

D. Festsetzungen durch Text

D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- D.1.2 Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
- D.1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,4.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.
- D.2.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen darf beim Gebäudetyp 1 (Vgl. C.3.1) 6,50 m und beim Gebäudetyp 2 (Vgl. C.3.2) 4,80 m nicht überschreiten.

D.3 BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN, MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- D.3.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten. Dies gilt nicht für die östlichen Abstandsflächen der Parzellen 8a und 8b; sie dürfen in Gänze auf der östlichen Erschließungsstraße zu liegen kommen. Der Grenzabstand des Wohngebäudes nach Osten ist auf Parzelle 8b mit mind. 2 m zulässig (hier Art. 81 BayBO).
- D.3.3 Je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

- | | | | |
|-------|--|--|--|
| D.4.1 | Dachform und Dachneigung (DN): | Wohngebäude (Hauptbaukörper): | symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zeltdach
DN 22° - 25° für Gebäudetyp 1 (E+I, Vgl. C.3.1)
DN 28° - 38° für Gebäudetyp 2 (E+D, Vgl. C.3.2) |
| | | Garagen und Nebengebäude: | Parzellen 1 bis 8 b: Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
Parzellen 9 bis 15: Die Dachform und -neigung ist entsprechend des Hauptbaukörpers auszuführen oder als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden. |
| | Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profiligleich auszuführen | | |
| D.4.2 | Dachdeckung und Dachfarben: | Zulässig sind Ziegel- oder Betonstein in dunklen, nicht glänzenden Farben rot, braun oder anthrazit, bei Garagen und Nebengebäuden auch Dachbegrünung. Hochglanz-glasierte Bedachungen und Kupferbedeckungen sind nicht zulässig. Glas- bzw. Blechdach in natürlicher Farbe, ist entweder als untergeordneter Teil des Hauptdachs oder als Unterkonstruktion des Photovoltaikdachs zulässig. | |
| D.4.3 | Dachüberstände: | Die Dachüberstände (ohne Rinne) dürfen traufseitig max. 0,60 m und giebelseitig max. 0,30 m betragen. | |

D. Festsetzungen durch Text

- D.4.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- D.4.5 Dachgauben: Zulässig sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 32°. Pro Einzelhausdachseite sind max. 2 Gauben und je Doppelhaushälfte pro Dachseite max. 1 Gaube mit einer max. Einzelbreite von je 2,0 m und einer maximalen Firstlänge 3,0 m zulässig. Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.
- D.4.6 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig
- D.4.7 Zwerchgiebel, Wiederkehr: Zulässig bei Wohngebäuden ab 32° Dachneigung. Pro Wohngebäude als Einzelhaus ist nur ein Zwerchgiebel bzw. Wiederkehr zulässig. Bei zwei aneinander gebauten Wohngebäude als Doppelhaus ist insgesamt nur ein Zwerchgiebel / Wiederkehr mittig zwischen den Doppelhaushälften zulässig. Die max. Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Gesamtrauflänge des Haupthauses inkl. traufseitigem Dachüberstand betragen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- D.4.8 Fassaden: Die Fassaden sind spiegelfrei zu gestalten. Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte nicht glänzende Farben zulässig. Holzverkleidung der Fassaden in natürlichen Farben ist zulässig.
- D.5 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE
- D.5.1 Innerhalb der Baugrenzen gemäß Ziffern B.3.4 und B.3.1 sind Carports und Garagen einschließlich ihrer Nebenräume mit einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von max. 9 m zulässig (Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO) .
- D.5.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (Parzellen 1 - 8, 14, 15) bzw. der als Zufahrt überbauten Fläche für Wasserwirtschaft (Parzellen 9-13) muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Auf Parzellen 7b, 8b 13 und 14 muss dieser Abstand nur einseitig eingehalten werden. Eine Einfriedung der Stauräume zur Straße hin ist nicht zulässig.
- D.6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE
- D.6.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.
- D.6.2 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gemäß Ziffer B.3.4 und B.9.3 sowie innerhalb der Baugrenzen Ziffer B.3.1 zulässig.
- D.6.3 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.
- D.7 EINFRIEDUNGEN
- D.7.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,40 m, gemessen ab Oberkante des anschließenden Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante.

D. Festsetzungen durch Text

- D.7.2 Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen. Sockel sind unzulässig.
- D.7.3 Zur Straßenseite hin sind Mauern und Maschendrahtzäune nicht zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig, freistehende Mauern unzulässig. Stützmauern sind gemäß der Festsetzung D.8.1 einseitig zwischen den Grundstücken zulässig.
- D.7.4 Einfriedungen dürfen als geschnittene Hecken in einheimischen Laubgehölzarten ausgeführt werden.

D.8 GELÄNDEMPELLIERUNGEN, HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- D.8.1 Gestaltung des Geländes:
Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stützmauern und Geländeänderung (Aufschüttung oder Abgrabung) sind wie folgt zulässig:
- | | |
|--------------------------|--|
| Parzellen 1 - 4, 9 - 11: | bis 50 cm Höhe, Abgrabung zur Belichtung der Kellerfenster unzulässig |
| Parzellen 5 - 8: | bis 100 cm Höhe, Abgrabung zur Belichtung der Kellerfenster unzulässig |
| Parzellen 12 - 15: | entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nur bis 50 cm, sonst bis 150 cm Höhe; Abgrabung zur Belichtung der Kellerfenster bzw. teilweise Freistellung des Kellergeschosses zulässig. |
- D.8.2 Höhenlage der Gebäude:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohngebäudes als Einzelhaus darf an der der Straße zugewandten Gebäudemitte maximal 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahnkante liegen.
Beim Doppelhaus darf die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes maximal 0,50 m über der Fahrbahnkante in Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen den Doppelhaushälften liegen.
- Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Nebengebäudes oder der Garage darf an der im Zufahrtbereich liegenden Mitte des Nebengebäudes / der Garage maximal 0,30 m über der nächstgelegenen Fahrbahnkante liegen.

D.9 VER- UND ENTSORGUNG

- D.9.1 Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet oder eingegrünt werden.
- D.9.2 Abfall- und Wertstoffbehälter der Parzellen 8a, 8b und 15 müssen zur Abholung im Bereich der gemäß Ziffer B.5.1 gekennzeichneten Fläche abgestellt werden.

D.10 IMMISSIONSSCHUTZ

- D.10.1 Passiver Schallschutz:
Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D. Festsetzungen durch Text

D.10.2 Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-1 :

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-1 zu erfüllen.

D.11 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

D.11.1 Öffentliche Grünflächen

D.11.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün mit Magerrasen oder Bodendecker herzustellen.

D.11.1.2 Bei der Anlage von privaten Kinderspielplätzen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.

D.11.2 Private Grundstücksflächen

D.11.2.1 Je angefangene 360 m² privater Grundstücksfläche ist ein Baum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Zeichnerisch bereits festgesetzte Bäume (Ziffer B.6.3) dürfen angerechnet werden.

D.11.2.2 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der Erschließungsstraße sind Sorten folgender Art zulässig: Zier-Apfel; Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe.

D.11.2.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken zur Ausbildung eines lockeren Ortsrandes
Die Anpflanzung mit standortgerechten Obstgehölzen, Laubbäumen und Sträuchern wird festgesetzt. Mindestens 50% der umgrenzten Fläche gemäß Ziffer B.8.1 sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

D.12 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

D.12.1 Pufferung und Drosselung des Oberflächenwassers:

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten / zu puffern und dem Regenwasserkanalsystem gedrosselt zuzuführen. Je 1 m² überbauter und versiegelter Fläche sind 17 Liter Rückhaltevolumen nachzuweisen. Die Ablaufdrosselung ist mit 1,5 l / sec. vorzusehen.

D.12.2 Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses Ziffer B.7.1 ist als natürliches Erdbecken oder -graben auszuführen und zu begrünen. Eine Überbauung des Grabens zum Zweck der Grundstückszufahrt ist an den gekennzeichneten Stellen zulässig (s. Ziffer C.2.9), wobei die Überbauung den Durchfluss nicht einschränken darf.

D.12.3 In der nordwestlichen öffentlichen Fläche zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Rückhaltevolumen von 100 m³ bereitzustellen.