GEMEINDE PETERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN "WESTRING II '

DIE GEMEINDE PETERSHAUSEN ERLÄSST AUFGRUND & 2 ABS. 1, 88, 89 UND \$ 10 BUNDES-BAUGESETZ -BBAUG- , ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BAYBO- UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN -GO- DEN

BEBAUUNGSPLAN "WESTRING II"

FÜR DAS GEBIET WESTRING, FLUR-NR. 343 (ABGRENZUNG GEM. PLANZEICHNUNG) IN PETERSHAUSEN ALS

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

- 1. DIE NEBENSTEHENDE BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGS-
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES.
- 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.1 DAS BAULAND WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH & 4 BAUNUTZUNGSVER-ORDNUNG -BAUNVO- FESTGESETZT.
- 3.2 NEBENANLAGEN I. S. DES \$ 14 ABS. 1 BAUNVO SIND NUR INNERHALB DER FESTGE-SETZTEN BAUGRENZEN AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLACHEN ZULASSIG AUSSERHALB DER BAUGRENZEN SIND JEDOCH ZULASSIG: TEPPICHKLOPFSTANGEN, WÄSCHETROCKENSTANGEN, PERGOLEN UND ERDGESCHOSSIGE GARTENHÄUSER BIS 15 QM GRUNDFLÄCHE. SONSTIGE UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG (§ 14 ABS. 1 BAUNVO).
- DAS ZULÄSSIGE MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH FOLGENDE RICHTWERTE FESTGELEGT: GRUNDFLÄCHE DES GEBÄUDES (DOPPELHAUS-HÄLFTE) 100 QM, GESCHOSSFLÄCHE -GF- 200 QM, JEWEILS PRO EINZEL-GRUNDSTÜCK, ERD- UND OBERGESCHOSS BZW. DACHGESCHOSS. AUSNAHMEREGELUNGEN GEMÄSS § 17 ABS. 5 BAUNVO SIND NICHT FEST-GESETZT.
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND ABSTANDSFLÄCHEN
- 4.1 DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE WIRD DURCH BAUGRENZEN FEST-
- 4.2 ENTSPRECHEND \$ 23 ABS. 3 SATZ 2 UND 3 BAUNVO KÖNNEN BALKONE BIS ZU EINER BREITE VON 1,30 M UND BIS ZU 1/3 DER GEBÄUDEBREITE BZW. -LÄNGE ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN.
- 4.3 SOWEIT IM BEBAUUNGSPLAN ZUSAMMENBAUTEN VORGESEHEN SIND, SIND DIESE VER-BINDLICH.
- 4.4 ZIFFER 4.2 GILT JEDOCH NUR, WENN BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GE-ANDERT UND DIE IM BEBAUUNGSPLAN VORGESCHLAGENEN GRENZEN FÜR DIE ENZEL-GRUNDSTÜCKE SOWIE DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGELEGTE BEBAUUNG EINGEHAL-TEN WERDEN.
- 5. BAUWEISE UND FIRSTRICHTUNG
- 5.1 DIE GEBÄUDE SIND IN OFFENER BAUWEISE ALS DOPPELHÄUSER GEMÄSS 3 22 ABS. 2 BAUNVO ZU ERRICHTEN. PRO DOPPELHAUSHÄLFTE SIND MAX. ZWEI WOHNEINH. ZUL.
- 5.2 DIE FIRSTRICHTUNG DER VORGESCHLAGENEN BAUKÖRPER IST VERBIND-
- 6. HOHENLAGE DER GEBAUDE MIT DACHFORM
- 6.1 DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS DARF, IN GEBÄUDEMITTE GEMESSEN, HÖCHSTENS 40 CM ÜBER DER NATÜRLICHEN ODER DER VOM LANDRATSAMT BEI DER SCHNURGERUSTABNAHME FESTGELEGTEN GELANDEOBERFLACHE LIEGEN. EIN GENEIGTES NATÜRLICHES GELÄNDE MUSS SO AUFGEFÜLLT WERDEN, DASS AN DER TIEFSTEN STELLE DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE HÖCHSTENS 30 CM UNTER DEM ERDGESCHOSSFUSS-BODEN LIEGT.
- 6.2 FOLGENDE GEBÄUDEHÖHEN VON O.K. ERDGESCHOSSFUSSBODEN SIND AN DEN TRAUFSEITEN ZULÄSSIG: NÖRDLICHE REIHE: DOPPELHÄUSER, E+1, MAX. 5.60 M TRAUFHÖHE, DACHNEIGUNG 23 - 27° SUDLICHE REIHE: DOPPELHÄUSER, E+D, MAX. 3.50 M TRAUFHÖHE, DACHNEIGUNG 42 - 48° GARAGEN UND NEBENGEBAUDE MAX. 2.75 M TRAUFHOHE DACHNEIGUNG 23 - 27 °.
- 7.1 GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ODER AUF DEN MIT PLANZEICHEN NR. 13.1 DER ANLAGE ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG FÜR GARAGEN FESTGESETZTEN FLACHEN ZULASSIG.
- 8. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 8.1. DIE DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE SIND ALS GLEICHSEITIG GENEIGTE SAT-TELDACHER MIT EINER NEIGUNG GEM. ZIFF. 6.2 AUSZUBILDEN.
- 8.2 DACHFENSTER UND DACHAUFBAUTEN: DACHFENSTER SIND NUR IN LIEGENDER FORM UND BIS MAX. 0,25 QM ZULASSIG. DACHAUFBAUTEN UND DACHGAUBEN SIND NICHT ZULASSIG, EBENFALLS DACHEINSCHNITTE.

- 8.3 DIE GEBÄUDE SIND IN FORM, FARBE UND MATERIAL EINHEITLICH ZU GESTALTEN. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND MAUERN SIND DEN HAUPTGEBÄUDEN ANZUPASSEN UND EINWANDFREI ZU GESTALTEN.
- 8 4 WAAGRECHTE FENSTERFORMATE SIND NUR BEI STARKEN FENSTERSTOCKAUSBILDUNGEN ZULÄSSIG, FENSTERFLÄCHEN, DIE GRÖSSER ALS 2,00 QM SIND, MÜSSEN UNTERTEILT WERDEN.
- 8.5 FOLGENDE MATERIALIEN UND FARBEN SIND VERBINDLICH: DACHFLÄCHEN IN NATURROTER DECKUNG. DIE PLATTENFORM MUSS FÜR ZUSAMMEN-HÄNGENDE DACHFLÄCHEN EINHEITLICH SEIN. DUNKELBRAUNE, SCHWARZE UND ANDERS-FARBIGE TÖNUNGEN, AUCH ENGOBIERUNGEN, SIND NICHT ZULÄSSIG.
- FASSADEN SIND ZU VERPUTZEN ODER MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.
- IM EINZELNEN WIRD FESTGESETZT STARK AUFFALLENDE PUTZMUSTER UND ZIERPUTZ SIND UNZULASSIG, PUTZFARBEN WEISS ODER HELL PASTELLFARBEN GELB BIS ZU WARMEM GRÜN. GRELLE FARBEN ODER DUNKLE TÖNUNGEN SIND AUF PUTZFLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG: SOWEIT AN DEN FASSADEN HOLZ VERWENDET WIRD, MUSS DIE NATÜRLICHE HOLZ-STRUKTUR SICHTBAR BLEIBEN.
- FARBTÖNUNG: BRAUN BIS BRAUNGRAUE, LASIERENDE HOLZANSTRICHE IN MITTLEREM HELLIGKEITSGRAD:
- FENSTER, AUSSENTÜREN, TORE, FASSADENAUSFACHUNGEN UND AHNLICHE GESTALT-WIRKSAME ELEMENTE SIND IN HOLZ AUSZUFÜHREN. AUSNAHMEN SIND ZULÄSSIG, SOFERN SICH MATERIALIEN UND FARBIEN DEN OBEN FESTGESETZTEN GESTALTUNGS. MERKMALEN ANPASSEN ODER UNTERORDNEN. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN FENSTER UND SONSTIGE KLEINTEILIGE FASSADE:NELEMENTE MIT ZURÜCKHALTENDER FARB-GEBUNG (DECKEND) GESTRICHEN WERDEN. NICHT ZULÄSSIG SIND GRELLE ODER GLÄNZEND METALLISCH WIRKENDE MATERIALIEN, MIT AUSNAHME VON KUPFERBLECH.
- 8.6 WETTERSCHUTZVERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ ZUGELASSEN.
- 9. OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:
- 9.1 STRASSENBEGRENZUNGSILINIE
- REINE FAHRVERKEHRSFLACHEN
- 9.3 FUSSWEGE BZW. GEHSTEIGE
- 9.4 2.8. 4.50 GESAMTBREITE DER VERKEHRSERSCHLIESSUNGSANLAGE
- 9.5 DIE IM PLAN EINGETRAGENEN SICHTDREIECKE SIND VON BAULICHKEIT, ANPFLANZUNGEN UND ABLAGERUNGEN ÜBER 1,00 M HÖHE (GEMESSEN AM ANGRENZENDEN FAHRBAHN-RAND), FREIZUHALTEN. BEDINGT AUSGENOMMEN SIND EINZELN STEHENDE, HOCHSTÄM-MIGE BAUME MIT EINEM ASTANSATZ VON MINDESTENS 2,50 M HÖHE.
- 10. PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLACHEN:

10.1. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN EINES BE-SCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE TEILFLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BBAUG) DIESE FLÄCHEN DÜRFEN NICHT EINGEFRIEDET WERDEN UND SIND IN BEFAHRBAREM BZW. BEGEHBAREM ZUSTAND ZU HALTEN. DIE OBERFLACHEN DER WEGE SIND FÜR ZUSAMMENHÄNGENDE BEREICHE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

- 11. OFFENTLICHE UND PRIVATE GRUNFLACHEN:
- - DIE VORHANDENEN BÄUME SIND ZU ERHALTEN. AUSNAHMSWEISE KÖN-

OFFENTLICHE GRUNFLACHEN

- NEN DIESE BÄUME DURCH NEUPFLANZUNGEN EINHEIMISCHE LAUB-BAUME - ERSETZT WERDEN, SOFERN STÄDTEBAULICHE GRÜNDE NICHT ENTGEGENSTEHEN, DIESE FESTSETZUNG BEZIEHT SICH NICHT AUF OBSTBAUME.
- 11.3 JE ANGEFANGENE 250 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN OBSTBAUM HALB- ODER HOCHSTAMM ODER EIN EINHEIMISCHER LAUBBAUM ZU PFLANZEN UND/ODER ZU ER-HALTEN.
- 12. EINFRIEDUNGEN
- 12.1 EINFRIEDUNGEN SIND IN FORM VON HOLZZÄUNEN AUSZUFÜHREN MAUERN SIND NICHT ERLAUBT. ZUSAMMENHANGENDE BEREICHE SIND EINHEITLICH EINZUFRIEDEN.
- 12.2 INNERHALB DER GÄRTEN SIND KURZE MAUERSCHEIBEN ODER HOLZWANDE BIS 1,80 M HOHE ZULASSIG(SCHALL- UND SICHTSCHUTZ) .
- 13. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG:
- 13.1 VERSORGUNGSLEITUNGEN UND ENTWÄSSERUNGSANLAGEN SIND MÖFFENTLICHEN BZW. RECHTLICH GESICHERTEN RAUM UNTERZUBRINGEN.
- 13.2 FREILEITUNGEN FÜR ELEKTRISCHE VERSORGUNG, TELEFON USW. SIND NICHT GESTATTET, ES SEI DENN, DASS SIE DURCH ANDERWEITIGE GESETZLICHE REGELUNGEN ERLAUBT
- 13.3 PLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER SIND ZUSAMMENZUFASSEN UND WENN NICHT IN EIGENHEIMEN ODER GARAGENBAUTEN INTEGRIERT - IN GESCHLOSSENEN ANLAGEN (GEMEINSCHAFTSANLAGEN) UNTERZUBRINGEN. DIESE ANLAGEN DÜRFEN NICHT MEHR ALS 5.00 M VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE ENTFERNT SEIN; SIE SIND IN IHRER BAULICHEN GESTALTUNG (PUTZFASSADEN, ZIEGELDÄCHER) DEN HAUPTGEBÄUDEN UND GARAGEN ANZUPASSEN. FÜR DIE MÜLLBOXEN SIND NUR 120-L-TONNEN ZULÄSSIG.
- 14. FENSTER VON WOHN- UND AUFENTHALTSRÄUMEN, DIE SICHTVERBINDUNG MIT DER BAHN-LINIE HABEN, MÜSSEN MINDESTENS DIE LÄRMSCHUTZKLASSE III NACH VDJ 2713 HABEN (VERGL. ZIFFER 9 HINWEISE).
- ZULASSIG 2 VOLLGESCHOSSE.

ZULASSIG ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS. DACHGESCHOSS KANN AWCH VOLLGESCHOSS SEIN.

B. HINWEISE

- 1. O FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- FLURSTUCKSNUMMER
- 3. ---- VORSCHLAG FUR DIE TEILUNG DER GRUNDSTUCKE
- VORHANDENES HAUPTGEBAUDE
- VORHANDENES NEBENGEBAUDE

GEBÄUDESEITE ORIENTIERT WERDEN.

- JA VORSCHLAG FÜR WOHNGEBÄUDE MIT GARAGE (+ZUFAHRT)
 - KURVENRADIUS
- 9. MIT SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN AM OBJEKT GEM. ZIFFER 14 FESTSETZUNGEN WER-DEN UBERSCHREITUNGEN DER ZULASSIGEN LARMWERTE VON 6 DB A TAGSUBER UND 15 DB A NACHTS ZU ERWARTEN SEIN. SCHLAFRÄUME SOLLEN DESHALB NACH MÖGLICHKEIT AN DER LÄRMABGEWANDTEN

NEU ZU PFLANZENDE BAUME

- PLANVERFASSER: DACHAU, DEN 3.05.1983 ERG. GEM. BESCHLUSS V. 30.7.1987 *
- HEILMANN UND KATH BRUCKER STRASSE THE LEWIS (0 81 31) 72013 8060 DACHAU

(EMIL KATH) REGIERUNGSBAUMEISTER

1. BURGERMEISTER

GEMEINDE :

PETERSHAUSEN, DEN 3.05.1983

ERG. GEM. BESCHLUSS V. 30.7.1987 *

GENEHMIGUNGSVERMERK

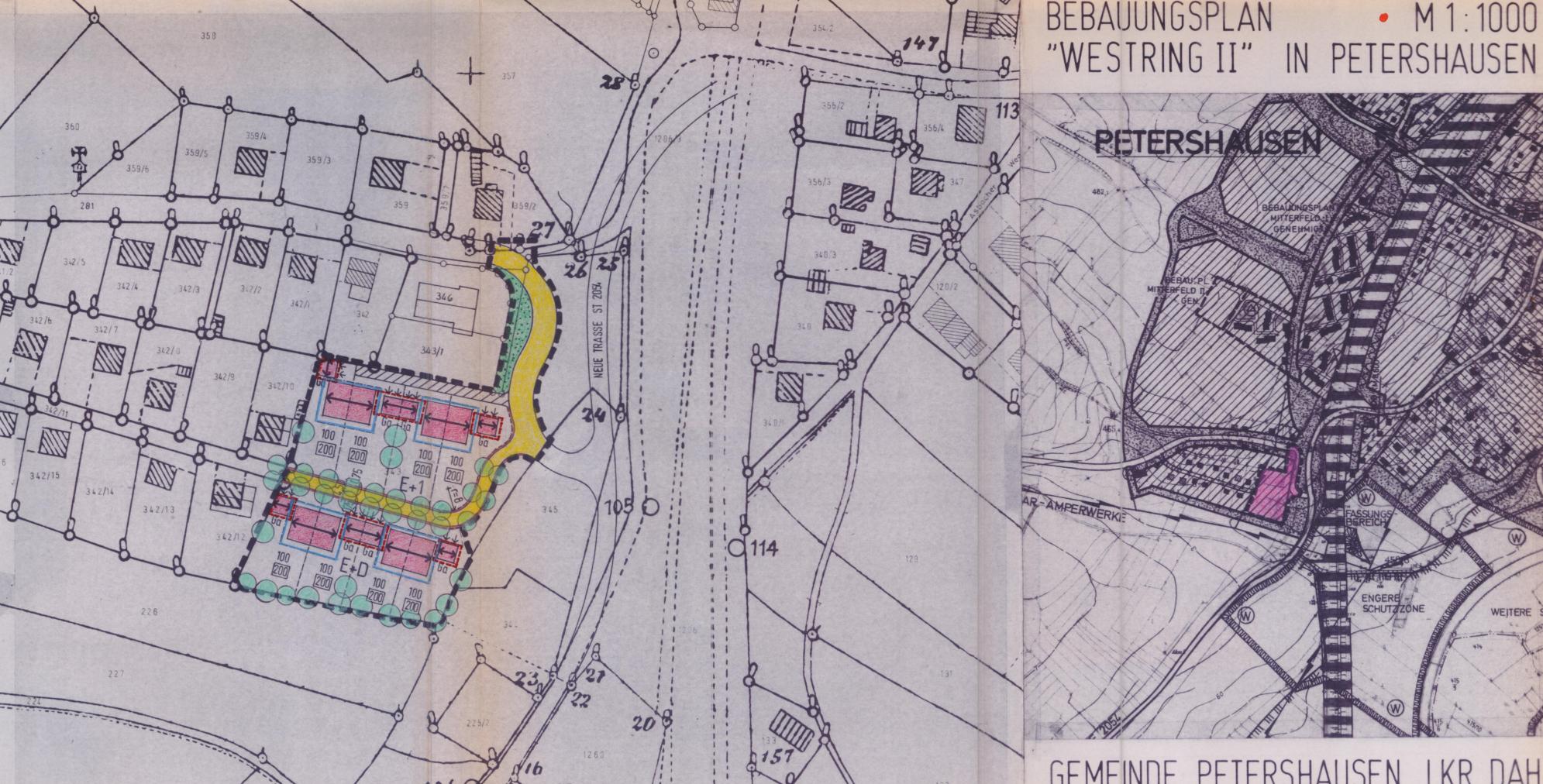
* GEANDERT BZW. ERGANZT WURDEN : ZIFF 3.3 , 6.2 , 8.1 , 15. UND 16. DER FESTSETZUNGEN.

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 17.11.1983 Nr. 40/610-4/3 (37/82) nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustVBBauG/StBauFG; BayRS 2130-3-I) genehmigt.

Dachau, 03.12.1987 Landratsamt Dachau

Oberregierungsrätin





GEMEINDE PETERSHAUSEN LKR. DAH

WEITERE BESTANDTEILE: BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSHINWEISE