. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.4. Die Bauweise und die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entspr. den Festsetzungen und Hinweisen für die Gebäude vorzunehmen.
- 8.5. Zusammengebaute Garagen müssen gleiche Traufhöhe und gleiche Dachform erhalten.
- 8.6. Im Ortsrandbereich (Abschnitt 7.2) sind Garagen nur im Rahmen der besonderen Festsetzungen über die Gebäudeabmessungen und Grenzabstände zulässig (offene Bauweise / optisch wirksame lockere Reihung).
- 8.7. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen (Abschn. 15.1.2) sind Stellplätze nicht zulässig.
- 8.8. offene Stellplätze sind in Abschnitten von höchstens 7,5 m durch Baumgräben mit je 1 Großbaum gemäß Abschn. 15.1.1 zu gliedern und zu begrünen.
- 8.9. Besucherparkplätze sind im Bereich der Vorgärten, die nicht im Plan mit Pflanzgebot gem. Abschn. 15.1.2 festgesetzt sind, straßennah als Senkrechtparkbuchten zu plazieren.

## 9. ZUSÄTZL. VORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - ALLGEMEIN

- 9.1. Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern u. Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne eines organischen Ortsbildes zu gestalten.

## 10. ZUSÄTZL. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - ORTSRANDBEREICH ABSCHNITT 7.2

### 10.1 DÄCHER

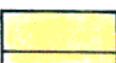
- 10.1.1. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 38 Grad im Planbereich A sind nur in naturroter oder rotbrauner Plattendeckung zulässig.
- 10.1.2. Flacher geneigte Dächer können auch mit anderen Materialien eingedeckt werden, wenn deren Farben hellgrau oder rotbraun sind.
- 10.1.3. Glasdächer und Sonnenkollektoren sind zulässig.

- 10.1.4 Dachaufbauten bei Dächern ab 38 Grad Neigung (Planbereich A - Ortsrandbebauung)
- 10.1.4.1 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 10.1.4.2 Je Dachfläche und Haus sind max. zwei Dachflächenfenster zulässig.
- 10.1.4.3 Dachgauben sind ab 38 Grad Dachneigung zulässig. Breite der Einzelgaube max. 1,30 m. Breite der Gauben/Gebäudelänge insgesamt höchstens 1/3. Gaubenhöhe max. 2.00 m. Gaubenabstand untereinander mindestens 1,2 m und zur Giebelwand mindestens 3,00 m.

## 11. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 11.1 Plätze für Abfallbehälter sind in den Gebäuden, Garagenbauten oder Einfriedungen zu integrieren.
- 11.2 Elektroversorgung Erdkabel. Verteilerschränke sind in die Einfriedungen der Privatgrundstücke zu integrieren.
- 12. Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art, sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblicke geschützt sind.

## 13. ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 13.1  Straßenbegrenzungslinie
- 13.2  Straßenverkehrsfläche Fahrbahn und Fußwege
- 13.3  öffentliche Grünflächen

- 13.4 Die Gemeinde ist berechtigt, im Rahmen der Ausführungsplanung die inneren Abgrenzungen der unterschiedlichen Flächenkategorien zu verändern.

- 13.6  Sichtflächen mit Maßangabe in Metern  
Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen aller Art dürfen innerhalb der Sichtflächen nicht angelegt werden, soweit sie mehr als 0,8 m über Fahrbahnoberfläche hinausragen.

## 14. EINFRIEDUNGEN

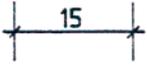
- 14.1 Straßenseitig und am Ortsrand sind sockellose Maschendrahtzäune bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Diese Zäune sind mit freiwachsenden einheimischen Laubhecken zu hinterpflanzen. Pflanzdichte: 1 Strauch pro qm bzw. pro lfm.
- 14.2 Einfriedungen der seitlichen Grundstücksgrenzen wie 14.1. In diesen Bereichen zwischen den Baugrundstücken sind auch berankte Mauern oder berankte geschlossene Zäune zulässig.
- 14.3 OFFENE PERGOLEN sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

15. GRÜNORDNUNG

15.1 GRÜNORDNUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN

- 15.1.1  An d. im Plan bezeichneten Stelle ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.  
Arten: Berg- od. Spitzahorn, Esche, Ulme, Eiche, Weide, Linde, Silberpappel, Vogelkirsche, Birke, Buche, Roterle.
- 15.1.2  Ortsrandeingrünung bzw. Schutzpflanzung, bestehend aus einheim. Laubgehölzen. Pflanzhöhen abgestuft.  
Es muß ein geschlossener dichter Grüngürtel von mindestens 3,50 m Höhe entstehen.  
Arten:  
Bäume gem. 15.1.1;  
freiwachsende heimische Straucharten: Strauchweiden, Hasel, Heckenrose, Heckenkirsche, Holler, Weißdorn, Schlehe, wolliger Schneeball, Wasserschneeball, Hartriegel etc.;  
kleinkronige Laubbäume: Traubenkirsche, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche etc.;  
Pflanzgröße f. Kleinbäume ca. 250 bis 300 cm, Heister; Sträucher als 2 x verschulte Ware, 80 bis 150 cm Größe.
- 15.1.3 Stellplätze sind mit Großbäumen gem. Ziff. 15.1.1 zu begrünen; mindestens nach jedem 4. Stellplatz in Reihe ein Baum.
- 15.1.4 Die Oberflächen von nicht eingefriedeten Vorgärten sind hinsichtlich Material, Bepflanzung und Gestaltung den öffentlichen Flächen anzupassen. Sie dürfen nicht versiegelt werden.  
Befestigte Flächen, Pflasterungen und Plattenbeläge sind mit offener Rasenfuge herzustellen, so daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickern kann.
- 15.1.5 Mit den Bauplänen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
- 15.1.6 Durchgrünung der Baugrundstücke  
Die Grundstücksgrenzen, die nicht mit Pflanzgebot gem. Abschnitt 15.1.2 belegt sind, und die nicht angebaut werden, sind mindestens auf 2 m Breite entspr. Abschn. 15.1.2 zu bepflanzen.  
Sofern die Grenzen gemeinsam bepflanzt werden, reduziert sich die Breite auf insgesamt 3 m.
- 15.1.7 Nicht betrieblich genutzte Flächen sind zu begrünen.
- 15.2 GRÜNORDNUNG UND GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN
- 15.2.1 Die auf den öffentlichen Flächen dargestellten Baumpflanzungen können im Rahmen der Ausführungsplanung der Gemeinde verändert werden und z.T. auch entfallen.
- 15.2.2 Die Oberflächen der Wege sind, soweit technisch, rechtlich u. funktionell möglich bzw. sinnvoll zu begrünen bzw. mit offener Fuge herzustellen. Versiegelungen sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.
16. ABWASSERBESEITIGUNG  
Die Abwässer werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.

17. Maßfestsetzung in Metern, z.B. 15,0 m



18. Umformerstation



## 19. IMMISSIONSSCHUTZ

19.1 In dem Teil des Gewerbegebietes "C" und der südlichen Parzelle des Gebietes "A" sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Betriebe mit Nacharbeit von 22.00 bis 7.00 Uhr - ausgenommen gastronomische Betriebe - sind in diesem Bereich nicht zulässig.

19.2 In den Teilbereichen "D" und "A" (ausgenommen davon ist die südliche Parzelle des Gebietes "A") sind nur Betriebe zulässig, deren immisionswirksames, flächenhaftes Immissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) und 48 dB(A) nachts, nach DIN 18005, nicht überschreitet.  
Im Teilbereich C sind insgesamt nur soviel Betriebe zulässig, daß in dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet insgesamt folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden: 54 dB(A) tags (7 - 22 Uhr) und 36 dB(A) nachts (22 - 7 Uhr).  
Der Nachweis, daß vorgenannte Schalleistungspegel nicht überschritten werden, ist zusammen mit Bauanträgen anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten zu erbringen.

19.3 Schallschutzwand zulässig im Planbereich C.  
Länge maximal 30 m, Höhe maximal 3,5 m bei ebenem Gelände; bei geneigtem Gelände maximal 3,0 m in Wandmitte.  
Satz 3, Ziff. 4.3 (Wandhöhen) gilt entsprechend.  
Die Oberflächen der Schallschutzwände müssen schallabsorbierend ausgebildet werden und sind zu begrünen.

20. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
(Perlschnur)



**B**      H I N W E I S E

1.      925/5      Flurstücksnummer
2.            Flurstücksgrenze mit Grenzstein
3.            Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
4.            Bestehende Gebäude und Nebengebäude
5.            Planbereich, auf den sich spezifische Festsetzungen beziehen.
6.      Betriebe mit hohem oder chemikalienhaltigen Abwässern sind dem Wasserwirtschaftsamt zu melden.
7.      **Lärmimmissionen:**
  - 7.1      Wohn- und Schlafräume sollen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Emittent Bahnlinie) angeordnet werden.
  - 7.2      Fenster v. Schlafräumen sollen der Lärmschutzklasse 2 u. die Fenster der übrigen Aufenthaltsräume der Lärmschutzklasse 1 nach VDI 2719 entsprechen.
  - 7.3      Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen von der Bahnlinie auf das Gewerbegebiet II, sowie auch hinsichtlich der Lärmemissionen durch das Gewerbegebiet II auf angrenzende Baugebiete wird auf das Gutachten der Fa. ACCON GmbH - ACB 1089-609-699 vom 24.10.1989 verwiesen.  
  
Das Schalltechnische Beratungsbüro Müller - BBM hat mit Bericht Nr. 28708/1 vom 08.05.1995 die schalltechnische Verträglichkeit von Vorhaben auf Fl.-Nr. 1216/2 und 1216/24 im Planbereich C untersucht.  
  
Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Ebenso die zusätzlichen Forderungen der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt.
8.      **Stromversorgung**  
Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Gewerbegebietes kann unter Umständen die zusätzliche Aufstellung von Transformatoren-Stationen notwendig werden. Die Standorte werden jedoch erst nach Vorliegen der Planunterlagen bzw. der Leistungsanforderung definitiv festgelegt.

## B E G R Ü N D U N G

- C.1 Die Fassung dieser 2. Änderung bezieht sich auf die Geltungsbereichsgrenzen des derzeit gültigen Planes Gewerbegebiet II - 1. Änderung - in der genehmigten Fassung vom 19.04.1990.
- C.2 Die Planänderung wurde erforderlich, da der ursprüngliche Bebauungsplan in der Fassung vom 06.03.1980 und die 1. Änderung in der Fassung vom 16.08.1990 den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen.  
Dabei handelt es sich um folgende Verbesserungen:
- das Maß der baulichen Nutzung, Planbereiche B und C;
  - die Regelungen für Wohnungen;
  - die Wand- und Firsthöhen Planbereiche B und C;
  - die Dachgestaltung;
  - die maximale Gebäudelänge;
  - die Fassadengestaltung und Farbgebung;
  - das Zu- und Ausfahrtsverbot Marbacher Straße;
  - die Grünordnung (Übergrünung von Stellplätzen);
  - die Schallschutzregeln;
  - redaktionelle Anpassungen.

Mit den Änderungen soll es den Bauherren ermöglicht werden, ihre gewerblichen Grundstücke flexibler zu nutzen.

**D VERFAHRENSHINWEISE**

**1. Änderungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom *26.05.94* beschlossen.  
Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom *07.06.94* ortsüblich bekanntgemacht.

~~**2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**~~

~~Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand vom ..... bis  
im Rathaus Petershausen statt (Bekanntmachung vom .....).~~

**3. Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom *10.07.95* bis *10.08.95* im Rathaus Petershausen öffentlich ausgelegt.  
Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ..... hingewiesen.

Gemeinde **Petershausen**, *11.07.96...*

.....  
Bürgermeister

*Ludwig Götz*  
1. Bürgermeister



**4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)**

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom *29.8.96* den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde **Petershausen**, *5.9.96...*

.....  
Bürgermeister

*Ludwig Götz*  
1. Bürgermeister



**5. Genehmigung bzw. Anzeige (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch v. 7.7.1987)**

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ....., Nr. .... genehmigt.

bzw.

Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom *19.09.96*, Nr. *40/610.4/3.22 9500* keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.

Gemeinde **Petershausen**, *22.10.96...*

.....  
Bürgermeister

*Ludwig Götz*  
1. Bürgermeister



**6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)**

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom *25.10.96* bis *25.11.96* in der *Gemeinde* ..... öffentlich ausgelegt.  
Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom *22.10.96* ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde **Petershausen**, *22.10.96...*

.....  
Bürgermeister

*Ludwig Götz*  
1. Bürgermeister



Gegen diese Bebauungsplanänderung wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 19.09.1996 Az.: 40/610-4/3 BL950015 nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 der Zuständigkeitsverordnung zum Bauwesen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

Dachau, den 29.11.1996  
Landratsamt Dachau  
I.A.

von Gregory  
Regierungsrat

