

## 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.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ wird nach § 19 BauNVO für das WA (Allgemeines Wohngebiet) auf 0,3 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 0,45 überschritten werden.

D.2.2 Kellergeschosse sind nicht zulässig.

D.2.3 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen ab der Straßenoberkante an der Zufahrt zum Grundstück und dem Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen darf 6,20 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 einzuhalten.

D.3.2 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

D.3.3 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Einzelhaus als Wohngebäude festgesetzt.

### D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

D.4.1	Dachform und Dachneigung (DN):	Wohngebäude (Hauptbaukörper):	symmetrisches Satteldach DN 20° - 30°
		Garagen/Nebenanlagen:	Flachdach mit Dachbegrünung

D.4.2 Für die Dacheindeckung werden Pfannen in rot-braun oder anthrazit festgesetzt.

D.4.3 Einfriedungen werden mit einer maximalen Höhe von 0,8m festgesetzt.  
Zu den Straßen sind Holzzäune, naturfarben oder Hecken zulässig.  
Zu den Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig.

### D.5 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

D.5.1 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 PUFFERUNG UND DROSSELUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

D.6.1 Um die Belastung für die öffentliche Kanalisation zu minimieren, ist es erforderlich, das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten / zu puffern und dem Kanalsystem gedrosselt zuzuführen. Je m<sup>2</sup> überbauter und versiegelter Fläche sind 20 Liter Rückhaltevolumen nachzuweisen. Die Ablaufdrosselung ist mit 1 l / sec. vorzusehen.

### D.7 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

#### D.7.1 Private Grundstücksflächen

D.7.1.1 Je 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein Baum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## E. Hinweise durch Text

### E.1 BODENDENKMALPFLEGE

- 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 BODENBESCHAFFENHEIT

- E.2.1 Gemäß dem Baugrundgutachten für das Baugebiet Mooswiesen II vom 19.07.2017 vom Geotechnischen Büro Klaus Deller, München sind die Hinweise zur Tragfähigkeit des Bodens und die entsprechend notwendigen Maßnahmen zu beachten.

### E.3 OBERFLÄCHENWASSER

- E.3.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

- E.3.2 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.  
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen:

Die Grundwasserabsenkung 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 fiktiv nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen nach 3 Monaten in Kraft tritt. Die Bauherrn werden darauf hingewiesen, dass rechtzeitig beim Landratsamt die für die Bauwasserhaltung notwendige Erlaubnis zu beantragen ist.

- E.3.3 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

- E.3.4 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 Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

- E.3.5 Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu beachten.

- E.3.6 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Auf den hohen Grundwasserstand wird verwiesen.

### E.4 ALTERNATIVE ENERGIEN

- E.4.1 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. 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 freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben 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 unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

### E.6 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

- E.6.1 Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.

### E.7 IMMISSIONSSCHUTZ

- E.7.1 Nördlich 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 TERRASSEN

- E.8.1 Es wird darauf hingewiesen, dass eine Terrassennutzung auf einem grenzständigen Nebengebäude unzulässig ist.

### E.9 ARTENSCHUTZ

- E.9.1 Eingriffe in bestehende Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

### E.10 KRONEN- UND WURZELSCHUTZ

- E.10.1 Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Kronentraufbereich 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.11 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

- E.11.1 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.12 BELANGE DER FEUERWEHR

- E.12.1 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. 8 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 anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).
- E.12.2 Bei allen öffentlichen Straßenflächen ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird.
- E.12.3 Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr in dem Bereich der PV-Anlage eine mögliche Aufstellfläche für die Feuerwehrdrehleiter DLk 23 - 12 bekommt. Hierfür ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ anzusetzen.“