

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

## Nr. 94 Kollbach, "Schulstraße-West", 1. Änderung

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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

### Endfassung vom 18.04.2023



Planung Entwurf Gestaltung  
Landschaft Stadtraum Grünflächen Gärten  
Städtebau Freiraumplanung Landschaftsplanung

Entwicklung und  
Gestaltung  
von Landschaft

E G L

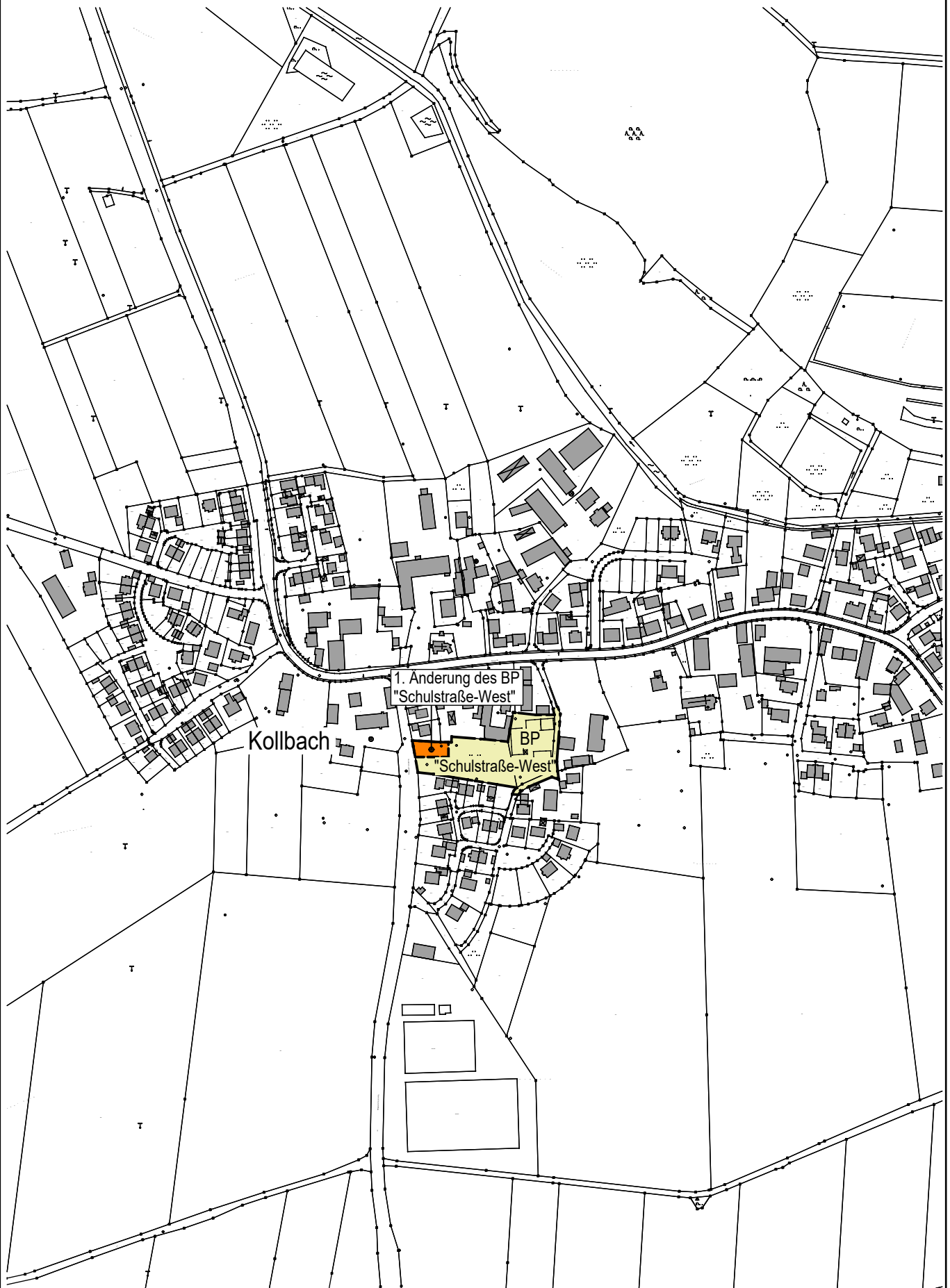
Plan. Nr. 22218-402  
Maßstab 1:500  
Entwurf (20.12.2022)  
Endfassung 18.04.2023

Landshut, den 18.04.2023

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Tatjana Kröppel  
Stadtplanerin,  
Landschaftsarchitektin

Neustadt 452  
84028 Landshut  
+49 (0)871 92393-0  
landshut@egl-plan.de

# Übersichtsplan M 1:5.000






# B. Festsetzungen durch Planzeichen

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

## B.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

- B.1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer , z.B. 1, Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1.2 und D.1.3




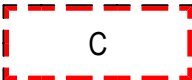
## B.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- B.2.1 II maximal zulässige Anzahl der Geschosse, z.B. zwei Geschosse




## B.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- B.3.1  Baugrenze
- B.3.2  Nur Einzel- oder Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
- B.3.3  Nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
- B.3.4  Baugrenze für Nebenanlagen, hier nur Carports oder nichtüberdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) i.V.m. Ziffer D.5


## B.4 VERKEHRSFLÄCHEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- B.4.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Fläche
- B.4.2  Private Straßenverkehrsfläche
- B.4.3  Strassenbegrenzungslinie

## B.5 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

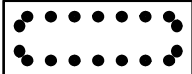
- B.5.1  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün


# B. Festsetzungen durch Planzeichen


*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

## B.6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)


B.6.1  Private Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern i.V.m. Punkt D.10.2.2


B.6.2  Erhaltung des bestehenden Baums (Kartierung vom Juli, 2018)

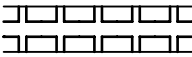
B.6.3  Rodung des bestehenden Baums (Kartierung vom Juli, 2018)

## B.7. SONSTIGE PLANZEICHEN.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 3 und Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO,)

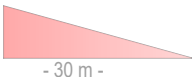
B.7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

B.7.2  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (z.B. unterschiedliche GRZ, max. zulässige Geschosse)

B.7.3  Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Parzelle (3b bzw. 4b), Versorgungsträger und Gemeinde zu belastende Flächen

B.7.4 FOK:  
max. 489,20  
488,60-488,90  
Zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden über Normalnull als Höchstmaß (hier höchstens 489,20 m ü.NN)  
als Mindest- und Höchstmaß (hier zwischen 488,60-488,90 m ü.NN)

B.7.5  Hauptfirstrichtung der Gebäude

B.7.6  Sichtfläche mit Angabe der Schenkellänge nach RaSt 06

# C. Hinweise durch Planzeichen

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

## C.1 KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze


C.1.2 1174 Flurstücks-Nummern

C.1.3  vorhandene Gebäude

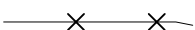
## C.2 KENNZEICHNUNGEN:

C.2.1  Maßzahlen (in Meter)


C.2.2  Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

C.2.3  Nummer der geplanten Bauparzelle

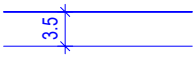
C.2.4  Garagen- / Grundstückszufahrt

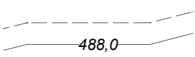
C.2.5  Aufzulösende Grundstücksgrenze

C.2.6 541 m<sup>2</sup> ca. Angabe der Fläche der geplanten Bauparzelle in m<sup>2</sup>


C.2.7  Zu entfernende Gebäude und Nebengebäude

C.2.8  Geplante Fahrbahn mit Freihaltezone

C.2.9  Bestehende Fahrbahn mit Maßzahl (nachrichtliche Übernahme aus der Bestandsvermessung IB Ußling, 08 / 2018)

C.2.10  Bestehende Höhenschichtlinien (Haupt Höhenlinien und 0,5 m - Hilfshöhenlinien, nachrichtliche Übernahme aus der Bestandsvermessung, IB Ußling, 08/2018, im Bereich der Bestandsgebäude interpoliert)  
*Aktualisierung im Bereich der Parzelle 1a, Vermessung Ing.-Büro Dippold+Gerold vom November 2021*

C.2.11  Umgrenzung von Flächen für geplante Stellplätze

C.2.12  Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

C.2.13  Geländeschnitt AA', s. Punkt C.4

C.2.14  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ur-Bebauungsplanes

# C. Hinweise durch Planzeichen

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

C.2.15 

Unzureichende Standsicherheit für Carport und Nebenanlagen, gemäß Standsicherheitsberechnungen von Crystal Geotechnik GmbH, 05.10.2022

C.2.16 

Unzureichende Standsicherheit für Wohngebäude, gemäß Standsicherheitsberechnungen von Crystal Geotechnik GmbH, 05.10.2022

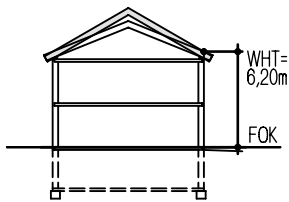
C.2.17 

Maßgebliche Böschungskante, gemäß Standsicherheitsberechnungen von Crystal Geotechnik GmbH, 05.10.2022

## C.3 SCHEMA - SCHNITT:

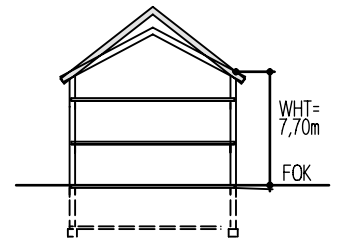
C.3.1

Erdgeschoss und Obergeschoss,  
E+I (= Gebäudetyp 1)  
Dachform : Satteldach, Zeltdach,  
Walmdach,  
22°-30°



C.3.2

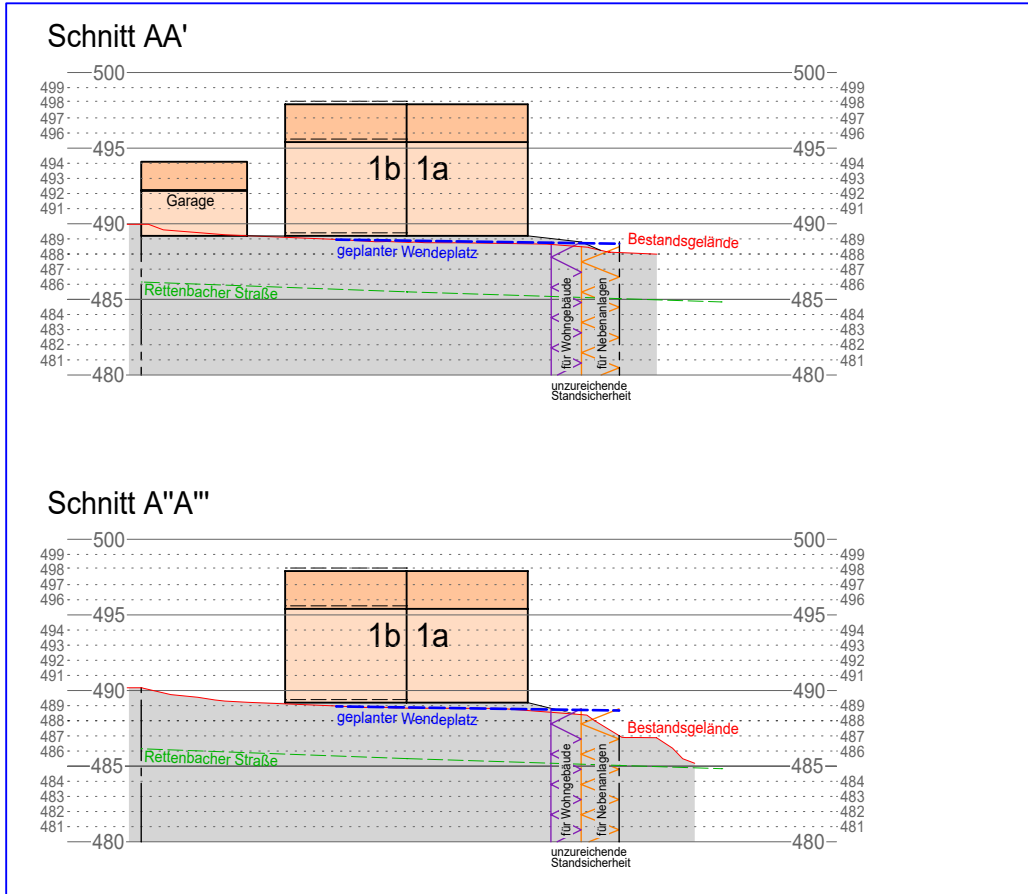
Erdgeschoss, Obergeschoss  
und ausgebauten Dachgeschoss,  
E+I+D (= Gebäudetyp 2)  
Dachform : Satteldach, Zeltdach,  
Walmdach,  
28°-38°



# C. Hinweise durch Planzeichen

Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.

## C.4 SCHEMASCHNITTE GELÄNDE M 1: 500:





# D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

## 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 im WA1 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.

Im WA2 ist die oben genannte Überschreitung mit den oben bezeichneten Anlagen bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,65 zulässig.

D.2.2 Im WA1 darf die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen mit Aussenwand, beim Gebäudetyp 1 (Vgl. C.3.1) 6,20m nicht überschreiten.

Im WA2 darf die traufseitige Wandhöhe beim 7,70 m nicht überschreiten (vgl. Gebäudetyp 2 C.3.2).

## D.3 BAUWEISE, WOHNEINHEITEN, ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN

D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

D.3.2 Im WA1 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Im WA2 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

D.3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker, Zwerchgiebel (i.V.m. Punkt D.4.7) und Vordächer ist um max. 1,5 m, jedoch im Abstand von mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze, zulässig. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

## D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

D.4.1	Dachform	Wohngebäude als Einzelhaus: Wohngebäude als Doppelhaus:	symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zeltdach Die Dachform ist einheitlich für beide Doppelhaushälften zu wählen: - symmetrisches Satteldach - Walmdach nur, wenn der Walm jeweils zu den außenliegenden Gebäudeseiten hin errichtet wird; grenzständige Gebäudeseiten dürfen keinen Walm aufweisen
D.4.2	Dachneigung (DN):	Wohngebäude im WA1: Wohngebäude im WA2:	DN 22° - 30° für Gebäudetyp 1 (E+, Vgl. C.3.1) Doppelhaushälften sind mit identischer Dachneigung zu errichten. DN 28° - 38° für Gebäudetyp 2 (E++D, Vgl. C.3.2)

## D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

- |       |  |   |
|-------|--|---|
|       | Garagen:   | Die Dachform ist entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen oder als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.   |
| D.4.3 | 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.4.4 | Dachüberstände:  | Die Dachüberstände (ohne Rinne) dürfen traufseitig max. 0,60 m und giebelseitig max. 0,30 m betragen.   |
| D.4.5 | Dacheinschnitte:   | Dacheinschnitte sind unzulässig.  |
| D.4.6 | Dachgauben:  | Zulässig sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 30°. Der Abstand der Dachgauben zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.<br>Im WA1 sind pro Einzelhausdachseite 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.<br>Im WA2 sind pro Dachseite max. 4 Gauben mit einer max. Einzelbreite von je 2,0 m und einer maximalen Firstlänge 3,0 m zulässig.   |
| D.4.7 | Dachflächenfenster:  | Dachflächenfenster sind zulässig  |
| D.4.8 | Zwerchgiebel, Widerkehr:   | Zulässig bei Wohngebäuden ab 30° Dachneigung. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.<br>Im WA1 ist pro Wohngebäude als Einzelhaus nur ein Zwerchgiebel bzw. Widerkehr zulässig. Bei zwei aneinander gebauten Wohngebäude als Doppelhaus ist insgesamt nur ein Zwerchgiebel / Widerkehr mittig zwischen den Doppelhaushälften und nur bei identischer Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses zulässig. Die max. Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Gesamtrauflänge des Wohngebäudes, jedoch höchstens 5 m, betragen.<br>Im WA2 sind pro Wohngebäude höchstens zwei Zwerchgiebel / Widerkehr zulässig. Die Breite eines Zwerchgiebels darf max. 4 m betragen. |
| D.4.9 | 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   | <u>NEBENANLAGEN</u>  |   |
| D.5.1 | Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen im WA1 sind zulässig:  |   |
|       | - Pergolen und Freisitze,  |   |
|       | - Erdgeschossige Garten- und Gewächshäuser bis 18 m <sup>2</sup> Grundfläche und 2,60 m Firsthöhe. Als Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt. Die Vorschriften der BayBO sind einzuhalten. |   |

# D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen im WA2 sind zulässig:

- Pergolen und Freisitze,
- Erdgeschossige Nebenanlagen (z.B. für Abfallbehälter und Fahrräder) bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,0 m Firsthöhe. Als Dach form wird Pult-, Flach- oder Satteldach festgesetzt. Die Vorschriften der BayBO sind einzuhalten.
- Stellplätze

D.5.2 Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche im WA1 muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Auf Parzellen 3, 5a und 5b muss dieser Abstand jeweils nur einseitig eingehalten werden. Eine Einfriedung der Stauräume zur Straße hin ist nicht zulässig.  
*Vor Carports sind keine Stauräume erforderlich.*

## 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 dem jeweiligen Grundstück nach Anzahl und Lage darzustellen. Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist auch außerhalb der Baugrenzen (Punkt B.3.4) zulässig.

D.6.2 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.6.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## D.7 EINFRIEDUNGEN

D.7.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,25 m, gemessen ab Oberkante des anschließenden Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante.

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 Freistehende Mauern sind 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 GELÄNDEMDELLIERUNGEN

D.8.1 Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
Zur Herstellung der Erschließungsstraße sind Aufschüttungen bis 2 m Höhe zulässig. Das Gelände nach der Erstellung der Erschließungsstraße und deren Auffüllungen gilt als Bezugsgelände für die Geländemodellierungen auf den Parzellen.  
Im WA1 sind in Parzellen ~~4a~~, 1b, 2, 3a, 3b Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) bis 0,6 m Höhe; in Parzellen 1a, 4a, 4b, 5a, 5b bis 1,0 m Höhe und im WA 2 bis 1,8 m Höhe zulässig.

# D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

D.8.2 Als zulässige Höhe der Stützmauer wird der Abstand zwischen Oberkante und der Unterkante der Stützmauer festgesetzt. Im WA 2 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Im WA 1 sind Stützmauern bei Parzellen 1a, 1b und 2 bis zu einer Höhe von 0,6 m, bei Parzellen 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 5b bis 1,3 m zulässig. Stützmauern, die direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.

D.8.3 Die Abgrabung zur Belichtung der Kellerfenster ("Lichtgraben") ist unzulässig. Die Belichtung der Kellerfenster ist durch die Freistellung des Kellergeschosses aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs (Nordseite der Gebäude im WA 1, Nord- und Ostseite des Gebäudes im WA 2) zulässig.

## 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.10 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

### D.10.1 Öffentliche Grünflächen

D.10.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün mit Magerrasen oder Bodendecker herzustellen.

### D.10.2 Private Grundstücksflächen

D.10.2.1 Je angefangene 360 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein Baum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen.

### D.10.2.2 Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume

Die gemäß Planzeichnung Punkt B.6.1 und B.6.3 zu erhaltenden Gehölze bzw. Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhenmäßiges Einschütten der Stammfußbereiche ist nicht zulässig. Sollten bestehende Bäume durch Bautätigkeiten o.ä. beschädigt oder entfernt werden, sind diese in der selben Art und in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung der gleichen Art in der Qualität Solitär 3x verpflanzt, Höhe 150-200cm zu ersetzen.

## D.11 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

### D.11.1 Pufferung und Drosselung des Oberflächenwassers:

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten / zu puffern und dem Regenwasserkanalsystem gedrosselt zuzuführen. Je 1 m<sup>2</sup> überbauter und versiegelter Fläche sind 20 Liter Rückhaltevolumen nachzuweisen. Die Ablaufdrosselung ist auf Parzellen 1a bis 5b mit 1,0 l/sec., auf Parzelle 6 mit 2,0 l/sec. vorzusehen.

## D.12 IMMISSIONSSCHUTZ

D.12.1 An der Westseite der Parzellen 1a und 1b dürfen keine Fenster zum Belüften der dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Alternativ dürfen die Schlafräume mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen ausgestattet werden. 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.

# E. Hinweise durch Text

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

## E.1 BODENDENKMALPFLEGE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dachau oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

## E.2 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

## E.3 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

### E.3.1 Private Grundstücksflächen:

Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 18 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung gem. Ziff. D.10.2 umzusetzen.

### E.3.2 Dachbegrünung:

Wenn möglich sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden. Neben den wirtschaftlichen Aspekten der extensiven Dachbegrünung, z.B. Lärm- und Wärmedämmung, Wasserspeicherung, Schutz vor UV-Strahlung, sind die ökologischen Gesichtspunkte anzuführen.

## E.4 OBERFLÄCHENWASSER

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

E.4.3 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.4.4 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.4.5 Soweit im Gebiet eine Grundwasserwärmenutzung beabsichtigt ist, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayWG.

E.4.6 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.4.7 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. Hinweise durch Text

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

## E.5 VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sollen innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch verlegt werden.

## E.6 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

E.6.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.6.2 Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten. 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. 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.

## E.7 ALTERNATIVE ENERGIEN

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration einer thermischen Solaranlage in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht. Zusätzlich wird die Errichtung einer Wärmepumpen-Anlage empfohlen. Der Ausbau des Wohngebäude als Passivhaus-Standard wird ausdrücklich empfohlen.

## E.8 BAULICHER IMMISSIONSSCHUTZ

E.8.1 Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen bei Dachneigungen von mehr als 20° den First um mindestens 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben. (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB, BImSchV, § 22 BImSchG)

## E.9 IMMISSIONSSCHUTZ

E.9.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. 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.9.2 Von den beiden denkmalgeschützten Kirchen Kollbach-Mariä Geburt und St. Martin in der näheren Umgebung ist mit Geräuschemissionen (z.B. Glockenläuten), auch nachts und an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Die Geräuschemissionen sind hinzunehmen.

## E.10 BODENSCHUTZ, ATTLASTEN

E.10.1 Auf Parzelle 1a sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Altlasten zu erwarten. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

# E. Hinweise durch Text

*Hinweis: Die Festsetzungen sind entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen, die Änderungen sind blau gekennzeichnet.*

E.10.2 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Ver-  
nichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (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. Der belebte Oberboden und ggf.  
kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor  
Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. „Bei Erd- und Tiefbau-  
arbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie  
zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.  
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durch-  
wurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

## E.11 TERRASSEN

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

## E.12 ARTENSCHUTZ

E.12.1 Eingriffe in bestehende Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende  
Februar) durchzuführen.

E.12.2 Aus Artenschutzgründen sind rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten die Gebäude auf eventuell  
vorkommende Gebäudebrüter, Zauneidechsen und Fledermäuse zu überprüfen. Die Überprüfung ist  
durch einen geeigneten Fachmann vorzunehmen und das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehör-  
de mitzuteilen. Im Falle eines Vorkommensnachweises werden weitere Maßnahmen erforderlich, die  
mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau abzustimmen sind.  
Eine faunistische Gebäudeuntersuchung hat am 24.08.2018 stattgefunden. Es wurden weder  
Gebäudebrüter noch Fledermäuse oder Zauneidechsen vorgefunden. Nähere Angaben können der  
Begründung entnommen werden.

E.12.3 Bei den geplanten Gebäuden wird eine fledermausfreundliche Fassadengestaltung empfohlen. Dazu  
können am oberen Rand der Fassade fledermausgeeignete Quartiere angebracht werden, z.B. durch  
Einbau von Fledermauskästen.

E.12.4 Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sollten heimische  
Sträucher (z. B. Hasel, Holunder etc.) sowie Obstgehölze gepflanzt werden.

## E.13 BELANGE DER FEUERWEHR

E.13.1 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.13.2 Bei allen öffentlichen Straßenflächen ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuer-  
wehr“ unter allen Umständen eingehalten wird.

E.13.3 Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuer-  
wehr 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.“

## E.14 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

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.15 *nicht zutreffend, da nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung (Barrierefreiheit Mehrfamilienhaus)*

# F. Verfahrensvermerke

## F.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 28.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 94 Kollbach „Schulstraße-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## F.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2023 bis 17.03.2023 öffentlich ausgelegt.

## F.3 BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2023 bis 17.03.2023 beteiligt.

## F.4 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.04.2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.04.2023 als Satzung beschlossen.

Petershausen, den 18.04.2023

.....  
1. Bürgermeister Marcel Fath



## F.5 Ausgefertigt

Petershausen, den 23.02.2024

.....  
1. Bürgermeister Marcel Fath



## F.6 INKRAFTTRETEN (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.02.2024 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 23.02.2024

.....  
1. Bürgermeister Marcel Fath

