

PLANGEBIET: Gemeinde Petershausen, Grundstücke Fl.-Nr. 656/4, 656/2 sowie Teilflächen aus Fl.-Nr. 1286/42 und 703
Abgrenzung nach Planzeichnung.

PLANVERFASSER: HEILMANN UND KATH
Diplom-Ingenieure-Stadtplaner-Architekten
Ludwig-Thoma-Str. 30
8060 Dachau

Dachau, den 15.11.1978

Emil Kath
(Emil Kath)
Regierungsbaumeister

- gefertigt am: 15.11.1978
1. Änderung: 7. 09. 1979
2. Änderung:
3. Änderung:

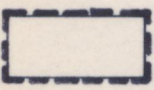


Die Gemeinde Petershausen erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

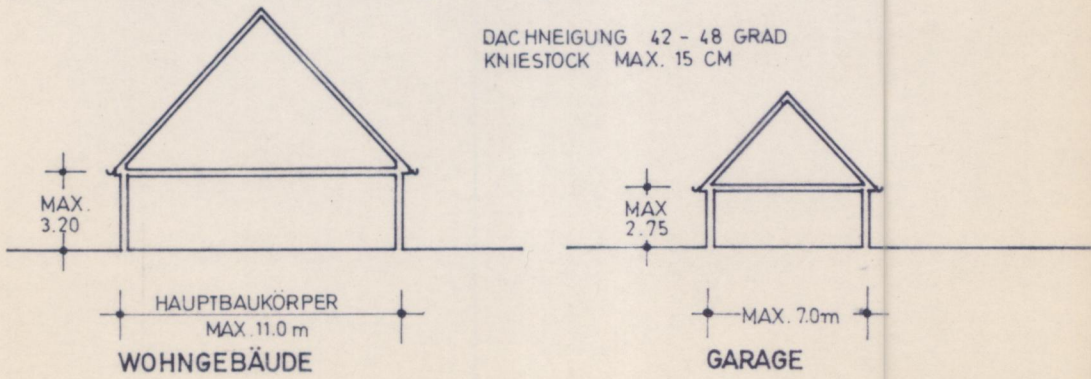
SATZUNG

Soweit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bebauungspläne bestehen, werden diese hiermit aufgehoben.

A. FESTSETZUNGEN

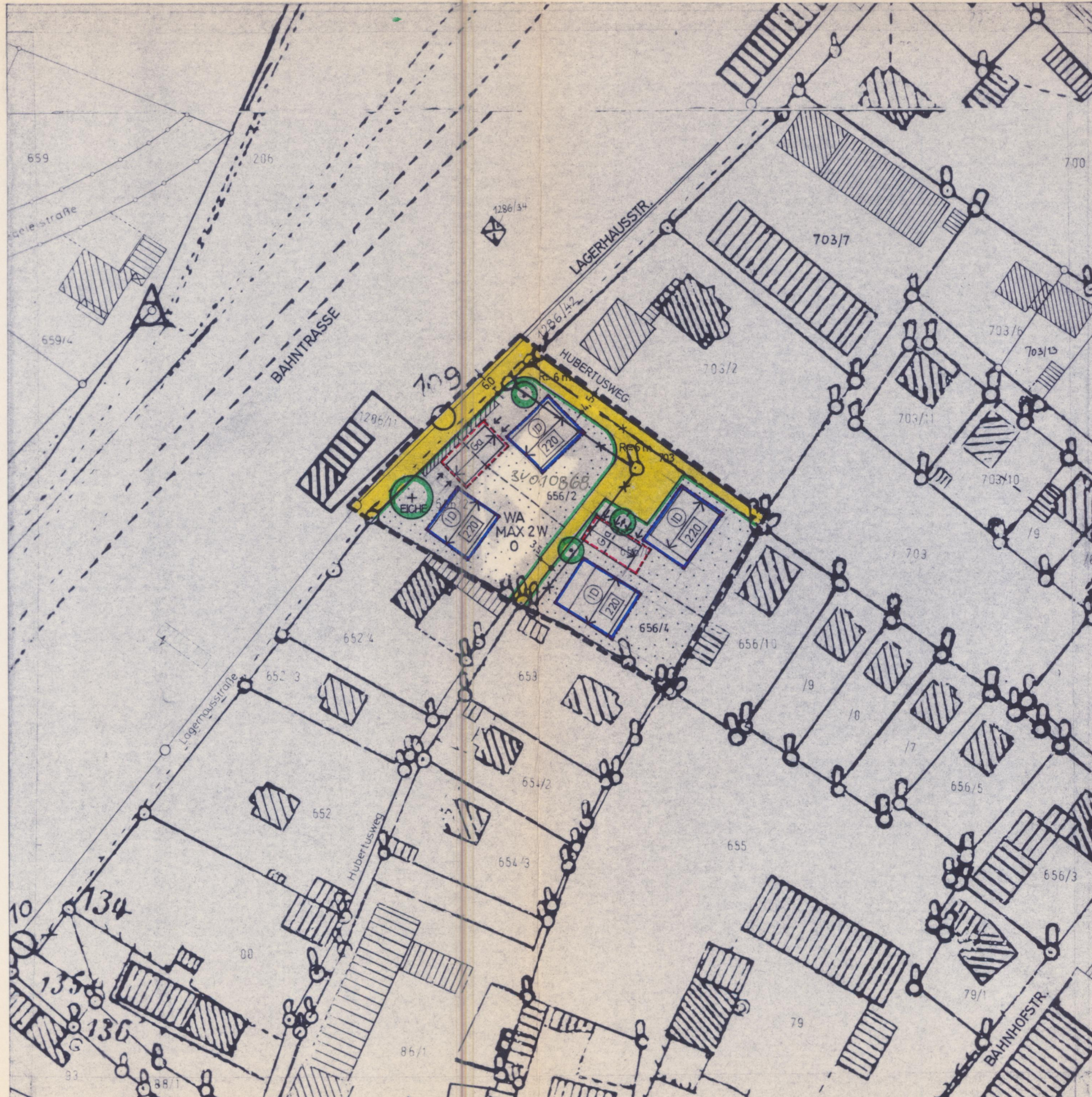
- Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Das Bauland wird als allgem. Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- MAX.2W Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
-  maximal zulässige Bruttogeschoßfläche - BGF - pro Wohngebäude.
-  Zulässig sind Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Beim Dachgeschoßausbau kann es sich auch um ein 2. Vollgeschoß gem. Art. 2, Abs. 5, Satz 1 BayBO handeln.

- Querschnittprofile und Höhenlage von Wohngebäuden und Garagen
- Die Profile der Wohngebäude und Garagen werden nach folgender Schemazeichnung festgesetzt:



BEBAUUNGSPLAN LAGERHAUSSTR I

PLANZEICHNUNG M 1:1000



TK 25 Nr. 7534
Flurkarte NW 13-4.4

- Offene Bauweise
Die Dachflächen der Wohngebäude sind ohne Vor- oder Rücksprünge, also in gerader Front und auf gleicher Höhe durchzuführen; Staffelungen sind nicht zulässig.
- Baugrenze
- Garagen
- Fläche für Garagen mit Angabe der Einfahrten
- Die ausgewiesenen Flächen sind die mit Garagen überbaubaren Grundstücksflächen. Innerhalb dieser Flächen sind pro Baugrundstück 2 Garagenstellplätze zu errichten. Zusätzliche Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig.
- Soweit Garagen in den hierfür besonders an den Grundstücksgrenzen ausgewiesenen Flächen errichtet werden, wird Grenzbebauung festgesetzt. Die Dachflächen der Garagengebäude sind ohne Vor- oder Rücksprünge, also in gerader Front und auf gleicher Höhe durchzuführen. Staffelungen sind unzulässig.
- Kellergaragen sind unzulässig.
- Dachgestaltung
- Satteldach mit Firststrichtung
Für Wohngebäude und Garagengebäude werden Satteldächer festgesetzt, für Garagengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- Dachabschleppungen sind zulässig, soweit sie einwandfrei gestaltet sind.
- Dachfenster und Dachaufbauten dürfen den ruhigen Gesamteindruck der roten Ziegeldachflächen (vgl. Punkt 18.3.1) nicht beeinträchtigen.
- Dachfenster
Die liegenden Dachfenster der Wohngebäude dürfen max. 70 cm breit (lichter Sparrabstand) und 1,5 m hoch (in der Dachschräge gemessen) sein. Auf Garagen sind liegende Dachfenster über 0,25 qm unzulässig.
- Dachaufbauten und Dachgauben müssen folgende Merkmale erfüllen:
 - maximale Breite 1,25 m Außenmaß;
 - maximale Höhe bis OK Fensterstock 2,20 m über Fertigfußboden;
 - Mindestabstand der Gauben 1,80 m;
 - zulässig sind nur Gauben mit horizontalem Dach oder Satteldach mit 42-48 Grad Neigung oder auch Schleppgauben, sofern sie mit rotbraun bis braun getöntem Material (vgl. Punkt 18) oder mit roten Ziegeln gedeckt sind;
 - die Seitenwände der Gauben dürfen nicht mit verglasten Feldern versehen werden.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Gesimse, Ortgang und Traufe
Freiliegende Pfetten und Sparren sind nicht zulässig. Gesimse und Dachüberstände an der Traufe sind verputzt oder holzverschalt mit waagrecht unteren Abschluß auszuführen. Am First sind Dachüberstände von maximal 50 cm zulässig, entsprechendes gilt für Taufen.
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Gemischte Verkehrsflächen für Fußgänger (vorrangig) und Anliegerzufahrt (Schrittgeschwindigkeit) mit Straßenbegrenzungslinie.
- Maßangabe in Metern
- Gestaltung und Bepflanzung des Terrains
- Die im Plan aufgezeichnete alte Eiche ist zu erhalten und zu pflegen.
- Pflanz- und Erhaltungsgebot für großkronige einheimische Laubbäume. Anzahl und Situierung der eingetragenen Bäume ist verbindlich.
- Darüber hinaus ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum - Halb- oder Hochstamm - oder ein einheimischer Laubb Baum mit mindestens 10 cm Stammdurchmesser zu pflanzen und zu erhalten.
- Pflanz- und Erhaltungsgebot für freiwachsende einheimische Laubhecken. Mindestpflanzdichte 1 Strauch / qm. Nadelgehölze, z.B. Thujenhecken, sind nicht zulässig.
- Sonstige gärtnerisch anzulegende Flächen, z.B. Rasenflächen, Obstgärten, Gemüse- und Blumenbeete
- Die Mutterbodenhöhe auf gärtnerisch angelegten Flächen muß mindestens 40 cm betragen.
- Einfriedungen
- Die Baugrundstücke einschließlich der Vorgärten sind mit Naturholzzaunen oder hinterpflanzten Maschendrahtzaunen max. b ist 0,80 m über der Geländeoberfläche einzufrieden.
- Zusammenhängende Grundstücke sind einheitlich einzufrieden.
- Mauerscheiben, material- und farbgleich mit den Gebäudewänden bis max. 2 m Höhe und 4 m Länge sind als Sicht- und Schallschirmwände zwischen den Wohngebäuden und nur auf der Gartenseite zulässig.
- Offene Holzpergolen sind zulässig.
- Zusätzliche Gestaltungsvorschriften
- Die Gebäude sind in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Garagen, Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen sind den Gebäuden anzupassen und einwandfrei zu gestalten.
- Es wird empfohlen, alle Fenster - zumindest jedoch größere Fensterflächen - durch Sprossen zu unterteilen. Ebenfalls empfohlen werden hölzerne Fensterläden.
- Als Materialien werden festgesetzt:
- Dachflächen mit roter Eindeckung, ausgenommen Wellasbest und Bleieindeckung. Die Eindeckung muß für die Dachflächen einheitlich sein. Engoben sind nicht zulässig.
- Fassaden:
Es werden verputzte Wandflächen mit glattgeriebener Oberfläche festgesetzt. Die Putzflächen sollen dabei nicht mit der Putzlatte abgezogen werden, sondern nur mit dem Maurerhobel zugerieben werden, sodaß eine leicht gewellte "pergamentartige" Oberfläche entsteht. Farben: weiß oder hell, pastellfarben gelb oder bis zu warmem Grün. Grelle Farben und dunkle Tönung sind als Anstrich auf Putzflächen nicht zulässig.

- Holzverkleidungen an den Außenwänden:
Zulässig sind nur vertikal strukturierte Holzverkleidungen. Mindestdicke der Bretter: 22 mm, Mindestbreite: 15 cm. Horizontalverkleidungen sind nicht zulässig. Farbtonung: Zulässig sind nur braun bis braungraue lasierende Holzanstriche in mittlerem Helligkeitsgrad.
- Fenster, Außentüren, Tore, Fassadenverkleidungen und ähnliche gestaltwirksame Elemente sind in Holz auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern sich Materialien und Farben den oben festgesetzten Gestaltungsmerkmalen anpassen oder unterordnen. Nicht zulässig sind grelle oder glänzend metallisch wirkende Materialien mit Ausnahme von Kupferblech.
- Schallschutzmaßnahmen
- Die Wohn- und Schlafräume der Wohngebäude sind auf der lärmabgewandten Gebäuseite anzuordnen.
- Die Fenster von Wohn- u. Schlafräumen der der Bahn am nächsten liegenden Gebäude, die Sichtverbindung mit der Bahnlinie aufweisen, müssen der Lärmschutzklasse 4 gem. VDI -Richtlinie 2719 entsprechen. Die übrigen Fenster von Aufenthaltsräumen müssen der Lärmschutzklasse 3 entsprechen.
- Die Zwischenräume der Wohngebäude und Garagen sind aus Lärmschutzgründen durch Mauern oder geschlossene Holzzäune bzw. Türen oder Tore bis Traufhöhe Garagen zu schließen.

B. HINWEISE

- Grundlage der Bebauungsplanzeichnung sind mechanische Vergrößerungen aus Plänen M 1 : 5000 und M 1 : 2500 des Vermessungsamtes Dachau in einer beheimatungsfähigen Ausgabe. Die Bebauungsplanzeichnung ist deshalb zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksnummer
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- Vorhandenes Gebäude
- Vorhandenes Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag für Wohngebäude und Garagen
- Kurvenradius der Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche
- Lärmeinwirkung
Für die der Bahn am nächsten gelegenen Wohngebäude ist eine Überschreitung der Lärmrichtwerte um ca. 25 bis 28 dB (A) zu erwarten.

C. VERFAHRENSVERMERKE

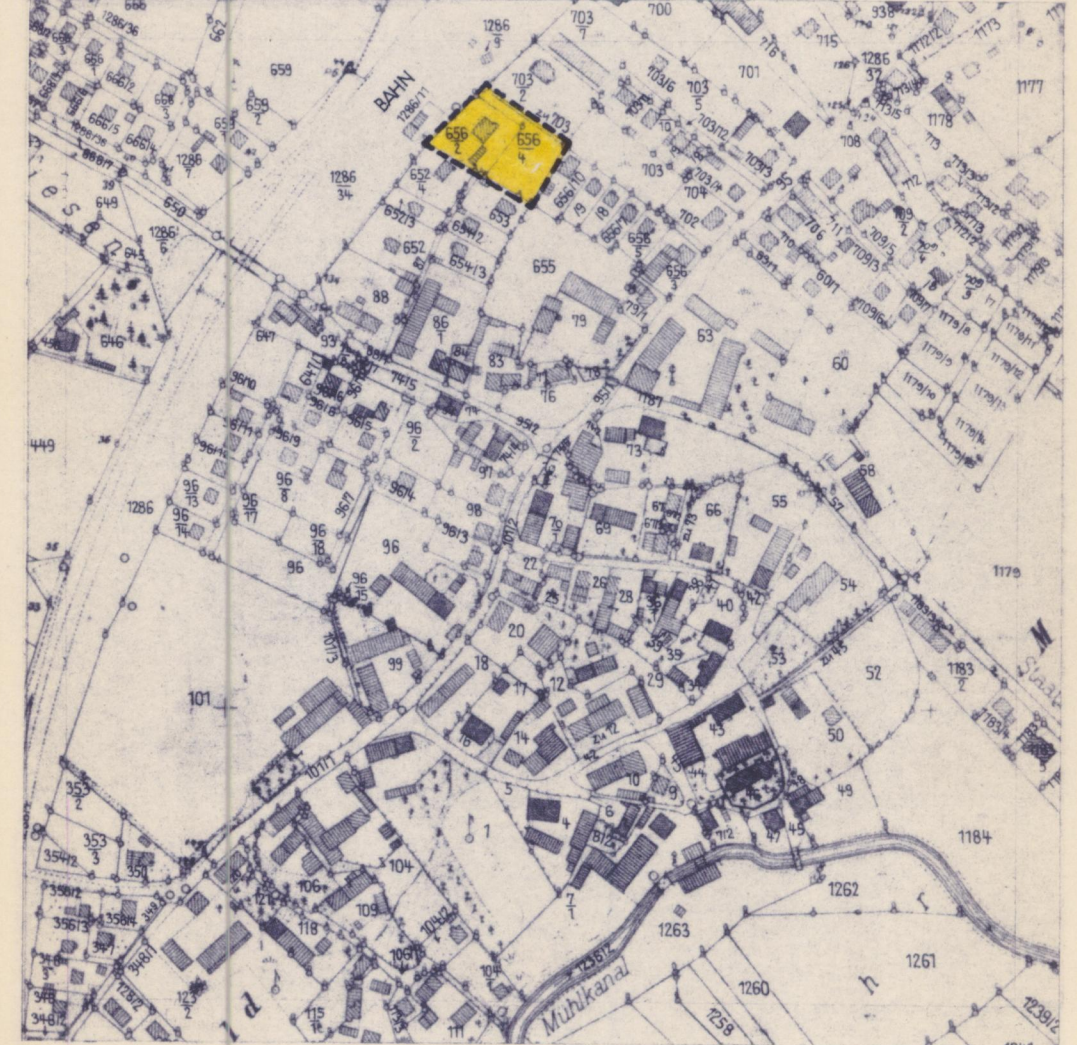
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2, Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 19.2.79 bis 20.3.79 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.
Petershausen, den 21.3.79
Andreas S. Jahn
(1. Bürgermeister)
- Der Gemeinderat von Petershausen hat mit Beschluß vom 8.11.79 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.
Petershausen, den 26.11.79
Andreas S. Jahn
(1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25.1.1980 Nr. 40/610 4/3 gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung vom 4.7.78 (GVBL. S. 432) genehmigt.
Petershausen, den 7.2.80
Andreas S. Jahn
(1. Bürgermeister)
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 7.2.80 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 7.2.80 auf Dauer von jedermann in der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
Petershausen, den 7.2.80
Andreas S. Jahn
(1. Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 25.1.1980 Nr. 40/610 - 4/3 (40/78) gemäß § 11 Satz 1 BBauG i.V.m. § 3 der Delegationsverordnung i.d.F. d. Bek. v. 4.7.1978 (GVBL. S. 432) genehmigt.

Dachau, den 28.3.1980
Landratsamt
I.A.

Manz
Dr. Lange
Regierungsrat

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN LAGERHAUSSTR I GEMEINDE PETERSHAUSEN M 1:1000

Petershausen, den 7.2.80
Gemeinde Petershausen
Andreas S. Jahn
(1. Bürgermeister)