

M = 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN

MITTERFELD II

GEMEINDE PETERSHAUSEN

LKR. DACHAU

3L 7800 16

FLANGEBIET: Gemeinde Petershausen, Teilgrundstücke von Fl.-Nr. 566, 567 und 568, 438 sowie 351/54, 255

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

Dachau, den 2.2.1978

Emil Kath
(Emil Kath)
Regierungsbaumeister

gefertigt am: 2.2.1978
1. Änderung: 28.7.78
2. Änderung: 22.8.1978 *Ch. Seidmayer*
3. Änderung:

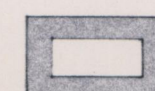
Die Gemeinde Petershausen erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

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

A. FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. **WR** Das Bauland wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

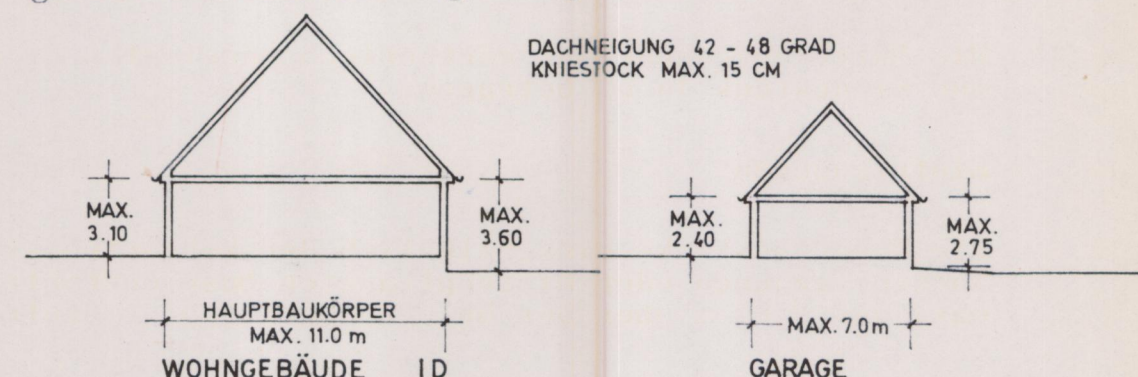
4. **MAX. 2W** Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

5. **0,35** Geschossflächenzahl
Ein Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsziffer besteht nur insoweit, als diese im Rahmen der sonstigen Festsetzungen, insbesondere über Baugrenzen, Geschosszahl und Gebäudequerschnitt ausnutzbar ist.

6. **ID** 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.

7. Querschnittprofile und Höhenlage von Wohngebäuden und Garagen

7.1 Die Profile der Wohngebäude und Garagen werden nach folgender Schemazeichnung festgesetzt:



7.2 Wird wegen der festgesetzten Traufhöhen u.U. eine Korrektur der Geländeoberfläche notwendig, ist diese so behutsam vorzunehmen, daß die natürliche Situation nicht gestört wird. Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind insgesamt bis max. 30 cm vom gewachsenen Gelände zulässig.

8. **0** Offene Bauweise
Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen liegen, wird Grenzbebauung festgesetzt. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind ohne Vor- oder Rücksprünge, also in gerader Front und auf gleicher Höhe durchzuführen; Staffelungen sind nicht zulässig.

9. **Baugrenze**

10. **Garagen**

10.1 **Ga** Fläche für Garagen mit Angabe der Einfahrten

10.11 Die ausgewiesenen Flächen sind die mit Garagen überbaubaren Grundstücksflächen. Die erforderlichen Garagen sind als Doppelgarage (2 Garagen pro Baugrundstück) innerhalb dieser Flächen zu errichten. Zusätzliche Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig.

10.12 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.

10.13 Kellergaragen sind unzulässig.

11. **Dachgestaltung**

11.1 **Satteldach mit Firststrichtung**
Für Wohngebäude und Garagengebäude werden Satteldächer festgesetzt.

11.2 Dachabschleppungen sind zulässig, soweit sie einwandfrei gestaltet sind.

11.3 Dachfenster und Dachaufbauten dürfen den ruhigen Gesamteindruck der roten Ziegeldachflächen (vgl. Punkt 18.5.1) nicht beeinträchtigen.

11.3.1 **Dachfenster**
Die liegenden Dachfenster der Wohngebäude dürfen max. 70 cm breit (lichter Sparrenabstand) und 1,5 m hoch (in der Dachschräge gemessen) sein. Auf Garagen sind liegende Dachfenster über 0,25 qm unzulässig.

11.3.2 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 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.

11.3.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

11.4 **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 8 cm zulässig.

12. **Öffentliche Verkehrsflächen**

13. **Straßenbegrenzungslinie**

14. **Maßangabe in Metern**

15. **Gestaltung und Bepflanzung des Terrains**

15.1 **Pflanz- und Erhaltungsgebot für großkronige einheimische Laubbäume.** Nadelbäume sind nicht zulässig. Anzahl und Situierung der eingetragenen Bäume ist verbindlich.

15.2 **Pflanz- und Erhaltungsgebot für freiwachsende einheimische Laubhecken.** Mindestpflanzlichte 1 Strauch / qm. Nadelgehölze, z.B. Thujahecken, sind nicht zulässig.

15.3 **Sonstige gärtnerisch anzulegende Flächen.** z.B. Rasenflächen, Obstgärten, Gemüse- und Blumenbeete

15.4 Die Mutterbodenhöhe auf gärtnerisch angelegten Flächen muß mindestens 40 cm betragen.

16. **Einfriedungen**

16.1 Die Baugrundstücke einschließlich der Vorgärten sind mit Naturholzstäben oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen max. bis 0,80 m über der Geländeoberfläche einzufrieden.

16.2 Zusammenhängende Grundstücke sind einheitlich einzufrieden.

16.3 Mauerscheiben, material- und farbgleich mit den Gebäudewänden bis max. 2 m Höhe und 4 m Länge sind als Sicht- und Schalltrennwände zwischen den Doppelhaushälften und nur auf der Gartenseite zulässig.

17. **Offene Holzpergolen sind zulässig.**

18. **Zusätzliche Gestaltungsvorschriften**

18.1 Die Gebäude sind in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Garagen, Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen sind den Gebäuden anzupassen und einwandfrei zu gestalten.

18.2 Es wird empfohlen, alle Fenster - zumindest jedoch größere Fensterflächen - durch Sprossen zu unterteilen. Ebenfalls empfohlen werden hölzerne Fensterläden.

18.3 **Als Materialien werden festgesetzt:**

18.3.1 **Dachflächen in roter Ziegeldeckung.** Die Ziegelform muß für die Dachflächen einheitlich sein. Engoben sind nicht zulässig.

18.3.2 **Fassaden:**
Es werden verputzte Wandflächen mit glatter Oberfläche festgesetzt. Die Putzflächen sollen dabei nicht mit der Putzplatte abgezogen werden, sondern nur mit dem Maurerhobel zugerieben werden, so daß 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.

18.3.3 **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 Holz-anstriche in mittlerem Helligkeitsgrad.

18.3.4 **Fenster, Außentüren, Tore, Fassadenausfachungen 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 glänzende metallisch wirkende Materialien mit Ausnahme von Kupferblech.

B. HINWEISE

1. Grundlage der Bebauungsplanzeichnung sind mechanische Vergrößerungen aus Plänen M 1:5000 und M 1:2500 des Vermessungsamtes Dachau in einer beilegsfähigen Ausgabe. Die Bebauungsplanzeichnung ist deshalb zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

2. Das Gelände ist leicht geneigt. Es wird deshalb empfohlen, vor Baubeginn eine genaue Höhenmessung durchzuführen und die südöstliche Erschließungsstraße mit nicht mehr als 10 % Neigung herzustellen (Einmündung Enzianstraße).

3. **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**

4. **Flurstücksnummer**

5. **Vorschlag für die Teilung der Grundstücke**

6. **Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen**

7. **Vorschlag für die Gliederung der Verkehrsflächen**
Gelände
Fahrbahnen

8. **Vorhandenes Gebäude**

9. **Vorhandenes Nebengebäude**

10. **Bebauungsvorschlag für Wohngebäude und Garagen**

11. **Kurvenradius der Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche**

12. **Schlafräume sollten auf die West- bzw. Nordseite verlegt werden.** Für Wohnräume, deren Fenster nach Osten zu öffnen sind, sollten Schallschutzfenster der Klasse I eingebaut werden.

gem. § 2 Abs. 3 Bundesbaugesetz vom 28.7.78 bis 22.2.1978 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.



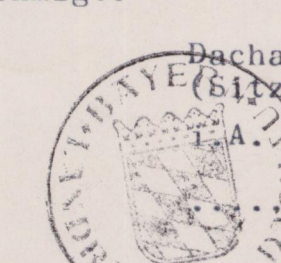
Petershausen, den 13.6.78
(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat von Petershausen hat mit Beschluß vom 27.7.78 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.



Petershausen, den 28.7.78
(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 2.8.1978 Nr. 40/60-413/678 gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327), geändert durch Verordnung vom 25.11.1969 (GVBl. S. 370), geändert durch Verordnung vom 4.12.1973 (GVBl. S. 650) genehmigt.



Dachau, LRP, den 24.11.78
(Stitz der Genehmigungsbehörde)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.8.1978 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 28.8.1978 auf Dauer von jedermann in der Gemeindekanzlei eingesehen werden.



Petershausen, den 29.8.78
(1. Bürgermeister)

(Siegel)



Petershausen, den 22.2.1978
Gemeinde Petershausen

Ludwig Götze
2. Bürgermeister