

A. Planzeichnung M 1:500



B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)	
B.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	
B.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
B.2.1	GRZ 0,4 Grundflächenzahl	
B.2.2	II maximal zulässige Anzahl der Geschosse: zwei	
B.2.3	E Nur Einzelhäuser gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 zulässig	
B.3	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	
B.3.1	Baugrenze	
B.3.2	o offene Bauweise	
B.4	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 24 BauGB)	
B.4.1	Straßenbegrenzungslinie	
B.4.2	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
B.4.3	Ein- und Ausfahrtsbereich. Ein- und Ausfahrten sind nur in diesem Bereich zulässig.	
B.5	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT	
B.5.1	Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mindestens 50 % der Fläche sind gemäß Ziffer D 8.1.3 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.	
B.6	SONSTIGE PLANZEICHEN:	
B.6.1	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes	
B.6.2	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1	KENNZEICHNUNGEN:	
C.1.1	25,0m Maßzahl in Meter	
C.1.2	445 m² Angabe der Fläche der Bauparzelle in m²	
C.2	KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:	
C.2.1	Bestehende Grundstücksgrenze	
C.2.2	366/1 Flurstücksnummer	
C.2.3	vorhandene Gebäude	
C.2.4	abzureißendes vorhandenes Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
C.3	SCHEMA - SCHNITT:	
C.3.1	Erdgeschoss und Obergeschoss E+1 Dachform: Sattel-, Waln- oder Zeltdach 20°-30° WHT max. 7,0 m	

F. Verfahrensvermerke

F.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB) Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 16.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mitterfeld II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.	
F.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB): Der vom Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2021 bis 04.02.2022 öffentlich ausgelegt.	
F.3	BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB): Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2021 bis 04.02.2022 beteiligt.	
F.4	SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB): Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 10.03.2022 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2022 als Satzung beschlossen.	
F.5	Ausgefertigt Petershausen, den <u>10.03.2022</u> 1. Bürgermeister <i>Marcel Fath</i>	
F.6	INKRAFTTRETEN (§ 10 Abs. 3 BauGB) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am <u>01.04.2022</u> gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Petershausen, den <u>01.04.2022</u> 1. Bürgermeister <i>Marcel Fath</i>	

Übersichtsplan M 1:2.000



D. Festsetzungen durch Text

D.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
D.1.1	Die Flächen im Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.	
D.1.2	Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Einzelhaus als Wohngebäude festgesetzt.	
D.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
D.2.1	Die maximale Grundflächenzahl GRZ wird nach § 19 BauNVO für das WA (Allgemeines Wohngebiet) auf 0,4 festgesetzt. 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, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.	
D.2.2	Die traufseitige Wandhöhe, gemessen ab der Straßenoberkante an der Zufahrt zum Grundstück und dem Schnittpunkt Oberkante Dachausenshaut darf 7,00 m nicht überschreiten.	
D.3	BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN, MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
D.3.1	Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO, sowie die Abstandsflächensetzung der Gemeinde Petershausen einzuhalten.	
D.3.2	Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.	
D.4	ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG	
D.4.1	Dachform und Dachneigung (DN): Wohngebäude: Sattel-, Waln- oder Zeltdach DN 20° - 30° (Hauptbaukörper): Flachdach mit Dachbegrünung Garagen/Nebenanlagen: Dachform und Dachneigung (DN):	
D.5	VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen. Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.	
D.5.2	Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, Pflaster mit offener Fuge).	
D.6	VERSICKERUNG, PUFFERUNG UND DROSSELUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS	
D.6.1	Gemäß den Zusätzlichen Technischen Bedingungen zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Petershausen ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Falls dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser dem Kanalsystem gepuffert zuzuführen, um die Belastung der öffentlichen Kanalisation zu minimieren.	
D.7	GELÄNDEGESTALTUNG	
D.7.1	Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind insgesamt bis maximal 30 cm vom gewachsenen Gelände zulässig.	

D. Festsetzungen durch Text

D.8	GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG	
D.8.1	Private Grundstücksflächen D.8.1.1 Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein Baum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. D.8.1.2 Steingärten sind unzulässig. D.8.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken zur Ausbildung eines lockeren Ortsrandes. Die Anpflanzung mit standortgerechten Obstgehölzen, Laubbäumen und Sträuchern wird festgesetzt. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.	
D.9	EINFRIEDUNGEN	
D.9.1	Für die Einfriedung der Baugrundstücke einschließlich der Vorgärten sind nur Holzzaune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis maximal 1,00 m über Geländeoberkante zulässig.	
D.9.2	Zusammenhängende Grundstücke sind einheitlich einzufrieden.	
D.9.3	An die Grundstücksgrenzen ist mit Gelände anzuschließen, Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.	
D.10	DACHGESTALTUNG	
D.10.1	Dachflächen sind in roter oder anthrazitfarbener Ziegelddeckung zulässig.	
D.10.2	Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.	

E. Hinweise durch Text

E.1	BODENDEKMALPFLEGE	
E.1.1	Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.	
E.2	ÖBERFLÄCHENWASSER	
E.2.1	Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen. E.2.2 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwässerhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen. Die Grundwasserentnahme während der Bauphase ist als Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird im vereinfachten Verfahren gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erteilt. Dabei ist zu beachten, dass grundsätzlich die Erlaubnis aktiv nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen nach 3 Monaten in Kraft tritt. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass rechtzeitig beim Landratsamt die für die Bauwasserhaltung notwendige Erlaubnis zu beantragen ist. E.2.3 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen sowie wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasen-fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. E.2.4 Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungs-vorrichtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen. E.2.5 Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrück-halteräumen“ zu beachten. E.2.6 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.	
E.3	ALTERNATIVE ENERGIEN	
E.3.1	Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.	
E.4	FASSADENGESTALTUNG	
E.4.1	Die Fassade ist gestalterisch den Siedlungsmerkmalen anzupassen.	

E. Hinweise durch Text

E.5	PFLANZUNGEN IM BEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	
E.5.1	Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln frei-zuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Versachers im Ein-vernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausge-geben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.	
E.6	BODENVERUNREINIGUNGEN, ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	
E.6.1	Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.	
E.6.2	Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Oberboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.	
E.7	IMMISSIONSSCHUTZ	
E.7.1	Süd-westlich des Plangebiets liegen Flächen der Agrarwirtschaft. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.	
E.8	ARTENSCHUTZ	
E.8.1	Eingriffe in bestehende Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Da viele Vögel bereits im Februar mit Balz und Nestbau beginnen, wird empfohlen bereits Anfang Februar keine Eingriffe mehr durchzuführen.	
E.9	KRONEN- UND WURZELSCHUTZ	
E.9.1	Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Kronenaufbereich der angrenzenden Bäume ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sollten v. a. in den Randbereichen Hecken und Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern (z. B. Hasel, Holunder etc.) sowie Obstgehölzen gepflanzt werden.	
E.10	ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN	
E.10.1	Alle zitierten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Petershausen im Bauamt zu den Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).	

E. Hinweise durch Text

E.11	BELANGE DER FEUERWEHR	
E.11.1	Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 6 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleitarbar sind (Art. 31 BayBO).	
E.11.2	Bei allen öffentlichen Straßenflächen ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird.	
E.11.3	Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr in dem Bereich der PV-Anlage eine mögliche Aufstellfläche für die Feuerwehrleiter DLK 23 - 12 bekommt. Hierfür ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ anzusetzen.	
E.12	SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN	
E.12.1	Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerengangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.	
E.12.2	Es wird empfohlen den Bereich der Ortsrandeintringung wallartig um 20-30 cm gegenüber dem angrenzenden Gelände zu erhöhen, um mögliche anfallende Starkregenniederschläge aus den angrenzenden landschaftlichen Flächen abzuliefern.	

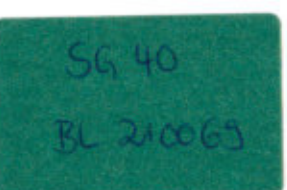
2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Mitterfeld II"

Gemeinde Landkreis Reg. Bezirk Petershausen Dachau Oberbayern

Die Gemeinde Petershausen erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 3 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 665) und der Bauzuvorverord-nung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) die Planzuvorverordnung - PlanZV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598), diese 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Mitterfeld II" als Satzung.

Endfassung vom 10.03.2022

Planung Entwurf Gestaltung Landschafts Stadtraum Grünflächen Gärten Städtebau Freiraumplanung Landschaftsplanung



Plan Nr. 22121-201 Maßstab 1:500 Entwurf (14.12.2021)

Landrat, den 10.03.2022



Neustadt 452 84028 Landschut +49 (0)871 92393-0 buero-landschut@reg-plan.de

E G L