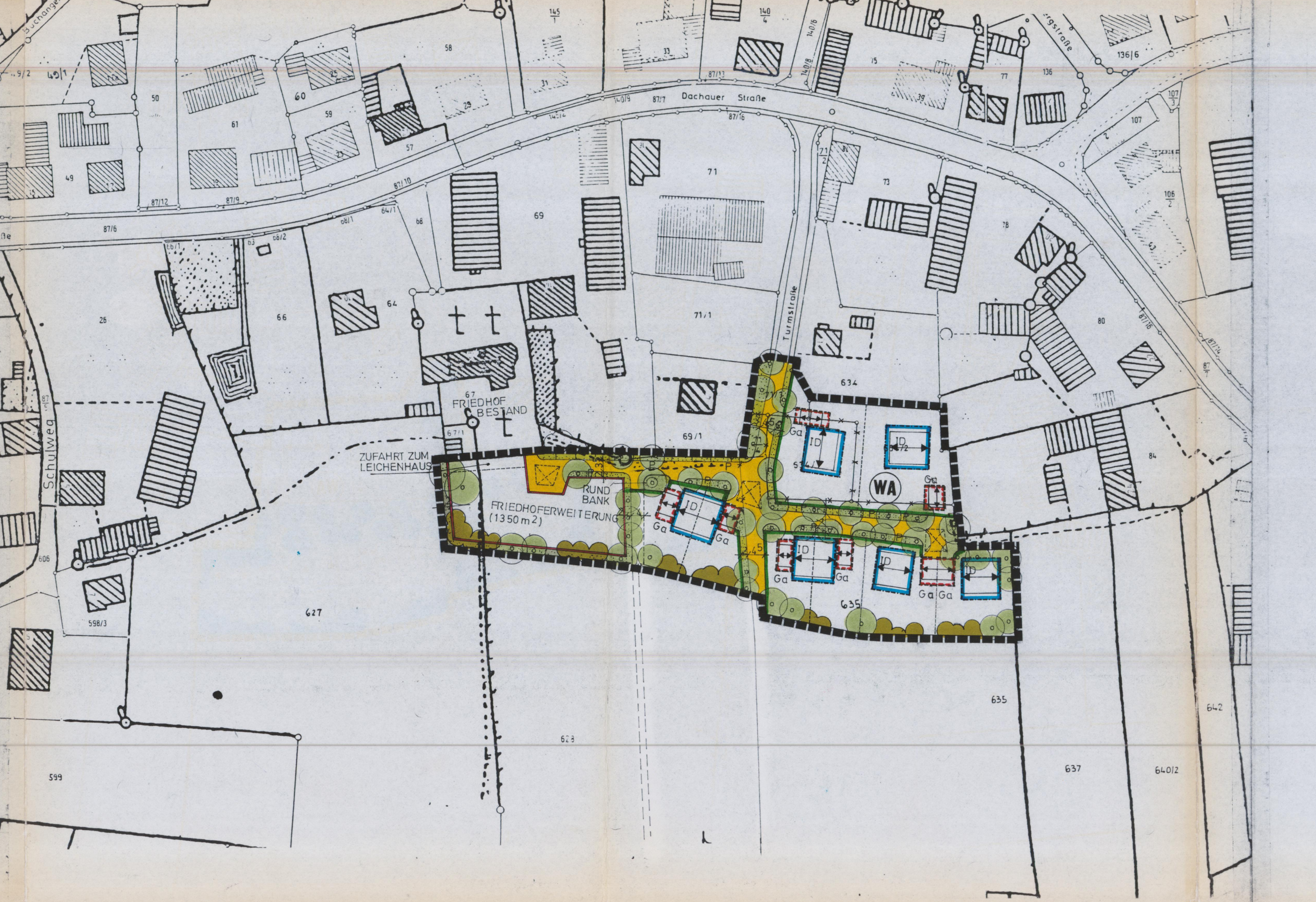


GEMEINDE PETERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
BEREICH: ORTSTEIL KOLLBACH/TURMSTRASSE

M 1:1000
PLANVERFASSER:
t o p o s / Stadtplanung und Architektur
Leonoldstraße 52 - 8000 München 40
089 / 34 15 15

GEFERTIGT AM: 11.04.1985
GEÄNDERT AM: 12.08.1986
30.10.1986
14.4.1987



Die Gemeinde Petershausen erlässt aufgrund §2 Abs.1, §9 und §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 06.07.1979, BGBl I S.943 und Art.23 des Grundgesetzes für den Freistaat Bayern (GG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVB1 S.903 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982, GVB1 S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, BGBl I S. 1763 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981, BGBl I S.833 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Öffentliche Verkehrsfläche

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche, Fahrbahn/Gehweg

2.3 Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

2.4 z.B. Öffentliche Stellplätze für Kfz (z.T. in Straßenbegleitgrün integriert)

3. Baugrenzen, Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 z.B. ID 2 Vollgeschosse, wobei das 2.Vollgeschoss im Dach liegt, sind zulässig.

3.3 vorgeschriebene Firstrichtung

4. Garagen

4.1 Fläche für Einzel- bzw. Doppelgaragen

5. Grünordnung

5.1 zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

5.2 zu pflanzende Bäume 2.Ordnung

5.3 Randbepflanzung mit bodenständigen Sträuchern bei Bebauung der Parzellen zu pflanzen.

5.4 Grünfläche (um Friedhofsmauer)

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Allgemeines Wohngebiet

6.2 z.B. Maßangaben in Metern

6.3 Pflastermotiv in öffentl. Verkehrsfläche

6.4 Friedhofsmauer

B. Festsetzung durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach §9 BauGB i.V. mit §1 Abs.2 Ziff.2 und Abs.3 und §3 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA)

1.2 Nur freistehende Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten sind zulässig. Die Dachräume dürfen ausgebaut werden. Doppelhäuser sind zulässig.

1.3 Bezogen auf jedes Grundstück darf die Geschosflächenzahl (GFZ) 0,4 nicht überschreiten.

2. Bauliche Nebenanlagen

Als bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO Abs.1 sind nur folgende zulässig

2.1 Bewegliche Abfallbehälter sind in Mülltonnenschränken unterzubringen, die straßenseitig in die Einfriedung (Holz) oder in die Garagenbauten (verschließbare Mauernischen) gestalterisch zu integrieren sind.

2.2 Garten- und Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser bis zu einer überdachten Gesamtgrundfläche von 8,0 m² und einer Traufhöhe von max. 2,20 m sind zulässig. Ihre Dächer müssen 20° - 40° geneigt sein. Zulässige Materialien sind: Holz, Glas, Dachziegel.

2.3 Nur freistehende Pergolen sind zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Für jede Wohneinheit ist auf jedem Grundstück min. ein Garagenstellplatz nachzuweisen.

3.2 Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen dürfen hinsichtlich ihrer Lage geringfügig verändert werden, sofern dadurch die Festsetzungen zum Straßenbegleitgrün nicht berührt werden.

3.3 Besucherstellplätze liegen in öffentlichen Verkehrsgrünflächen und sind durch Planzeichen festgesetzt.

4.1 Höhenentwicklung

4.1.1 Der Erdgeschoßfußboden liegt max. 0,30 m über den natürlichen Niveau des Geländes (bei Gefälle langfristig gemessen) bzw. 0,30 m über dem festzulegenden Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

4.1.2 Die Traufkante liegt bei allen Hauptgebäuden max. 3,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden.

4.1.3 Ein Kniestock bis max. 0,50 m ist zulässig.

4.2 Dachgestaltung

4.2.1 Satteldächer von Garagen und Wohngebäuden sind 45° - 50° geneigt und mit Dachziegeln in Rottönen zu decken; Dächer von Garagen min. 30°.

4.2.2 Dachüberstand traufseitig und am Ortsgang darf max. 0,30 m betragen.

4.2.3 Pro Dachseite sind max. zwei liegende Dachfenster zu je max. 0,50 m² Fläche zulässig.

4.2.4 Pro Dachfläche sind max. zwei Dachgauben zu je max. 1,20 m Breite zulässig. Ihre Firste müssen mind. 1,50 m unter den Hauptfirst des Daches liegen. Dachgauben sind je Haus hinsichtlich Material und Form einheitlich zu gestalten.

4.3 Fassadengestaltung

4.3.1 Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind mit Putz in Weißtönen auszuführen. Farbige Behandlung und Holzverkleidung bis max. 1/3 der Fassadenfläche ist möglich.

4.3.2 Fensterflächen sind zu unterteilen.

4.3.3 Geneigte Vordächer im Eingangsbereich als Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung sind zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

5.1 Die Verkehrsgrünflächen seitlich der Fahrbahnen sind mit Rasenpflaster zu befestigen und können als öffentliche Stellplätze genutzt werden.

6. Einfriedungen

6.1 Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Holzstaketenzaun bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Garagenzufahrten entlang der Fahrbahnen dürfen nicht eingefriedet werden.

7. Grünordnung

7.1 Als Bäume II. Ordnung (Kleinbäume) sind bodenständige Laubbäume mit Kronendurchmesser von 5m - 7m zu pflanzen, wie z.B. Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Pflanzgröße 3 x verschult mit Ballen, Stammumfang 14 - 16.

7.2 Als Bäume I. Ordnung sind bodenständige Laubbäume mit Kronendurchmesser größer als 7 m zu pflanzen, wie z.B. Stieleiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Weide (Salix alba), Silberpappel (Populus alba), Spitzahorn (Acer platanoides), etc. Pflanzgröße 3 x v. m. B., St. 18/20

7.3 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist zusätzlich eine Randbepflanzung mit bodenständigen Sträuchern einzupflanzen. Möglich sind Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehdorn (Prunus spinosa), Liguster (Ligustrum vulgare), Rose (Rosa canina) etc., Pflanzgröße 2 x v. m. B., 80/125

8. Freiflächengestaltung

8.1 Alle privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

C. Hinweise

1. vorhandene Grundstücksgrenze

2. Grundstücksgrenze zu beseitigen

3. vorgeschlagene Grundstücksteilung (unverbindlich)

4. vorhandene Haupt- und Nebengebäude

5. vorgeschlagene Stellung der geplanten Baukörper (unverbindlich)

6. z.B. 634/1 Flurstücksnummer

7. Hinweise zur Stromversorgung

7.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an unser Versorgungsnetz angeschlossen.

7.2 Das Netz ist so ausgelegt, daß außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.

7.3 Entsprechend DIN 1988 "Richtlinien für die Einordnung von Versorgungsleitungen in öffentlichen Straßen" bitten wir um die Zuteilung einer 60 cm breiten Zone für die Hauptkabel im Gehweg, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen. Falls zwei Gehwege vorgesehen sind, erfolgt die Festlegung der Straßenseite nach Absprache.

7.4 Die Verlegung der Hauptkabel ist erst nach verbindlicher Festlegung der Grundstücksgrenzen und nach dem Setzen der Randsteine möglich. An einigen Stellen müssen die Straßen unterkreuzt werden, wozu vor der Grobsteuerung Kunststoffrohre einzulegen sind. Wir bitten um rechtzeitige Benachrichtigung.

7.5 Die Hausanschlüsse der Kabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandt Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zone bzw. Mauer integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

7.6 Bis zum Abschluß der Planung empfiehlt sich, die Straßen nur mit einer Grobsteuerung anzuweisen, die erfahrungsgemäß nachträgliche Aufgabenstellungen wegen Änderung von Grenzen, Verlegung von Garagenzufahrten und Toren, Versetzung von Straßenlampen u. a. nicht ganz so verwickeln wird.

D. Verfahrenshinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß §2 a Abs.6 BauGB vom 05.01.1987 bis 10.02.1987 öffentlich ausgestellt. Im Rathaus der Gemeinde Petershausen.

Petershausen, den 10.02.1987

(Siegel) 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Petershausen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 14.05.1987 den Bebauungsplan gem §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Petershausen, den 20.05.1987

(Siegel) 1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Juvavui hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 20.04.1987, Nr. 44610-4/3 gem §11 BauGB in Verbindung mit §3 Delegationsverordnung i.d.F. von 14.04.1987 genehmigt.

Juvavui, den 20.04.1987

(Siegel) 1. Bürgermeister

4. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 01.09.1987 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Petershausen gem §12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Bescheidstafel sind am 01.09.1987 ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden.

Petershausen, den 01.09.1987

(Siegel) 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.