Gemeinde

Petershausen

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Wendelstein IV

Grünordnungsplanung:

Haase & Söhmisch
Landschaftsarchitekten
Angerbrunnenstraße 10
85356 Freising

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-47 Bearb.: Ul/Lin/Man

Plandatum

23.10.2000
26.10.2000
25.01.2001

Begründung

Inhalt

1 Planungsrechtliche Vorgaben u. Planungsablauf
2 Beschreibung der Gemeinde und Ziele der Planung
3 Beschreibung des Planungsgebiets
4 Erläuterungen zu den Festsetzungen
4.1 Verkehrserschließung
4.2 Städtebauliche Gestaltung
4.3 Flächen– und Einwohnerbilanz
4.4 Grünordnerische Gestaltung
5 Landschaftlicher Eingriff und Ausgleich
6 Ver- und Entsorgung
7 Immissionsschutz

Planfassung Team 4

1 Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsablauf

Die Gemeinde Petershausen verfügt zur Ordnung und städtebaulichen Entwicklung ihres Gebiets über einen Flächennutzungsplan, der am 20.02.1989 bzw. 27.07.1990 genehmigt wurde. In dieses Planungskonzept ist das Bebauungsplangebiet nur in einer Grundstückstiefe entlang des Wendelsteinwegs als Baugebiet einbezogen. Parallel zu dieser Bebauungsplanung wird daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um so die rechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Bebauungsplans, dessen Aufstellung der Gemeinderat am 24.10.2000 beschloss, zu schaffen.

2 Beschreibung der Gemeinde und Ziele der Planung

Die Gemeinde Petershausen liegt im Nordosten des Landkreises Dachau am Rand der Region München. Die Entfernung des Hauptortes zur Landeshauptstadt beträgt ca. 30 km, zur Kreisstadt Dachau ca. 17 km.

Die Gemeinde ist entsprechend den regionalplanerischen Zielvorgaben als Kleinzentrum eingestuft. Bestimmt wird die Entwicklung vor allem auch durch die Lage an der S-Bahn bzw. der Bahnlinie München – Ingolstadt, die in Petershausen einen Regionalhaltepunkt hat.

Landschaftlich ist das Gemeindegebiet dem Dachauer Hügelland zugeordnet. Es wird von Südwest nach Nordost vom Tal der Glonn durchzogen, die Ortschaften befinden sich in der Regel auf den Schwemmhügeln der Seitentäler.

Die Größe des Gemeindegebiets beträgt 33 qkm; am 31.12.1999 wurden 5.802 Einwohner gezählt, d. h. dass die Bevölkerungsentwicklung sich im vergangenen Jahrzehnt immer positiv darstellte, was auch bedingt war dadurch, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung immer deutlich positiv ausfiel.

In der Gemeinde liegen derzeit ca. 50 Anfragen Einheimischer vor, die ein Grundstück für den Eigenbedarf erwerben möchten, um hier ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte errichten zu können. Dieser Bedarf kann zur Zeit mangels geeigneter Grundstücke nicht befriedigt werden.

Der Standortentscheidung für das Bebauungsgebiet am Wendelsteinweg liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Durch die bestehende Bebauung ist bereits der Ansatz für eine Entwicklung gegeben, die mit der geplanten Bebauung erweitert und sinnvoll abgerundet werden soll.

- Die Entfernung zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde und zum Nahverkehrsmittel S-Bahn ist noch im zumutbaren fußläufigen Bereich.

- Durch die periphäre Lage und die landschaftlichen Gegebenheiten kommt eine Verdichtung der Bebauung nur in dem unbedingt erforderlichen Bedarf als Einzel- und Doppelhausbebauung in Betracht.

- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine kontinuierliche Realisierung des Baugebiets zwar denkbar aufgrund der großen Nachfrage eine abschnittsweise Umsetzung jedoch nicht möglich.

3 Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortes Petershausen. Es schließt im Westen an bereits vorhandene Bebauung an, die z. T. innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Wendelstein I bis III liegt; im Norden wird das Planungsgebiet durch die Staatsstraße 2054 bzw. den Talraum der Glonn begrenzt; im Osten schließt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen an; im Süden bzw. Südosten wird die Grenze durch den vorhandenen Wald sowie die freie Flur bestimmt.

Das Planungsgebiet besteht aus dem bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl. Nr. 1700 sowie dem forstwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl. Nr. 1711.

Das Gelände steigt von der Staatsstraße aus, von 457 m ü.NN, mit zunächst geringer, dann stärkerer Neigung bis zum Waldrand an. Der höchste Punkt im Baugebiet liegt bei 476 m ü.NN, im Wald bei 491 m (s.a. Anlage Höhenlinien). Im Baugebiet liegen die steilsten Bereiche nördlich des Waldrands mit bis zu 20 % Gefälle. Dieses führt zu einem raschen Abfluss von Niederschlagswasser, was durch die relativ schweren Böden mit geringen Versickerungsraten noch verstärkt wird. Dieses ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist heute durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der darüber liegende Wald wurde durch Windwurf stark beeinträchtigt. Zwischen Wald und Acker und an der östlichen Grenze sind niedrige Ranken mit eutrophierten Altgrasbeständen anzutreffen. Der nördliche Waldrand besteht aus Buchen-, Eichen- und Eschenaufwuchs, der in Schlagfluren auf den ehemaligen Windwurfflächen übergeht. Hier ist überwiegend spontaner Jungwuchs aus Esche, Birke und Holunder anzutreffen. An Einzelbäumen bemerkenswert sind eine ca. 60-jährige Solitär-Eiche (Quercus robur) am Westrand des Waldes sowie eine ca. 10-jährige Esche (Fraxinus excelsior) auf dem östlichen Ranken des Planungsgebietsrandes. Die ehemals die Staatsstraße begleitenden Berg-Ahorn-Bäume sind in der Vergangenheit im Planungsgebiet gänzlich ausgefallen.

Die westlich des Wendelsteinweges angrenzende Bebauung besteht aus Einzel- und Doppelhäusern mit Erd- und Dachgeschoss mit überwiegend großer Dachneigung sowie zweigeschossiger Bebauung.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte, das Baugebiet durchschneidende Elektrofreileitung, besteht nicht mehr. Dagegen ist ein die Staatsstraße begleitender Entwässerungsgraben, der etwa in der Hälfte des Baugebiets einen Abfluss unter der Straße hindurch zur Glonn aufweist, bei der Planung zu berücksichtigen.

4 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Baugebiets an die Staatsstraße erfolgt über den bestehenden Wendelsteinweg. Ein zweiter Anschluss an diese überörtliche Trasse ist wegen der in diesem Abschnitt bestehenden anbaufreien Zone nicht möglich, ebenso ist ein direkter Zugang oder Zufahrt zu den Baugrundstücken von der Staatsstraße aus nicht zulässig.

Da das Baugebiet im Bereich der Bauverbotszone liegt, wurde diese im Plan dargestellt, jedoch mit einer reduzierten Breite von 15 m, was seitens des Straßenbauamts im Aufstellungsverfahren vorgeschlagen und akzeptiert wurde.

Vom Wendelsteinweg zweigen zwei kleine Erschließungsstraßen nach Osten ab, die wegen der starken Hangneigung parallel zum Gefälle gelegt wurden. Lediglich am Ende des Baugebiets besteht für den PKW-Verkehr eine Verbindung, die wegen der Hanglage ein stärkeres Gefälle aufweist. Auf halber Strecke ist jeweils eine Aufweitung dieser beiden Verkehrsäste sowie eine leichte Verschwenkung vorgesehen – im Sinne einer Verkehrsberuhigung und um durch die platzartigen Aufweitungen die Aufenthaltsfunktion zu stärken. Verbunden werden diese Aufweitungen durch einen Fuß- und Radweg, der im Norden in einen weiteren, die Staatsstraße begleitenden Weg mündet. Nach Süden führt dieser Weg weiter zum Wald hin. Am Ostrand des Baugebiets wird das Netz durch zwei weitere Wege ergänzt; dazu gehört auch der bestehende Forstweg, der erhalten werden soll.

Die inneren Erschließungsstraßen sind in einer Breite von 7,5 m vorgesehen, davon 4,5 m Fahrbahnbreite, einen einseitigen Pflanz- und Parkstreifen von 2,5 m Breite und einen 0,5 m breites Straßenbegleitgrün auf der anderen Straßenseite. Der bestehende Wendelsteinweg soll verbreitert werden auf 8,0 m und wie die neuen Straßen ebenfalls Straßenbegleitgrünstreifen erhalten.

Die Bäume entlang der Freisinger Straße (St 2054) werden in einem Abstand von ca. 4,5 m zum Fahrbahnrand gepflanzt, was den Bestimmungen der RAL-Q entspricht. Die im Verfahren vom Straßenbauamt geforderten 10 m lassen sich aufgrund des zusätzlichen Grundbedarfs nicht realisieren – zudem befindet sich zwischen Straße und geplanter Bepflanzung noch der Straßenentwässerungsgraben.

4.2 Städtebauliche Gestaltung

Entsprechend den Vorgaben, bedingt durch die bereits am Wendelsteinweg vorhandene Bebauung, sind auch für das neue Baugebiet Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen, wobei das 2. Vollgeschoss sich jeweils im Dachgeschoss befindet, was aufgrund der relativ hohen Dachneigung von 42-45° ermöglicht wird.

Aufgrund des unterschiedlich ansteigenden Geländes (s. a. Anlage Höhenlinien) sind die max. zulässigen Höhen für die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens grundstücksweise, bezogen auf den dazugehörenden Straßenrand, angegeben. Die Festsetzung dieser Höhen erfolgte so, dass die sich dabei ergebenden bergseitigen Sockel im wesentlichen jeweils ca. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen, die Häuser in der Höhenentwicklung die Bewegung des Geländes also mitmachen. Auf den Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen sind die zulässigen Wandhöhen einheitlich mit 3,60 m festgesetzt. Durch die stärkere Hangneigung im oberen, nahe dem Wald gelegenen Bereich, ist in der hier geplanten Bauzeile zusätzlich ein Untergeschoss als Nichtvollgeschoss möglich.

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen; entlang der Staatsstraße sind es Doppelhäuser, die zusammen mit den Garagen ein geschlossenes Band ergeben, um so die dahinter liegenden Grundstücksbereiche vor den Emissionen der Staatsstraße zu schützen.

Im inneren Bereich wechseln Doppel- und Einzelhäuser. Die Bauzeile am Südrand, die wegen der Nähe zum Wald und aufgrund der steileren Hangneigung möglichst weit nach Norden gelegt wurde, besteht jedoch ganz aus Einzelhäusern, um eine gewisse Durchlässigkeit zum Wald und zum Außenraum zu ermöglichen. Dennoch wurden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um erschwinglichen Baugrund zu schaffen, die Grundstücke möglichst klein gehalten.

Insgesamt sind 38 Doppelhaushälften sowie 20 Einzelhäuser geplant. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 495 qm, wobei die Spanne von ca. 380 qm bis 840 qm reicht. Die zulässige Grundfläche beträgt für Einzelhäuser 120 qm, für Doppelhäuser 160 qm bzw. 180 qm direkt an der Staatsstraße, wo am Eingang zum Baugebiet eine etwas höhere Dichte angestrebt wird.

4.3 Flächen- und Einwohnerbilanz

Für die vorgeschlagene Bebauung errechnet sich folgender Bauflächenzuwachs:

20 Einzelhäuser mit	120 qm Grundfläche	=	2.400 qm
4 Doppelhäuser mit	180 qm Grundfläche	=	720 qm
15 Doppelhäuser mit	160 qm Grundfläche	=	2.400 qm.

Insgesamt ergeben sich damit 58 Bauparzellen mit 5.520 qm Grund- bzw. ca. 11.040 qm Geschossfläche.

Bei der Annahme von 50 qm Geschossfläche pro Person ist im Baugebiet ein Zuwachs von ca. 220 Einwohnern möglich, der theoretisch noch etwas höher liegen kann, berücksichtigt man, dass in der südlichen Bauzeile auch im Untergeschoss zusätzliche Geschossfläche möglich ist.

Die Flächenbilanz ergibt folgendes Bild:

Bruttobauland	ca. 41.000 qm (100 %)
Nettobauland	ca. 28.600 qm (70 %)
Erschließung (Straßen, Grünflächen)	ca. 12.400 qm (30 %).

Die durchschnittliche Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,19.

4.4 Grünordnerische Gestaltung

Die Festsetzung der Großbäume im Straßenbereich soll der Bebauung in der Hanglage die optische Dominanz nehmen. Durch eine lockere Strauch- und Baumpflanzung wird der Übergang von freier Landschaft zur Bebauung optimiert.

Die Festsetzungen von Pflanzauflagen für Privatgrundstücke leitet sich zum einen aus der Forderung einer gewissen Homogenität und dorftypischen Orientierung der Gestaltung des neuen Baugebietes ab. Zum anderen erhöht die vorrangige Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze die natürliche Lebensraumfunktion des Siedlungsraumes und auch die Identifikation mit dem Baugebiet durch die Bewohner; aufgrund der derzeitigen Feuerbrandsituation im Landkreis sollen nur resistente Arten und Sorten verwendet werden. Eine lagegenaue Festsetzung wurde nicht vorgenommen, um den Eigentümern gerade im Hinblick auf die Besonnungssituation viel Flexibilität zu ermöglichen.

Die Freisinger Straße war früher mit einer Ahornallee bestanden, die durch Straßenausbau und Beschädigungen weitgehend verloren ging. Im Bebauungsplan wird diese historische Situation wieder aufgegriffen. Die Baumreihe stellt damit die neue Eingangssituation des Ortes dar.

Alle Laubbäume werden erhalten - im Baugebiet ist das eine Esche am Ostrand des Flurstücks. Ebenso wird das gesamte Waldgebiet nach Bayer. Waldgesetz erhalten. Der spontane Aufwuchs an Laubbäumen im Wald, vor allem Birke und Esche, wird im Planungskonzept berücksichtigt.

Die von der Gemeinde Petershausen erworbene Windwurffläche wird als naturnaher Laubmischwald in Abstimmung mit dem Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde neu begründet. Die Waldränder werden entsprechend den Inhalten des Waldfunktionsplanes mit Sträuchern und Kleinbäumen gestuft aufgebaut. Entlang der bestehenden Waldwege besteht die Möglichkeit für die Anlage eines Walderlebnisbereiches. Zwischen Waldweg und nördlichem Waldrand erfolgt die Gestaltung mit einzelnen Gebüschgruppen und Bäumen. Vom Weg aus gesehen ergeben sich interessante Ausblicke auf das Glonntal. Gleichzeitig wird eine bessere Besonnung der Baugrundstücke erreicht. Die Multifunktionalität des Waldbestandes mit Waldrändern und Säumen umfasst damit den Arten- und Biotopschutz, den klimatischen Ausgleich, den Grundwasserschutz, Erholungsnutzung und eine Aufwertung des Landschaftsbildes (s. a. Anlage Ausgleichsflächenkonzept).

Als Hauptforderung an die Gestaltung des zukünftigen Baugebietes ergibt sich aus der oben dargestellten Problemsituation die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung über ein Trennsystem, Rückhaltung, Versickerung, aber auch durch Nutzung von Regenwasser. Die möglichst dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers stellt dabei die funktionsfähigste und technisch am wenigsten aufwendige Entsorgungsmöglichkeit dar. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in einem Gutachten der Fa. Crysal/Geotechnik geprüft. Dabei ergab sich, dass im Hangoberen des geplanten Neubaugebietes bindige Decklagenböden sowie bindige Tertiärböden bis in größere Tiefen anstehen, so dass hier bis in sinnvolle Tiefen keine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser möglich ist. Erst im unteren Bereich des Hanges wurden für eine Versickerung besser geeignete, tertiäre Sedimente in Form von Sanden festgestellt.

Im Hinblick auf die erkundete Untergrundschichtung kommt nach Einschätzung des Gutachtens in erster Linie eine Regolenversickerung in Frage, wobei aber sichergestellt werden muss, dass ein hydraulischer Kurzschluss zu den für die Versickerung geeigneten Tertiärböden (vorliegend Sande) gewährleistet ist.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über durchlässige und versickerungsfähige Grün- und Parkstreifen entlang der Erschließung. Entlang der Staatsstraße sollen in einem Grünstreifen flache Retentions- und Versickerungsmulden vorgesehen werden. Die Ableitung des überschüssigen Wassers erfolgt über Gräben zur Glonn. Ebenso ist am Südrand des Baugebiets im öffentlichen Grünbereich die Schaffung einer Retentionsmulde für das zufließende Oberflächenwasser beabsichtigt.

5 Landschaftlicher Eingriff und Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der zu erwartenden Veränderung der Gestalt, des Maßes der Nutzung sowie des Landschaftsbildes vorbereitet. Im folgenden werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschrieben. Durch Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, liegt entsprechend der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kein weiterer Ausgleichsbedarf vor.

Boden

Als Folge der Bebauungsplanung wird ein Großteil der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und versiegelt. Der unvermeidliche Verlust von Bodenfunktionen wird durch die geringst mögliche Dimensionierung von Erschließungsstraßen sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung im privaten Bereich minimiert.

Wasser

Die Veränderung des Wasserhaushaltes im Baugebiet stellt aufgrund der spezifischen standörtlichen Situation den gewichtigsten Eingriff in den Naturhaushalt dar. Durch die durch Bodenversiegelung stark erhöhten Abflussmengen besteht für den ohnehin bereits hochwassergefährdeten Talraum eine potentielle Gefährdung. Das Abflussgeschehen kann jedoch durch die konsequente Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser reguliert und die bebauungsbedingte Verringerung der Grundwasserneubildung weitestgehend kompensiert werden (s.a. Ziff. 4.4).

Klima und Lufthygiene

Die Veränderung der siedlungsklimatischen und lufthygienischen Situation kann infolge der günstigen Geländesituation sowie der an die vorhandene Morphologie angepassten baulichen Strukturen als unbedeutend eingestuft werden. Die Art der Bebauung und Gehölzpflanzung schließt die Entstehung spürbarer Kaltluftstaus in Hanglage aus.

Arten und Biotope

Da die Bebauung ausschließlich auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit naturschutzfachlich wenig bedeutsamen Lebensräumen beschränkt bleibt, ist der Eingriff in die lokale Lebensraumausstattung als gering einzustufen. Eine Aufwertung der Lebensraumfunktion des Gebietes ergibt sich aus der Neuschaffung von Laubwald. Im Zusammenhang mit den umfangreichen Festsetzungen für standorttypische Gehölzpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich wird die Lebensraumfunktion insgesamt deutlich verbessert.

Landschafts- und Ortsbild, Erholungsnutzung

Das Landschafts- und Ortsbild erfährt einerseits durch die Abrundung und grünplanerische Gestaltung des Ortsrandes eine Aufwertung. Andererseits werden negative Auswirkungen der Bebauung in einer exponierten Geländesituation durch angepasste Baustrukturen und Gehölzpflanzungen kompensiert. Dank ei-

ner Vermeidung der Bebauung in den steilen oberen Hangbereichen, Abrücken vom Waldrand und der Baumüberstellung von offenen Stellplätzen sowie der naturnahen Gestaltung öffentlicher Grünflächen wurde der besonderen Situation Rechnung getragen.

Voreinschätzung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden des BayStMLU

Eingriff

Gesamtfläche WA	ca. 40.000 qm
geringe Eingriffsschwere sowie Gebiet mit geringer Bedeutung (unterer Wert, Acker) ergibt einen Ausgleichsfaktor von 0,3	
durch ökologische Optimierung des Baugebiets (Straßenraumbegrünung, Pflanzfestsetzungen, Versickerung, Elemente ökologischen Bauens) Verringerung des Ausgleichsfaktors auf 0,2	x 0,2
Ausgleichsbedarf gesamt	ca. 8.000 qm

Ausgleich

Neuschaffung Streuobstwiese von 1.900 qm, anrechenbar mit Faktor 0,5 (überlagernde extensive Erholungsnutzung)	ca. 950 qm
Waldrenaturierung von 17.000 qm, Fl. Nr. 1711, anrechenbar mit Faktor 0,5	ca. 8.500 qm
Ausgleichspotential gesamt	ca. 9.450 qm

Bilanz

Summe Ausgleichsbedarf	ca. 8.000 qm
Summe Ausgleichspotential	ca. 9.450 qm
Bilanz	+ 1.450 qm

Unter den angenommenen Rahmenbedingungen verbliebe nach dieser Ermittelungsmethode ein Ausgleichsflächen-Überschuss von ca. 0,15 ha, der auf dem Ökokonto gutgeschrieben werden kann.

6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die gemeindlichen Anlagen sichergestellt werden. Die Gebäude sind vor Bezug an diese Anlagen anzuschließen.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die in der Nähe der Glonn befindliche Kläranlage angeschlossen werden, für die derzeit eine Erweiterung der Kapazitäten durchgeführt wird. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an das gemeindliche Kanalnetz anzuschließen.

Die bestehende Entwässerungssatzung der Gemeinde lässt eine Festsetzung für das Versickern von Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück nicht zu. Durch die Satzung hat der Grundeigentümer das Recht, dass das bei ihm anfallende Regenwasser durch die Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde beseitigt wird (s.a. Ziffer 4.4).

Nach den Berechnungen des beauftragten Ingenieurbüros Dippold & Gerold ergibt sich unter Berücksichtigung der geplanten Baugebietserweiterungen in diesem Bereich Petershausens ein Defizit im Stauraumkanalvolumen von ca. 50 cbm, das bei Realisierung des Baugebiets durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Isar-Amperwerke AG sicherzustellen. Die entsprechenden Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Der Standort für eine notwendige Umformerstation wurde am Eingang des Baugebiets, am Wendelsteinweg, festgesetzt.

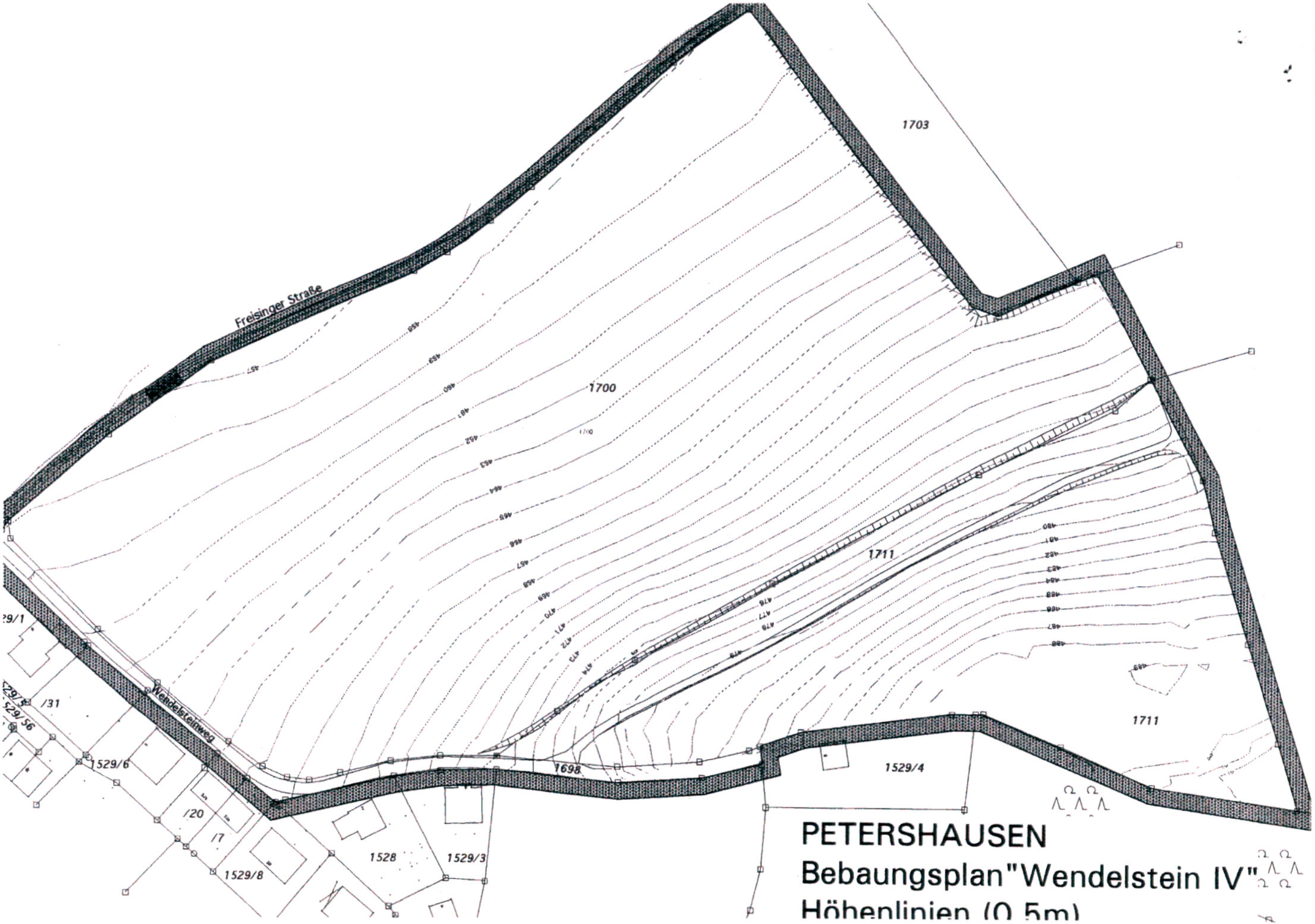
7 Immissionsschutz

Im Auftrag der Gemeinde wurde vom Büro Steger & Piening die Verkehrsgeräuschsituation im Bereich des neuen Baugebiets untersucht. Dabei kam man zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nicht im gesamten Planungsgebiet eingehalten werden können. Als Ergebnis wurde zunächst eine Lärmschutzwand entlang der Staatsstraße vorgeschlagen, um so die Freibereiche der Grundstücke zu schützen. Da aufgrund der nun vorliegenden Planfassung die südlichen Bereiche der Grundstücke für den Aufenthalt wesentlich günstiger sind, wird eine Lärmschutzwand als nicht mehr erforderlich angesehen (s. Schreiben S. & P. vom 26.10.2000). Stattdessen wurde vorgeschlagen, nachdem das städtebauliche Konzept eine geschlossene Bebauung entlang der Staatsstraße vorsieht, nur noch an den Unterbrechungen dieser Bauzeile, Lärmschutzwände vorzusehen. In Abwägung des Für und Wider wird auf diese Maßnahme jedoch verzichtet, um am Ortseingang solch wenig attraktive bauliche Einrichtungen und damit zusätzliche Belastungen zu vermeiden.
Für die Gebäude selbst sind im direkten Einflussbereich der Freisinger Straße (St 2054) bis zu 50 m Festsetzungen bezüglich der ausreichenden Ausbildung der Fassaden und Dachschrägen sowie von Lüftungseinrichtungen an Schlaf- und Kinderzimmern getroffen.

Petershausen, den 12. März 2001

(Ludwig Götz, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Petershausen
Bürgermeister-Rädler-Straße 3
85238 Petershausen
Telefon 0 81 37 / 53 40
Telefax 0 81 37 / 5 34 25



PETERSHAUSEN

Bebaungsplan"Wendelstein IV"

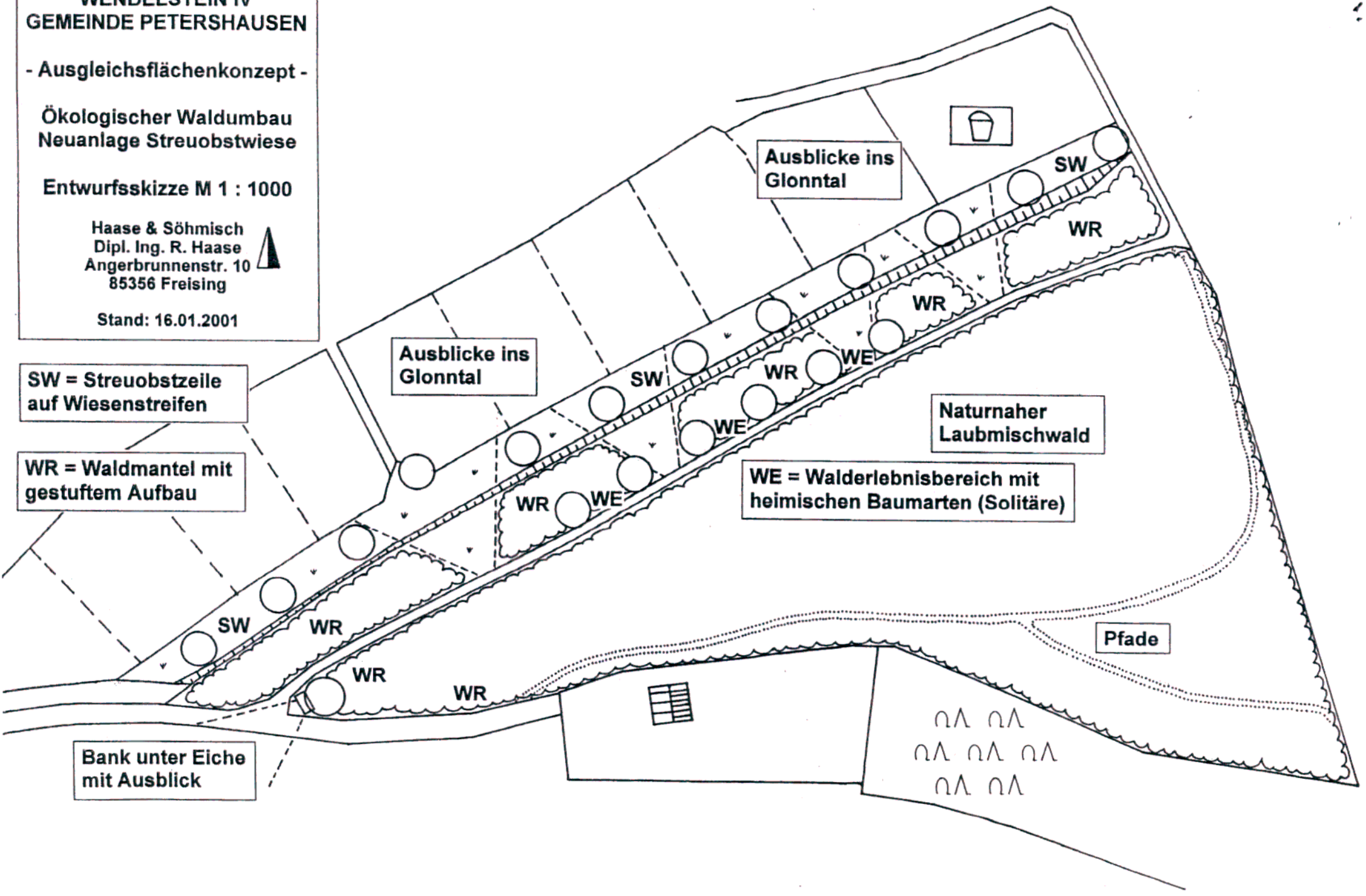
Höhenlinien (0,5m)

BEBAUUNGSPLAN
WENDELSTEIN IV
GEMEINDE PETERSHAUSEN

- Ausgleichsflächenkonzept -

Ökologischer Waldumbau
Neuanlage Streuobstwiese

Entwurfsskizze M 1 : 1000

Haase & Söhmisch
Dipl. Ing. R. Haase
Angerbrunnenstr. 10
85356 Freising

Stand: 16.01.2001