

**GEMEINDE PETERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN MITTERFELD V**

Planungsstand: 25.09.1997

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

SATZUNG

Inhalt:

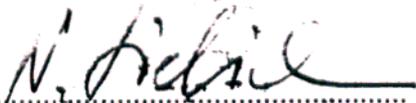
- A. VERFAHRENSHINWEISE
- B. PLANZEICHNUNG M. 1 : 500
- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT MIT
PLANZEICHEN
- D. HINWEISE DURCH TEXT
- E. BEGRÜNDUNGEN
- F. PLANUNGSZAHLEN

Planungsstand:

Vorentwurf
Entwurf
Rechtsgültige Planfassung
Datum des Inkrafttretens n. §12 BauGB.....

Planverfasser:
NORBERT LIEBICH
DIPL. ING. ARCHITEKT
LOTHRINGER STRASSE 28A
81667 MÜNCHEN
TEL.: 089-4486644/FAX 089-4487451

Gemeinde Petershausen:





LUDWIG GOTZ
1. Bürgermeister

A. VERFAHRENSHINWEISE

A.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 29.06.1995..... beschlossen. Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 14.07.1995..... ortsüblich bekanntgemacht.

A.2 ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§ Abs.1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am vom 23.05. bis 03.07.97 in der Gemeinde Petershausen..... statt (Bekanntmachung vom 23.05.97.....).

A.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§3 Abs.1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 02.06.1997..... bis 03.07.1997..... in der Gemeinde Petershausen..... öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 23.05.1997..... hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 04.07.1997.....

1. Bürgermeister
Ludwig Götz



A.4 ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§4 Abs.1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am vom 12.08. bis 12.09.97 in der Gemeinde Petershausen..... statt (Bekanntmachung vom 04.08.1997.....).

A.5 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§3 Abs.2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 12.08.1997..... bis 12.09.1997..... in der Gemeinde Petershausen..... öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 04.08.1997..... hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 15.09.1997.....

1. Bürgermeister
Ludwig Götz



A. SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 25.09.1997..... den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen. mit Grünordnung und Straßenplanung

Gemeinde Petershausen, 26.09.1997.....

1. Bürgermeister
Ludwig Götz



A. **GENEHMIGUNG BZW. ANZEIGE (§11 BauGB i.V.m. §2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 07.07.19987)**

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.02.1998
Nr. 40/610-4/3 BL970004 genehmigt.
bzw.

Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom 05.02.1998
Nr. 40/610-4/3 BL970004 keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der
Genehmigung nach §6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.

Gemeinde Petershausen, 12.02.1998

Ludwig Götz 1. Bürgermeister



A. **BEKANNTMACHUNG (§12 BauGB)**

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom
13.02.1998 bis 17.03.1998 in der Gde. Petershausen
öffentlich ausgelegt. Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom
13.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt
damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen, 17.03.1998

Ludwig Götz 1. Bürgermeister



1 a

Gegen diesen Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom
05.02.1998 Az.: 40/610-4/3 BL970004 nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2
Abs. 4 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6
Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

Dachau, den 19.03.1998
Landratsamt Dachau

I.A.

König
Oberregierungsrat



B. PLANZEICHNUNG - Anlage Plan

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT MIT PLANZEICHEN

C.1 Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

C.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

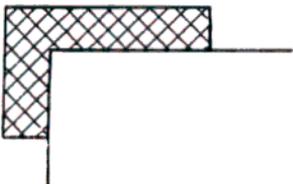
C.2.1  Das gesamte Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" gem. §4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1 - 3 werden zugelassen.

C.2.3  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

C.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

C.3.1 **GR 240** Maximale Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) eines Baukörpers, Bauraumes, z.B. 240 qm pro Bauabschnitt

C.3.2 **III D** Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gem. Plan durch die zulässige Grundfläche, jeweils bezogen auf den abgegrenzten Bereich (Bauraum), in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Dachform definiert. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.b. 3 Vollgeschosse, Dachgeschoßausbau möglich. Dachgeschoß bei den Reihenhäusern darf ein Vollgeschöß sein.

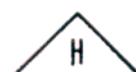
C.3.3 Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Geschossfläche nur bezüglich der Flächenanteile unberücksichtigt, die gem. §23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Umfang über die Baugrenzen hinausragen dürfen.

Wintergärten aus Metall/Glaskonstruktionen bzw. Holz/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich bis zu 10 qm Grundfläche auch außerhalb des Bauraumes zulässig auf den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen.
Wintergärten sind nur erdgeschossig zulässig.

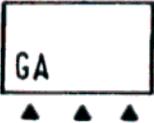
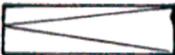
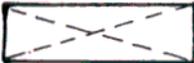
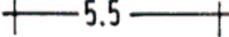
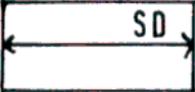
C.3.4 Eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50% (§19 Abs.4 BauNVO) ist nur dann zulässig, wenn sich dies durch Berücksichtigung von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne d. §14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ergibt.

C.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN

C.4.1 Die Oberkante Strassenmitte (fertig) mittig vor dem Gebäude, ist Bezugspunkt für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf maximal 30 cm über der Höhe des vor dem Gebäude vorbeiführenden Strassenrandes liegen. Die Strassenplanung in der Fassung vom 25.09.97 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

C.5	471.50	Geländehöhe (fertig) über Meereshöhe - NN - Höhenlage verbindlich festgesetzt.
C.5.1		Sofern sich im Zuge der Projektplanung beim Ausbau der öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Strassen, Wege und Plätze notwendige Änderungen in Bezug auf die im Plan festgesetzten Höhen ergeben sollten, sind die Höhenlagen - auch der anschließenden Bereiche und Gebäude - entsprechend anzupassen.
C.6		WANDHÖHEN
C.6.1	(WH 6,00)	Die im Plan dargestellten Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante EG-Rohdecke bis Oberkante Aussendachhaut.
C.6.2		Wandhöhen von Garagen und Nebengebäuden werden mit höchstens 3,00 m ab Oberkante EG-Rohdecke bis Oberkante Aussendachhaut festgelegt.
C.6.3		Zusammengebaute Gebäude, Nebengebäude und Garagen müssen - bei gleicher Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß - in gleicher Wandhöhe und Firsthöhe ausgeführt werden.
C.6.4		Als Kniestock ist lediglich ein "konstruktiver Kniestock" von max. 30 cm zulässig.
C.7		BAUWEISE - ABSTANDSFLÄCHEN
C.7.1		Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
C.7.2		Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
C.7.3		Firstrichtung bindend
C.7.4		Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art.6 Abs.3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt unter der Voraussetzung, daß die gesetzl. Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume erfüllt werden und die sicherheitsrechtlichen Belange gewahrt bleiben (Brandschutzanforderungen beachten).
C.7.5		Es ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).
C.7.5.1		Es ist nur 1 Einzelhaus zulässig. Im Einzelhaus sind max. 19 Wohnungen zulässig (s. Ziff.: F.1.5.1.).
C.7.5.2		Es ist nur ein Doppelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
C.7.5.3		Es sind nur Hausgruppen zulässig (§22 BauNVO). Je Reiheneinzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

C.7.5.4		Fläche für eingeschossige Garagen mit Festsetzung der Zufahrtsrichtung. Bei dem südlichen Garagengebäude bleibt die Forderung des Art. 7 Abs. 4 BayBO unberührt.
C.7.6		Tiefgaragenrampe mit Zu- und Ausfahrtsrichtung, zu überdachen und zu schließen.
C.7.7		Fläche für Tiefgaragen außerhalb der Gebäude
C.7.8		KFZ-Stellplatz auf privaten Flächen, nicht umschlossen, offen oder überdacht.
C.7.9		KFZ-Stellplatz auf öffentlicher Fläche, nicht umschlossen und nicht überbaut/überdacht. Für die Errichtung der Stellplätze gem. Ziff. C.7.8 und C.7.9 dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden (z.B. Rasenpflaster, oder fugenweites Pflaster).
C.7.10		Strassenbegrenzungslinie
C.7.11.1		Öffentliche Verkehrsfläche/Eigentum der Gemeinde
C.7.11.2		Öffentliche Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigt)
C.7.12		Überbaute Durchfahrt, Durchgang, private oder öffentliche bzw. öffentlich gewidmete Fläche
C.7.13		Öffentliche Grünfläche/Parkanlage/Eigentum der Gemeinde
C.7.14		Kinderspielplatz - öffentlich - Für den Kinderspielplatz ist ein ausreichender Schutz notwendig, der die Kinder davon abhalten soll, die Straße ungewollt zu betreten und der beim Spiel keine Gegenstände auf die Straße gelangen läßt (Schutzzaun).
C.7.14.1		Kinderspielplatz - privat -
C.7.15		Versorgungsanlage/Trafostation
C.7.16		Nebenanlage, Gerätehaus, Müllhaus etc.
C.7.17		Feuerwehrezufahrt (Schema)
C.7.18		Treppe, Rampe
C.7.19		Böschung (Schema)
C.7.20		Maßfestsetzung in Metern, z.B. 5,5 m (Maßlinien nur teilweise dargestellt)
C.8		DACHGESTALTUNG
C.8.1		Dachform, grundsätzlich nur symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.

C.8.2



Dachform, Pultdach, in Pfeilrichtung ansteigend

C.8.3

Dachneigung Hauptbaukörper (wo nicht extra bezeichnet): 35 bis 42 Grad

C.8.4

Dachneigung freistehender Garagen, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden maximal 30 Grad.

C.8.5

Die Dächer von Anbauten und untergeordneten Bauteilen, soweit zugelassen, sind als angelehnte Pultdächer mit bis zu 30 Grad Neigung zulässig.
Flachdächer sind nicht zulässig.

C.8.6

Dachüberstände

Dachüberstände sind am Ortgang mit max. 30 cm zulässig.
An der Traufe ist maximal ein Dachüberstand von 50 cm zulässig.

C.8.7

Dachgauben sind zulässig.

Die Breite der einzelnen Gaube kann maximal 1,50 m betragen.
Gaubenhöhe am First maximal 2,60 m über Fußbodenoberkante.
Ausnahmen können gestattet werden, wenn keine Beeinträchtigung der Gestaltung zu befürchten, sowie ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist.

Die Firste von Dachgauben und evtl. sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Gaubenabstand untereinander und von Brandwänden bzw.

Gebäudetrennwänden mindestens 1,25 m, von der Giebelwand mindestens 2,50 m.

C.8.8

Bei Dachgauben ist an der Trauf- und Giebelseite jeweils nur der sogenannte "konstruktive Dachüberstand" zulässig.

C.8.9

Zwerchgiebel und Schleppegauben sind nicht zulässig.

C.8.10

Liegende Dachflächenfenster (gemeint sind nicht Glasdächer) sind auf den Wohngebäuden bis zu einer maximalen Erscheinungsbreite von 0,80 m zulässig, jedoch maximal zwei Fenster pro Dachfläche bei Reihen- und Doppelhäusern.

Auf Garagen und Nebengebäuden sind Dachflächenfenster nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind generell in der Dachfläche liegend, d.h. ohne sog. 'Aufkeilrahmen' auszubilden.

C.8.11

Der Einbau von Glasdächern und Sonnenkollektoren ist mit der Gemeinde abzustimmen. Hierbei ist unbedingt eine gestalterisch abgestimmte Anordnung, zusammengefasst an der Traufe oder am First, anzustreben.

C.8.12

Bei der Gestaltung und Gliederung der Dächer als "5. Fassade" ist darauf zu achten, daß der harmonische Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird.

- C.8.13 Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig:
- naturrote Dächer für Hauptgebäude und Garagen
 - Glasdächer
 - Blechdächer auch für flachgedeckte Anbauten, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile. Zulässig sind auch Titanzinkdächer oder Blechdächer mit Farbanstrich.
- C.9 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- C.9.1 Zusammenhängende Gebäude und Gebäudegruppen sind hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen, ihrer Fassaden- und Dachgestaltung und ihrer Farbgebung harmonisch aufeinander abzustimmen. Grundlage hierfür bildet der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes.
- C.9.2 Nicht zulässig sind:
- stark auffallende grelle Gestaltungselemente bzw. Farbanstriche, insbesondere über größere Flächen.
 - alle Arten und Ausführungen von Struktur- oder 'Zierputzen'
 - Imitate jeder Art
 - Kunststoffverkleidungen
- C.9.3 Bei metallischen Oberflächen, die nicht farblich gestaltet werden, sind nur Zink, Kupfer, Aluminium oder Edelstahl zulässig.
- C.9.4 Anbauten - Untergeordnete Bauteile:
Vorgezogene Überdachungen sog. untergeordneter Bauteile wie Balkon-Terrassen- oder Eingangsüberdachungen etc. sind in gestalterisch leichten Konstruktionen wie z.B. in Stahl, Holz, Glas auszuführen. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Balkonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.
- C.9.5 Nebengebäude sind grundsätzlich in Ziegel verputzt, Holz, Metall oder Glas auszuführen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- C.9.6 Wintergärten
Bei Holz/Glaskonstruktionen müssen unbedingt äußerst schlanke Dimensionen der Bauteile verwendet werden.
- C.9.7 Sichtschutzwände
Sichtschutzwände sind nur im Bereich von Terrassen bis zu einer Länge von 2,50 m und einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
Als Material ist ausschließlich Holz und verputztes Mauerwerk zulässig.
Sichtschutzwände müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich gestaltet werden.
- C.9.8 Pergolen
sofern im Plan nicht ausdrücklich dargestellt, können Pergolen mit einer Fläche von bis zu 20 qm auch in Verbindung mit den Sichtschutzwänden erstellt werden. Pergolen dürfen nicht überdacht werden.

- C.9.9 Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung sind möglich, aber nur wenn dadurch eine gute abweichende Lösung erzielt wird. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Ein besonders strenger Maßstab ist bei dieser Beurteilung anzulegen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.
- C.10 KFZ - STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- C.10.1 Soweit im Plan nicht anders dargestellt, sind Stellplätze und Garagen nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzrichtlinien der Gemeinde auszuführen.
- C.10.2 Die Anordnung, Anzahl und Größe der oberirdischen Stellplätze gem. Planzeichnung sind verbindlich festgesetzt. Zusätzliche Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig; ein Rechtsanspruch besteht nicht. Für je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum lt. Pflanzgebot erforderlich.
- C.10.3 Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen ist nach den dargestellten Rahmenbedingungen gem. Plan durchzuführen. Die Anzahl der Tiefgaragenplätze richtet sich nach dem Bedarf und ist im Bauantrag nachzuweisen.
- C.10.4 Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter Geländeniveau abzusenken und ebenso mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- C.10.5 Tiefgaragenfußböden müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig gegen Flüssigkeiten ausgebildet werden.
- C.10.6 Die Abluft aus Tiefgaragen ist über den First der höchstgelegenen dazugehörigen Wohnbauten abzuleiten.
- C.10.7 Flachdächer von Tiefgaragenzu-/abfahrten sind zu begrünen.
- C.11 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN (BEFESTIGTE FLÄCHEN)
- C.11.1 Die innere Gliederung der im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegt im Ermessen der Gemeinde; Veränderungen - auch entgegen den Darstellungen des Bebauungsplanes - können ohne förmliches Verfahren jederzeit vorgenommen werden.
- C.11.2 Alle öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und sonstige befestigte Flächen sind soweit wie möglich versickerungsfähig herzustellen. Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken!
- Im Bereich der privaten Erschließungsflächen sind asphaltierte Flächen nicht zulässig!
Beläge aus Waschbetonplatten sind generell nicht zulässig.
Es sollen Pflasterbeläge mit offenen Fugen verwendet werden.
Nebeneinanderliegende, gepflasterte Flächen sind in den Belägen aufeinander abzustimmen.

C.12 EINFRIEDUNGEN

C.12.1  Einfriedungen sind an diesen Stellen zulässig.

C.12.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Einfriedungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Bereichen sind verbindlich festgesetzt. In diesen Bereichen sind nur offene, senkrecht geschalte Holz- Staketenzäune zulässig.

C.12.3 Vorgartenbereiche ohne Einfriedungssignum im Plan dürfen ausdrücklich nicht eingefriedet werden!

C.12.4 Die übrigen Gartenbereiche dürfen eingefriedet werden. Zulässig sind ausschließlich Zäune aus senkrechten Holzlatten mit Pfosten, nicht höher als die Zaunlattung, oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune als verzinkte Metallzäune. Kunststoffzäune bzw. kunststoffummantelte Metallzäune, sowie sog. 'Jägerzäune' (bestehend aus Diagonallatten) und auch waagrecht verlaufende Zäune aus gesägten Stämmen (Bohlenzaun) sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

C.12.5 Sichtbare Sockel unter Zäunen, als Einfassungen oder wo sonst sind nicht zulässig.

C.12.6 Die Höhe aller Einfriedungen, integrierter Versorgungsanlagen und Gartentüren bzw. -tore beträgt maximal 1,00 m über Oberkante Gehweg oder Gelände.

C.13 IMMISSIONSSCHUTZ

- C.13.1 (1) An Nordost-, Südost- und Südwestfassaden sind folgende Schalldämm-Maße von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Häuser	$R'_{w,res}$ in dB	$R'_{w,F}$ in dB	SSK
1 und 2	45	40	4
3 - 5	40	35	3

$R'_{w,res}$ bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß der Gesamtfassade oder des Dachs

$R'_{w,F}$ bewertetes Mindest-Schalldämm-Maß des funktionsfähig eingebauten Fensters

SSK Schallschutzklasse nach VDI 2719

- (2) Zum Schutz vor Bahnlärm dürfen an der der Bahn zugewandten Seite (5-10 dB(A) Überschreitung) keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Abweichungen sind nur in den Ausnahmefällen zulässig, in denen die Räume nachweislich nicht anders angeordnet werden können.
- (3) Lärmpufferzonen (Ausführung siehe Hinweise) sind vor zum Lüften erforderlichen Wohnraumfenstern der Nordost- und Südostfassaden der Häuser 1 und 2 sowie vor zum Lüften erforderlichen Schlafräumen folgender Fassaden anzuordnen:

Haus	Fassade
3	NO, SO
4, 5, 6	SO

- (4) Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an Nordost-, Südost- oder Südwestfassaden (Kennzeichnung im Schallschutzgutachten mit gelbgrünen Sechsecken) müssen eine der folgenden Lüftungsmöglichkeiten aufweisen:
- Lärmpufferzonen (Ausführung siehe Hinweise)
 - Mechanische Lüfter (Ausführung siehe Hinweise)
- (5) Rolladenkästen: Das bewertete Schalldämm-Maß von Rolladenkästen gemäß Prüfzeugnis soll mindestens dem Schalldämm-Maß des dazugehörigen Fensters entsprechen.
- (6) Erfolgt kein Ausbau der Lärmschutzwand durch die Bahn AG, so ist diese in einem angemessenen Zeitraum (10 Jahre) von der Gemeinde zu erstellen. Ist aufgrund der Lärmschutzüberschreitungen eine Erhöhung der durch den Ausbau der ICE-Trasse geplanten Lärmschutzwand erforderlich, so ist diese Erhöhung ebenfalls in einem angemessenen Zeitraum (10 Jahre) von der Gemeinde zu erstellen.

- C.13.2 Die in Ziff. C.13.1 (6) geforderte Lärmschutzwand ist gegenüber Bahnlärm so zu bemessen, daß bei den an der Bahnlinie zugewandten , nächstliegenden Gebäudeseiten (vgl. Haus 1.1/2 und 2 im schalltechnischen Gutachten der Fa. Steger und Piening v. 13.11.1996) die verbleibende Überschreitung des Orientierungswertes nachts nur 10 dB (A) höchstens beträgt.
Bei dieser Bewertung sind die Orientierungswerte der DIN 18006 in der Fassung vom Mai 1987 zugrunde zu legen. Dies ist durch ein zusätzliches schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.
- C.14 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG
- C.14.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren, sofern sie nicht schon im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt sind.
Restmüll- und Wertstoff-Sammelanlagen, die nicht in bauliche Anlagen integriert werden können. sind durch Begrünungsmaßnahmen unauffällig einzufügen. Sofern für Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeit gegeben ist, müssen die Anwohner ihre Abfallbehälter selbst zu der nächsten, von den Abfallentsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Straße bringen.
- C.14.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- C.14.3 Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.
- C.15 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- C.15.1 Das gesamte Baugebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Ein Durchgangsverkehr wird nicht ermöglicht. Die vorgesehene Notzufahrt kann bei Notfällen geöffnet werden.
- C.16 GRÜNORDNUNG
- C.16.1 EINGRÜNUNG
Im Planungsgebiet werden zeitlich versetzt weitere Bauflächen in den Anschlußbereichen ausgewiesen.
Für diese vorübergehend empfindlichen Bereiche ist kein durchgehender Grüngürtel vorzusehen, vielmehr ist eine sinnvolle Gliederung der Grenzbegrünung herzustellen. Die Bepflanzung ist mit einem Großbaum je Grundstück sowie mit einem 1-Meter Gehölzstreifen auf Privatgrund vorzunehmen.
Zur Verwendung kommen Gehölze gem. C.16.5
Bei den Großbäumen ist eine geringe Abweichung zum Standort im Plan zulässig.

C.16.2

BELÜFTETER WURZELRAUM - BAUMSCHEIBEN IN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Jedem Baum ist ein belüfteter Wurzelraum (Baumscheibe) von mindestens 10 qm zu belassen.

Diese Fläche darf nicht befestigt werden. Ist dies nicht möglich, können folgende, nach abnehmender Eignung aufgelistete Materialien zur Abdeckung der Baumscheiben verwendet werden:

- wassergebundene Decke
- Baumscheiben aus Stahlrosten oder Stein
- Auspflasterung der Baumscheiben mit Großsteinpflaster. Die etwa 2 cm breiten Fugen sind mit Splitt zu verfüllen

C.16.3

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die im Plan eingetragenen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind als Pflanzgebot auszuführen.

C.16.4

STRASSEN, WEGE, PLÄTZE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Der Straßenraum wird mit Grünelementen wie Bäume, Grünstreifen und Vorgärten gegliedert. Bei den Großbäumen ist keine Abweichung zum Standort im Plan zulässig.

Die Grünelemente sind im privaten Bereich angeordnet.

Gekennzeichnete Gehölze sind als Pflanzgebot auszuführen.



BÄUME WUCHSKLASSE III (8 - 10 m. Höhe)

Feldahorn i. Sorten	Acer campestre "Elsrijk"
Spitzahorn i. Sorten	Acer platanoides "Columnare" ✕
Apfeldorn	Crataegus "Carrieri"
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Zierapfel i. Sorten	Malus floribunda
Zierapfel i. Sorten	Malus "Hillieri"
gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"
Zierkirsche i. Sorten	Prunus "Accolade"
Zierkirsche i. Sorten	Prunus x hilleri "Spire"
Zierkirsche i. Sorten	Prunus serrulata "Kanzan"
Oxelbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"

STRÄUCHER

Solitärsträucher, 3xv. 150-200 h

Sträucher und Junggehölze, 2xv. je nach Art 80-120 h

Die Fertigstellung der Außenanlagen und die Bepflanzung der privaten Grünflächen und Gärten muß spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

Wegen Vergiftungsgefahr darf in öffentlichen und Gemeinschaftsgrünflächen nicht gepflanzt werden:

Goldregen Laburnum i. Sorten
Gehölze mit bizarren Wuchsformen sowie auffälligen Laub- und Nadelfärbungen dürfen nicht angepflanzt werden. Insbesondere sind dies alle Trauer- und Hängeformen sowie Edeltannen und Edelfichten.

Trauerbirken	Betula pendula "Youngii", Betula "Tristis"
Blaufichte	Picea pungens "Glauca"
Lebensbaum	Thuja occidentalis, Thuja orientalis
Trauerweide	Salix alba "Tristis"



Sträucher Wuchsklasse III (über 2 - 4 m. Höhe)

Buchsbaum	Buxus semper virens
Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	Philadelphus i. Sorten
Strauchrose	Rosa i. Sorten
Flieder	Syringa i. Sorten

Bodendecker

Hartriegel	Comus i. Sorten
Bodendeckende Rosen	Rosa i. Sorten
Spiere	Spiraea "Little Princess"
Kranzspiere	Spiraea "incisa Crispa"
Fünffingerstrauch	Potentilla i. Sorten

Mindestgröße der Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung (mit Ausnahme der Obstgehölze).

Pflanzdichte

Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume der Wuchsklasse III zu pflanzen, daß auf jede angefangene 200 qm nicht bebaute Grundstücksfläche ein Baum kommt. Für einen Baum der Wuchsklasse III können auch ersatzweise zwei Sträucher 3. Ordnung gepflanzt werden.

C.16.5

OBERBODEN

Der Oberboden ist so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendbar ist. Oberbodenmieten müssen mit Gründüngung angesät werden.

C.16.6

HOLZBAUTEILE

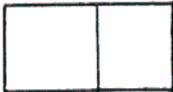
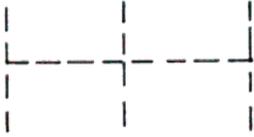
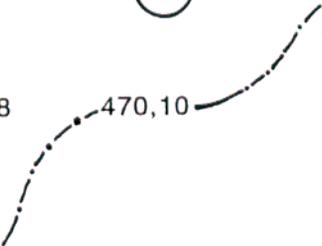
Tropische Hölzer sind grundsätzlich nicht zulässig.

GESTALTUNGSPLÄNE

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.

Aufgrund der Ansprüche an Plandarstellung und Inhalt sollen Freiflächengestaltungspläne nach Möglichkeit von qualifizierten Landschaftsarchitekten gefertigt werden. Die Planzeichnung des Grünordnungsplanes ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; sie bietet keine Gewähr für Maßgenauigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

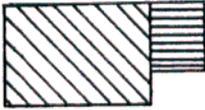
- D.1 **Verwendete Planunterlagen.**
 Planzeichnung auf der Grundlage einer Neuvermessung des Ingenieurbüros K. Neumeier, 85757 Karlsfeld.
 Die Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches wurden aus amtlichen Katasterunterlagen übernommen.
 Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben.
 Alle diese Angaben erfolgen ohne Gewähr.
- D.2 **Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.** Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggfs. dem Landratsamt Dachau zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- D.3 **Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht** nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- D.4 **360/4** Flurgrundstücksnummer
- D.5  Kennzeichnung Neubauten
- D.6  Vorschlag für Neuparzellierung
- D.7  Bestehender Laubbaum (außerhalb des Geltungsbereiches)
- D.8  Höhenlinie des bestehenden Geländes, mit Angabe der Höhe über NN.

D.9



Kunstwerk,
Brunnen, Skulptur, etc.

D.10



bestehende Haupt- und Nebengebäude (Umgriff).

D.11

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) anzuschließen.

D.12

Sammelbehälter für das Dachflächenwasser - sog. Zisternen - zur Brauchwassergewinnung sind für die einzelnen Grundstücke zulässig.

D.13

Die Durchnummerierung der Häuser erfolgt i.S. der Festsetzungen der Ziff. C.13.1 (1) und C.13.2 (3).

D.14

IMMISSIONSSCHUTZ

D.14.1

Werden an den der Bahntrasse zugewandten Fassaden die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' überschritten, so ist es erforderlich, durch eine geeignete Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume und durch entsprechende Ausbildung der Außenbauteile einen ausreichenden Schallschutz zu erzielen (evtl. Erstellen eines Lärmschutzgutachtens).

D.14.2

Mit dem bevorstehenden Ausbau der Bahnlinie wird seitens der Bundesbahn ein aktiver Schallschutz entlang der Bahntrasse erforderlich. Dadurch wird die Schallsituation im Baugebiet und in den angrenzenden Bereichen verbessert, so daß zu gegebener Zeit die in diesem Plan getroffenen Aussagen und Festsetzungen neu überarbeitet werden müssen.

D.14.3

LÄRMPUFFERZONEN

Diese sind mit innerer und äußerer Verglasung und versetzt oder über Eck angeordneten Kippflügeln sowie hochschallabsorbierender Deckenverkleidung (Absorptionskoeffizient $a \geq 60\%$ oberhalb 500 Hz, z.B. aus Mineralfaserplatten mit Rieselschutz) auszurüsten. Schwenkflügel sind nur zur lärmabgewandten Seite zulässig. Alternativ zur Deckenverkleidung können zwei senkrecht zueinander stehende Wandflächen hochschallabsorbierend verkleidet werden.

Mechanische Lüfter:

Fenster- oder Fassadenlüftern, deren bewertetes Schalldämm-Maß (oder Schallschutzklasse) nicht niedriger als dasjenige der Fenster sein darf, oder Schachtlüfter (auch kombiniert mit schallgedämpfter Nachströmöffnung). Das Eigengeräusch der Ventilatoren soll 25 dB(A) in Raummitte nicht überschreiten.

- E. BEGRÜNDUNG
- Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wurde festgesetzt, um familiengerechtes Wohnen zu ermöglichen. Die Anordnung und Anzahl der Stellplätze ist dafür ausreichend. Das geplante Baugebiet fügt sich in die Baustruktur der Umgebung ein, welche geprägt ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser.
- E.1 ANLASS DER PLANUNG
- E.1.1 Eigenbedarf der Einwohner der Gemeinde Petershausen und Wohnbedarf für das künftig geplante Gewerbegebiet III
Ausweisung der Bauflächen für:
- Doppel- und Reihenhäuser und
- 1 Einzelhaus mit Geschößwohnungsbau
- E.2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
- E.2.1 Die Bauflächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.
- E.3 BESTAND UND PLANUNGSGRUNDLAGEN
- E.3.1 Das Baugebiet ist nicht bebaut.
- E.3.2 Der Höhenunterschied des Baugebietes beträgt von Nordwesten nach Südosten ca. 9,5 m.
- E.3.3 Bäume und Sträucher sowie schützenswerte Vegetationsstrukturen, die einer Bebauung entgegenstehen, sind nicht vorhanden.
- E.3.4 Nach Generalverkehrsplan ist eine zusätzliche Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer an der östlichen Plangrenze vorgesehen. Die bestehende Straßenführung (Bahnüberführung) in diesem Bereich wird gem. Verkehrskonzept geändert.
- E.3.5 Die Verknappung des Baulandes legt es nahe, die bauliche Nutzung maßvoll zu verdichten. Damit wird auch der Aufforderung der Bayerischen Staatsregierung an die Gemeinden zur Schaffung neuer Wohnungen in verdichteter Bauweise entsprochen.
- E.4 PLANUNG
- Mit der vorliegenden Planung wird den beschriebenden Kriterien Rechnung getragen.

- E.4.1 VERKEHR
- E.4.1.1 Von Norden wird das Baugebiet durch die Anbindungen an Taubenweg und Mitterfeldstrasse erschlossen. Diese beiden Erschließungsstrassen sind durch eine parallel zur nördlich der Planungsgrenze verlaufenden Spange verbunden.
- E.4.1.2 Pro Wohneinheit sind, gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung, zwei Pkw-Stellplätze angesetzt, die z.T. in Tiefgaragen, z.T. in ebenerdigen Garagengebäuden, z.T. als Parkbuchten entlang der Strassen, z.T. in den Reihenhäusern selbst nachzuweisen sind.
- E.4.2 BEBAUUNG / RÄUMLICHE STRUKTUR
- E.4.2.1 Durch die Stellung der Baukörper werden die Freiflächen gegliedert in:
- öffentliche Flächen, Platz/ Strassenraum mit Vorgartenbereich und Pkw-Stellplätzen
 - halböffentliche/private Flächen, Grünbereiche als beruhigte Binnenflächen für Hausgärten, Kinderspielplätze, Grünflächen zu den Geschößwohnungen gehörig.
- E.4.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / GRÜNORDNUNG
- ERLÄUTERUNG
- Das geplante Baugebiet schließt im Norden und in Teilbereichen auch im Süden an bereits vorhandene Baugebiete an. Diese Bebauung ist bereits massiv eingegrünt, daher kann von der Vorschrift einer Randbegrünung dieser geplanten Baubereiche abgesehen werden.
- Eine im Augenblick im Süden noch als Ortsrand ausgebildete Bebauung wird in absehbarer Zeit ebenfalls durch eine Bebauung ergänzt. Auch für dieses Baugebiet kann von einer Begrünung im Sinne einer Ortsrandeingrünung abgesehen werden. Dieser Bereich kann daher wie ein innerörtliches Quartier eingegrünt werden. Für den östlichen Teil ist eine durchgehende zweireihige Pflanzung mit heimischen Sträuchern sowie einzelnen Bäumen vorgesehen.
- Der Straßenraum soll durch Baumbepflanzungen gegliedert werden. Die Pflanzung erfolgt auf privatem Grund. Im Hinblick auf die kleinen Gartenbereiche sind hier nur Hochstämme mit Bäumen der Wuchsklasse III vorgesehen.
- Solitärsträucher sind nur an wichtigen Blickpunkten geplant. Ein Zweimeter-Streifen im Anschluß an vorhandene private Gärten wird als Verfügungstreifen in Schotterrassen ausgebildet, damit wird für diese Gartenbereiche eine straßenseitige Entsorgung der Privatgärten aufrecht erhalten.
- Für den östlichen Randbereich ist ein Spielbereich für Kinder und südlich davon ein Spielbereich für Jugendliche vorgesehen. Diese Spielbereiche

sind von Süden und Norden fußläufig erreichbar.

- E.4.3.1 Den öffentlichen Schwerpunkt des Baugebietes bildet eine Platzanlage im nördlichen Bereich, zusammen mit der angrenzenden Bebauung. Weitere Platzbildungen und städtebauliche Räume entstehen durch die geplante Anordnung der Baukörper.
- E.4.3.2 Die Strassenführung erfolgt höhengleich mit den seitlichen Parkspuren, d.h. es werden keinerlei Schwellen oder Bordsteine eingebaut. Auf die Ausweisung von eigenen Gehwegen im gemeindlichen Strassenraum wird verzichtet.
- E.4.3.3 Bei der Auswahl der Beläge für Wege, Plätze, Stellplätze, Terrassen etc. soll besonderer Wert auf sog. "offene Beläge" gelegt werden, um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken (Versickern des Niederschlagswassers im Boden bedeutet Entlastung des öffentlichen Kanalsystems).
- E.4.3.4 Für die Erstellung eines Kinderspielplatzes sind die Vorgaben der DIN 18034, sowie Art. 8 Abs. 1 Bay BO zu beachten.

E.4.4 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

- E.4.4.1 Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen, nach denen die Art der baulichen Nutzung (WA), die Lage, Höhenlage und Bauweise der baulichen Anlagen definiert ist (Qualifizierter Bebauungsplan).
- E.4.4.2 Durch die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anpassung der nicht eingefriedeten Vorgartenbereiche an die Gestaltung der öffentlichen Flächen, durch einheitliche Einfriedungen der privaten Bereiche sowie durch die Festsetzungen einer übergeordneten raumbildenden Erschließung und Begrünung (Alleecharakter im Strassenraum) soll erreicht werden, daß das geplante Wohngebiet zur Einheit wird. Es sollen nachbarschaftliche Beziehungen durch städtebaulich-gestalterische Mittel gefördert werden.

F PLANUNGSZAHLEN / PLANIMETERERMITTLUNG

F.1	Gesamtgebiet des Geltungsbereiches - Bezugsfläche -		25.750 qm (100%)
	davon		
F.1.2	Erschließungsflächen Baugebiet		3.750 qm
F.1.2.1	Öffentliche Grünflächen	ca.	920 qm
F.1.3	Nettobaupfläche	ca.	21.080 qm
F.1.4	Maß der baulichen Nutzung		
F.1.4.1	Grundfläche gesamt	GR	6.294 qm
F.1.4.2	Grundflächenzahl		6.294 qm 21.080 qm
		GRZ	0.30
F.1.4.3	Geschoßfläche gesamt	GF	12.923 qm
F.1.4.4	Geschoßflächenzahl		12.923 qm 21.080 qm
		GFZ	0.61
F.1.5	Netto-Geschoßfläche für Geschoßwohnungen (Stand Mai 97)	ca.	1.000 qm
F.1.5.1	Wohnungsschlüssel f. Geschoßwohnungen:		
	-- 1 1/2 ZI WHG	ca.	30 qm
	-- 2 1/2 ZI WHG	ca.	60 qm
	-- 3 1/2 ZI WHG	ca.	80 qm
	-- 4 ZI WHG	ca.	90 qm
	Summe Geschoßwohnungen lt. Schlüssel	ca.	19 WE
F.1.6	Anzahl der Einfamilienhäuser (Doppel/Reihenhäuser gem. BeBaupl.)		73
F.1.7	Anzahl der Mehrfamilienhäuser		1

F.1.8 Pkw-Stellplätze (gem. Stellplatzschlüssel d. Gemeinde):

73 x 2	146 Stck.
19 x 2	38 Stck.

F.1.9 Einwohnerzuwachs:

73 x 3,5		
19 x 2	ca.	295 E