

BEBAUUNGSPLAN SÜDENSTRASSE

mit integriertem Grünordnungsplan Gemeinde Petershausen

Die Gemeinde Petershausen erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO), Art. 91 der Bayer. 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) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) diesen

BEBAUUNGSPLAN als SATZUNG

Inhalt:	1. Festsetzungen	
	2. Hinweise	
	3. Plandarstellung	M 1 : 1000
	4. Begründung	
	5. Übersichtsplan, Flächennutzungsplan	M 1 : 5000
	6. Bestandsplan	M 1 : 1000
	7. Plan Ausgleichsmaßnahme	M 1 : 1000
	8. Umweltbericht	
	9. Verfahrenshinweise	

Inkrafttreten des Bebauungsplanes:
Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Fassung: 06.09.2007

Planverfasser:
GEORG HILLREINER
Dipl.-Ing. (FH) ARCHITEKT
BRUNNENSTRASSE 4
85 247 SCHWABHAUSEN



Gemeinde:
Gemeinde Petershausen
Bürgermeister- Rädler- Straße 3
85238 Petershausen
1. Bürgermeisterin Frau Elisabeth Kraus



und
Dipl. Ing. (FH) Christian Grau
Bauamt Petershausen (Vorentwurf)

E. Kraus

Grünordnung:
MGM Landschaftsarchitekten
Dr. Jürgen Mies
Freisinger Str. 16
85241 Hebertshausen



Immissionsschutz:
STEGER & PIENING GMBH
Lärmschutzberatung
Frauendorferstraße 87
81247 München

Beteiligte Flurnummern: (TF = Teilfläche): 607/2 , 599/1 TF

1. FESTSETZUNGEN

Die Bebauungsplanzeichnung (Nr. 3) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1 Geltungsbereich

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne mit ihren Änderungen. (siehe Hinweis 2.6)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet , gemäß § 4 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.

Als Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig:

- Teppichklopfstangen, Pergolen, Freisitze
- Erdgeschossige Garten- und Gewächshäuser bis 12 qm Grundfläche und 2,50 m Firsthöhe, als Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt; als Wandmaterial ist nur Glas/ Holzverschalung oder heller Putz zulässig.

Die Vorschriften der BayBO sind einzuhalten, Grenzbebauung ist bei gleicher Flucht, Höhe, Dachneigung und Gestaltung möglich. Der Brandschutz ist einzuhalten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Zahl der Vollgeschosse



2 Vollgeschosse zwingend als

Erd- und Obergeschoss, Dachneigung 20° bis 30°

Giebelbreite ohne Vorbauten max. 10 m

Bei zusammengebauten Wohngebäuden hat der Nachbauende die Bauweise, Dachform und Neigung dem Nachbarn anzupassen. Profildgleicher Anbau wird festgesetzt.

1.3.2 Nutzungsziffer

GR 150

Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, (entsprechend § 19 BauNVO).

z.B. 150 qm für das Hauptgebäude innerhalb des Bauraumes in Quadratmeter

Eingeschossige Wintergärten in Holz / Kunststoff / Stahl – Glaskonstruktion werden bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 qm nicht auf die Grundfläche angerechnet.

- 1.3.3 Höhenlage der Gebäude:
 Oberkante Erdgeschossrohfußboden maximal 20 cm über Straßenmittelachse der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen an der Bauraummitte.
 Bei Doppelhäusern ist der Gesamtbauraum maßgebend.
 Erschließungsstraße ist die Straße, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.
- Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief im Wesentlichen erhalten bleibt.
 Stützmauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

- 1.3.4 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 bei **II** max. 6,20 m gemessen ab OK Rohfußboden EG bis OK Dachhaut außen, gemessen an der Gebäudeaußenwand, traufseitig.

- 1.4 Bauweise



Einzel - und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche



Bauraum (bei farbiger Darstellung blau)

Eingeschossige Wintergärten in Holz / Kunststoff / Stahl – Glaskonstruktion außerhalb des Bauraumes sind zulässig. Die Baugrenze darf dabei an einer Seite des Bauraumes bis zu 3,0 m in der Tiefe und mit einer Gesamtgrundfläche von max. 21 qm überschritten werden. Eine Überschreitung der erforderlichen Abstandsflächen nach der BayBO ist nicht zulässig. Der erforderliche Brandschutz ist einzuhalten.

- 1.6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.6.1 Dachform Hauptgebäude:

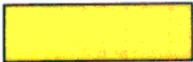
SD

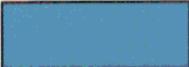
Zulässig sind Satteldächer, bei Vordächern, Erkern, Vorbauten, o.ä. sind auch Pultdächer zulässig.
 Außer Dachflächenfenster sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dachüberstände:

Hauptdach: Traufseite max. 0,60 m ; Giebelseite max. 0,30 m
Es sind keine Flugsparren und sichtbare Pfettenköpfe zulässig.

- 1.6.2 Dachform Garagen:
Zulässig sind Satteldächer
und extensiv begrünte Flach- und Satteldächer
Dachneigung der Garagen : maximal 30°
Bei zusammengebauten Garagen hat der Nachbauende die
Dachform und Neigung dem Nachbarn anzupassen.
- 1.6.3  Einzuhaltende Hauptfirstrichtungen
- 1.7 Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
- 1.8 Garagen und Stellplätze
- 1.8.1  Garagen
Flächen für Garagen oder Carports (bei farbiger Darstellung rot).
Garagen oder Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren
Flächen oder in den für Garagen ausgewiesenen Flächen errichtet
werden.

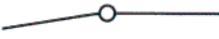
Wandhöhe Garagen max. 2,9 m gemessen ab OK Rohboden EG
bis OK Dachhaut außen, gemessen an der Gebäudeaußenwand,
traufseitig.
- 1.8.2  Stellplätze
Mögliche zusätzliche Stellplätze, wenn nach Stellplatzsatzung
notwendig.
Die erforderliche Anzahl der Garagen bzw. offenen
Stellplätze muss im Bauantrag auf dem Baugrundstück
nach der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung
nachgewiesen werden.
Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind mit
einem wasserdurchlässigen Belag z.B. :
-Wassergebundene Kiesfläche, Schotterrasen
-Rasenpflaster, Drainagenpflaster
zu erstellen.
- 1.9 Erschließung und öffentliche Flächen
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(bei farbiger Darstellung gelb)
- 1.9.1 Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

- 1.10 Einfriedung
 Einfriedungen sind offen herzustellen.
 Sockel sind an allen Grundstücksgrenzen bis max. 10 cm Höhe zulässig.
 Die Höhe der Zäune darf 1,25m, gemessen ab OK Straßenniveau bzw. natürlichem Gelände OK nicht überschreiten.
 Einfriedungen mit Hecken sind zulässig. Die Auswahl der Heckenpflanzen regelt die Gehölzliste.
 Abstände nach den gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten.
 Verteilerschränke für Elektro sind in die Privatgrundstücke, bündig mit Vorderkante Zaun, zu integrieren.
 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Flächen nicht eingefriedet werden.
- 1.11 Grünordnung
 Maßnahmen:
- 1.11.1 Das Pflanzgebot für Bäume und Sträucher der vorgenannten Maßnahme ist auch auf den privaten Grundstücken zu erfüllen. Weitere Bäume können gepflanzt werden.
 Die grünordnerischen Maßnahmen sind, soweit innerhalb der Vegetationsperiode möglich, sofort nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Spätestens jedoch zum ersten nachfolgend möglichen Zeitpunkt zur Pflanzung von Gehölzen.
 Eingetragene und neu gepflanzte Gehölze sind auf Dauer zu sichern und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- 1.11.2 Zu pflanzende Bäume, heimischer standortgerechter Arten, (siehe Grünordnung)
-  Baum 2. Ordnung
- Die Bepflanzungen sind nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch anzubringen.
 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern etc. sind dahingehend zu beachten.
- 1.11.3  Private Grünfläche (Böschung) (bei farbiger Darstellung grün) mit zu erhaltendem Baumbestand
- 1.12 **5** Maßangabe in Metern
- 1.13 Grenzabstände
 Die festgesetzten Bauräume für Wohngebäude und Garagen zählen vor den Abstandsflächen der BayBO. Werden die festgesetzten Bauräume überschritten sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.
- 1.14  Bauparzellennummer

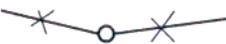
- 1.15 Immissionseinwirkungen / Immissionsschutz
Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von mehr als 15 m einhalten oder ihre Mündung muss die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mind. 1 m überschreiten.
Dabei sind auch Dachfenster zu berücksichtigen.
Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und müssen ihn um min. 0,4 m überschreiten.
- 1.16 Ableitung von Niederschlagswasser
Gemäß Bodengutachten vom 19.12.2005 ist eine dauerhaft funktionierende Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich nicht möglich. Aus hydraulischen Gründen müssen Zisternen zur privaten Regenwassernutzung auf den Baugrundstücken eingebaut werden. Das Niederschlagswasser kann ökologisch wertvoll als Brauchwasser genutzt werden. Als Zisternengröße wird ein Volumen von mindestens 3,8 m³ festgelegt. Der Notüberlauf der Zisterne ist zwingend an die öffentliche Entwässerungseinrichtung anzuschließen.
Die Satzungen des EGP (Eigenbetrieb Petershausen) sind zu beachten.

2. HINWEISE

2.1  bestehende Gebäude

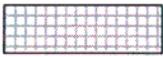
2.2  bestehende Grundstücksgrenzen

2.3 1234 Flurnummern

2.4  entfallende Grundstücksgrenzen

2.5 Füllschema der Nutzungsschablone (zum Beispiel)

WA	Ⓜ	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
SD	△ ED	Dachform	Bauweise

2.6  Fläche des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Schulstraße-Kollbach“. Diese wird durch den neuen Geltungsbereich Bebauungsplan „Südenstraße“ ersetzt. Die Fläche wird soweit nötig als Straßenfläche überplant, bzw. den Parzellen P9, P10, P11 als Privatfläche zugeschlagen.

2.7 Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Trinkwasser und Abwasserversorgung angeschlossen werden.

2.8 Immissionsschutz

Durch die Nähe von landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Lärm- und Geruchsimmissionen zu erwarten.

Ausgehend von der Rettenbacher Straße wirken insbesondere auf die Westfassaden der westlichen Häuserzeile Verkehrsgeräuschimmissionen ein. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden derzeit insbesondere nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Bauherrn werden auf diese Geräuschbelastung hingewiesen. Es wird deshalb empfohlen, Fenster, die zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern benötigt werden, nach Möglichkeit in die straßenabgewandte Ostfassade zu planen. Bei zur Belüftung von Schlafräumen erforderlichen Fenstern, von denen aus Sichtverbindung zur Rettenbacher Straße besteht, wird empfohlen, dass diese mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 erfüllen und dass diese Räume mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die gewährleisten, dass die Räume auch bei geschlossenen Fenstern mit ausreichend Frischluft versorgt werden können (z. B. schalldämmende

Fensterlüfter oder zentrale Be- und Entlüftungsanlagen, gegebenenfalls mit Wärmerückgewinnung).

2.9

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.