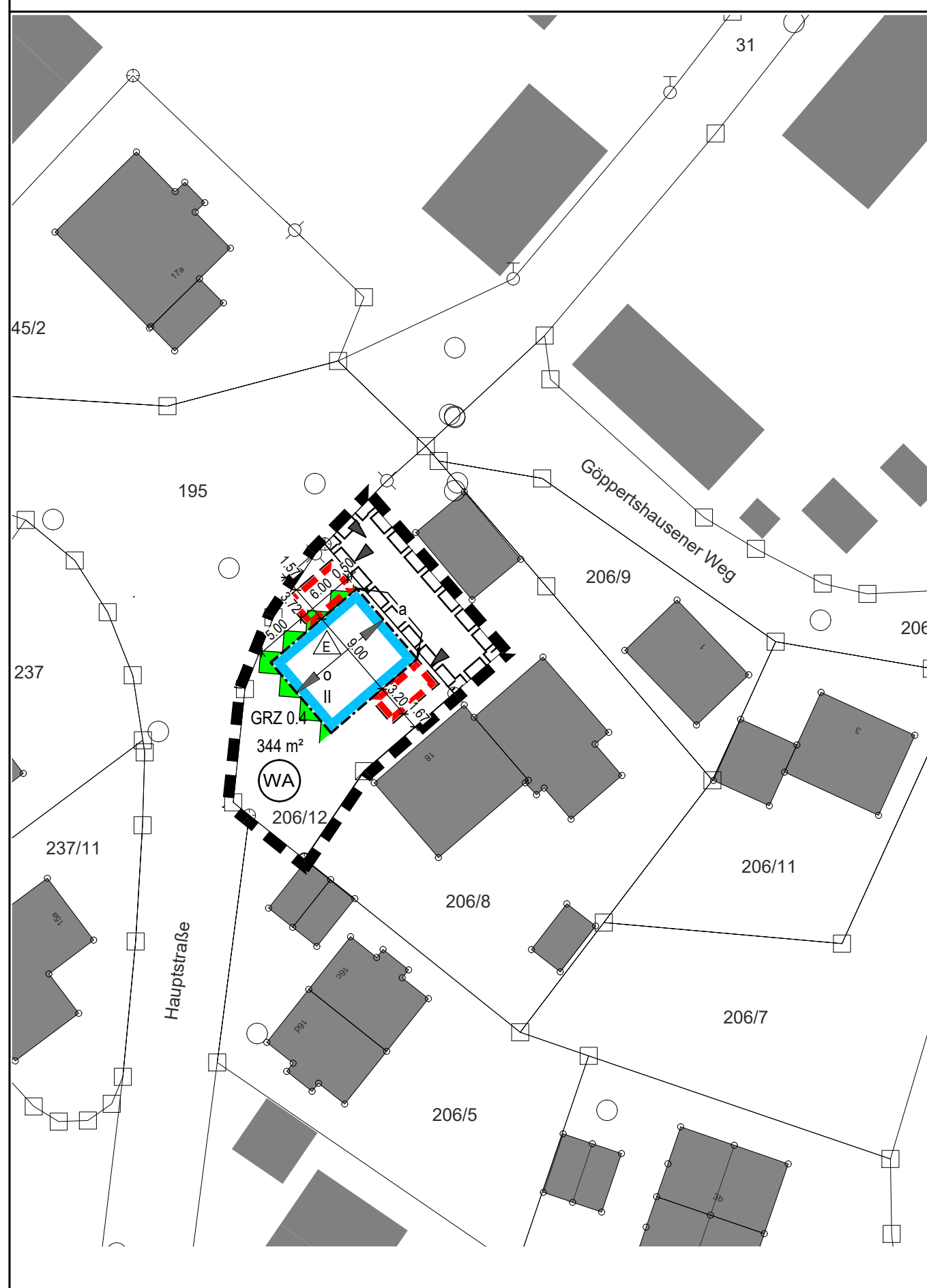


A. Planzeichnung M 1:500



Planunterlagen:
Verwendet wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Petershausen Stand 2022
Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2022".

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)
- B.1.1** 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** 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.3.3** a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: das Gebäude darf im Osten bis an die Baugrenze herangebaut werden.
- B.4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- B.4.1** Fassaden mit Immissionsschutzauflagen gemäß Ziffer D.11
- B.5 SONSTIGE PLANZEICHEN:**
- B.5.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- B.5.3** Baugrenze für Garagen, Carports und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB) i.V.m. Ziffer D.5
- B.5.4** Hauptfirstrichtung der Gebäude
- B.5.5** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Parzelle 206/12, der Versorgungsträger und der Gemeinde zu belastende Fläche

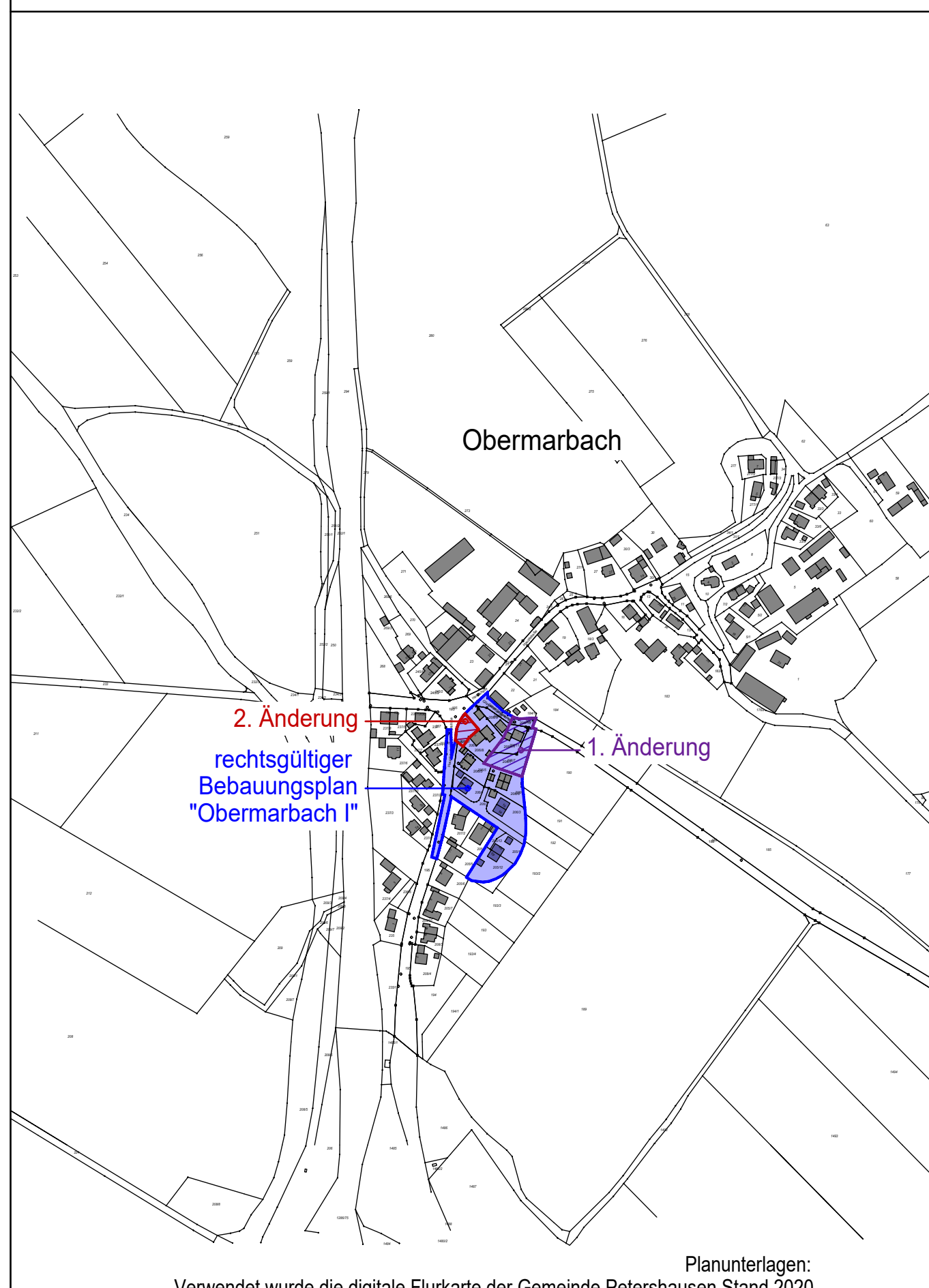
C. Hinweise durch Planzeichen

- C.1 KENNZEICHNUNGEN:**
- C.1.1** Maßzahl in Meter
- C.1.2** 344 m² Angabe der Fläche der Bauparzelle in m²
- C.1.3** Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt
- C.2 KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:**
- C.2.1** Bestehende Grundstücksgrenze
- C.2.2** 206/12 Flurstücksnummer
- C.2.3** vorhandene Gebäude
- C.3 SCHEMA - SCHNITT:**
- C.3.1** Erdgeschoss und Obergeschoss
E+1
Dachform : Satteldach
20°-30°
 WHt max. 6,50 m
- C.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**
- C.4.1** Bestandsbaum

F. Verfahrensvermerke

- F.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)**
Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 10.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Obermarbach I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2022 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 10.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 29.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- F.3 BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**
Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 29.04.2022 beteiligt.
- F.4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a Abs. 3 BauGB):**
Der vom Bauausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom2022 bis2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- F.5 ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4a Abs. 3 BauGB):**
Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom2022 bis2022 erneut beteiligt.
- F.6 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom2022 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2022 als Satzung beschlossen.
- Petershausen, den 1. Bürgermeister Marcel Fath (Siegel)
- F.7 Ausgefertigt**
- Petershausen, den 1. Bürgermeister Marcel Fath (Siegel)
- F.8 INKRAFTTRETEN (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am2022 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Petershausen, den (Siegel) 1. Bürgermeister Marcel Fath

Übersichtsplan M 1:2.000



Planunterlagen:
Verwendet wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Petershausen Stand 2020
Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2020", sowie ein Auszug aus der digitalen Flurkarte von Obermarbach Stand 2022
Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2022".

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 Dachaussehen darf 6,50 m nicht überschreiten.
- D.2.3** Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO bis 15 m² Grundfläche zulässig.
- 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.
Abweichend dazu wird für die Ostseite des Hauptbaukörpers die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen grenzständigen Bebauung festgesetzt.
- D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG**
- D.4.1** Dachform und Dachneigung (DN):
Wohngebäude (Hauptbaukörper): Satteldach DN 20° - 30°
Garagen/Nebenanlagen: Die Dachform ist entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen oder als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.
- D.5 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE**
- D.5.1** Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen.
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf dem jeweiligen Grundstück nach Anzahl und Lage darzustellen. Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- D.5.2** Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster).

D. Festsetzungen durch Text

- D.6 VERSICKERUNG, PUFFERUNG UND DROSSELUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**
- D.6.1** Das Niederschlagswasser ist gemäß den "Zusätzlichen Technischen Bedingungen zur Entwässerungssatzung" der Gemeinde Petershausen vor Ort zu versickern. Falls dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser dem Kanalsystem nach den Vorgaben der "Zusätzlichen Technischen Bedingungen zur Entwässerungssatzung" gepuffert zuzuführen, um die Belastung der öffentlichen Kanalisation zu minimieren.
- D.7 GELÄNDEGESTALTUNG**
- D.7.1** Geländeaufgrabungen und -aufschüttungen sind insgesamt bis maximal 50 cm vom gewachsenen Gelände zulässig.
- D.8 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG**
- D.8.1 Private Grundstücksflächen**
- D.8.1.1** Je angefangene 200 m² privater Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- D.8.1.2** Steingärten sind unzulässig.
- D.9 EINFRIEDUNGEN**
- D.9.1** Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Geländeoberkante zulässig.
- D.9.2** Sockel sind nicht zulässig.
Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche muss ein Abstand von 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.
- D.10 DACHGESTALTUNG**
- D.10.1** Dachflächen sind in roter oder anthrazitfarbener Ziegeldeckung zulässig.
- D.10.2** Dachanschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- D.11 IMMISSIONSSCHUTZ**
- D.11.1** Grundrissorientierung:
Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer und Wohnküchen) im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, welche nicht mit dem Planzeichen B.4.1 gekennzeichnet sind.
- D.11.2** Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens vorzulegen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 sind einzuhalten. Hierzu sind die maßgeblichen Außenlämpel zu ermitteln.

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 OBERFLÄCHENWASSER**
- E.2.1** Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen. Zudem müssen die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der zusätzlichen technischen Bedingungen zur Entwässerungssatzung beachtet werden.
- 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 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 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 soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen 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 Entwässerungsvorrichtungen (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 Regenrückhalteräumen“ zu beachten.
- E.2.6** Bei Sammlung und 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 Energieersparung voll auszunutzen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

E. Hinweise durch Text

- E.4 PFLANZUNGEN IM BEREICH VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN**
- E.4.1** 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.5 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALLASTEN**
- E.5.1** Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Alllasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.
- E.6 IMMISSIONSSCHUTZ**
- E.6.1** Östlich 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 zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- E.7 ARTENSCHUTZ**
- E.7.1** 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.8 KRONEN- UND WURZELSCHUTZ**
- E.8.1** Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Kronenraumbereich der angrenzenden Bäume ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sollen v. a. in den Randbereichen Hecken und Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern (z. B. Hasel, Holunder etc.) sowie Obstgehölzen gepflanzt werden.
- E.9 ZUGÄNLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN**
- E.9.1** 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.10 BELANGE DER FEUERWEHR**
- E.10.1** 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 anleierbar sind (Art. 31 BayBO).
- E.10.2** Bei allen öffentlichen Straßenflächen ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird.
- E.10.3** Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr in dem Bereich der PV-Anlage eine mögliche Aufstellfläche für die Feuerwehrdreileiter DLK 23 - 12 bekommt. Hierfür ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ anzusetzen."

2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

"Obermarbach I"

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO 14.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1988 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 91 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Baunutzungsverordnung - 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) der Planzeihenverordnung - PlanVf 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2021 (GVBl. S. 352), diese 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Obermarbach I" als Satzung.

Entwurf vom 21.07.2022

Planung Entwurf Gestaltung
Landschaft Stadtraum Grünflächen Gärten
Städtebau Freiraumplanung Landschaftsplanung



Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

Plan-Nr. 22128-302
Maßstab 1:500
Entwurf (10.03.2022)
21.07.2022

Landshut, den 21.07.2022

Eschhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

Neustadt 452
84029 Landshut
+49 (0)871 92383-0
buero-landshut@egp-land.de