

GEMEINDE PETERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELBERG I"

DIE GEMEINDE PETERSHAUSEN ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS. 1, § 8, § 9 UND § 10 BUNDESBAUGESETZ -BBAUG-, ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BAYBO- UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN -GO- DEN

BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELBERG I"

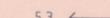
FÜR DAS GEBIET IN PETERSHAUSEN-ZIEGELBERG ALS

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. DIE NEBENSTEHENDE BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES.
2.  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.1. DAS BAULAND WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG -BAUNVO- FESTGESETZT.
 - 3.2. NEBENANLAGEN I.S. DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG. AUSSERHALB DER BAUGRENZEN SIND JEDOCH ZULÄSSIG: TEPPICHKLOPFSTÄNGEN, WÄSCHETROCKENSTÄNGEN, PERGOLEN UND ERDGESCHOSSIGE GARTENHÄUSER BIS 15 QM GRUNDFLÄCHE. SONSTIG UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG (§ 14 ABS. 1 BAUNVO).
 - 3.3. DAS ZULÄSSIGE MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH FOLGENDE RICHTWERTE FESTGELEGT: GRUNDFLÄCHE DES GEBÄUDES Z.B. 150 QM, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE PRO EINZELGRUNDSTÜCK Z.B. 250 QM IM ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS. AUSNAHMEREGLUNGEN GEMÄSS § 17 ABS. 5 BAUNVO SIND NICHT FESTGESETZT.
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND ABSTANDSFÄCHEN
 - 4.1. DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE WIRD DURCH BAUGRENZEN FESTGELEGT.
 - 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 SICH BEI AUSNUTZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ABSTANDSFÄCHEN ERGEBEN, DIE GERINGER SIND ALS DIE NACH ART. 6 UND 7 BAYBO ZULÄSSIGEN, WERDEN DIESE ZUGELASSEN. DIE ABSTANDSFÄCHEN NACH ART. 6, ABS. 5 BAYBO MÜSSEN JEDOCH VORHANDEN SEIN.
 - 4.4. ZIFFER 4.2. UND 4.3. GELTEN JEDOCH NUR, WENN BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GEÄNDERT UND DIE IM BEBAUUNGSPLAN VORGESCHLAGENEN GRENZEN FÜR DIE EINZELGRUNDSTÜCKE SOWIE DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGELEGTE BEBAUUNG EINGEHALTEN WERDEN.

5. BAUWEISE UND FIRSTRICHTUNG

- 5.1. I + D WOHNGEBÄUDE MIT ERD- UND AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS.
- 5.2. DIE GEBÄUDE SIND IN OFFENER BAUWEISE ALS EINZELHÄUSER BZW. ALS DOPPELHÄUSER GEMÄSS § 22 ABS. 2 BAUNVO ZU ERRICHTEN.
- 5.3.  DIE FIRSTRICHTUNG DER VORGESCHLAGENEN BAUKÖRPER IST VERBINDLICH.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 6.1. DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS DARF, IN GEBÄUDEMITTE GEMESSEN, HÖCHSTENS 40 CM ÜBER DER NATÜRLICHEN ODER DER VOM LANDRATSAMT BEI DER SCHNURGERÜSTABNAHME FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN. EIN GENEIGTES NATÜRLICHES GELÄNDE MUSS SO AUFGEFÜLLT WERDEN, DASS AN DER TIEFSTEN STELLE DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE HÖCHSTENS 30 CM UNTER DEM ERDGESCHOSSFUSSBODEN LIEGT.
- 6.2. FOLGENDE WANDHÖHEN VON O.K. ERDGESCHOSSFUSSBODEN SIND AN DEN TRAUFSCHNITTEN ZULÄSSIG:
 - BEI EINZELHÄUSERN MAX. 3,20 M TRAUFSCHNITTHÖHE
 - BEI GARAGEN UND NEBENGEBAUDEN MAX. 2,75 M

7. GARAGEN



- 7.1. GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ODER AUF DEN MIT PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.
- 7.2. SOWEIT DIE GARAGENZUFAHRT SENKRECHT VON DER STRASSE VORGESEHEN IST, MUSS DER ABSTAND VON DER GARAGE ZUR FAHRBAHNKANTE MINDESTENS 5,00 METER BETRAGEN.

8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 8.1. DIE DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBAUDE SIND ALS GLEICHSEITIG GENEIGTE SATTELDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 42° - 48° AUSZUBILDEN: HAUPT- UND NEBENGEBAUDE BZW. GARAGEN SIND IN DERSELBEN NEIGUNG AUSZUFÜHREN.
- 8.2. DACHFENSTER UND DACHAUFBAUTEN
 - DACHFENSTER UND DACHAUFBAUTEN DÜRFEN DEN RUHIGEN GESAMTEINDRUCK DER NATURROTEN PLATTENDÄCHER NICHT BEEINTRÄCHTIGEN. LIEGENDE DACHFENSTER DER HAUPTGEBAUDE DÜRFEN MAX. 85 CM BREIT UND 1,50 M HOCH (IN DER DACHSCHRÄGE GEMESSEN) SEIN.
 - AUF GARAGEN UND NEBENGEBAUDEN SIND LIEGENDE DACHFENSTER ÜBER 0,25 QM UNZULÄSSIG.
 - DACHAUFBAUTEN UND DACHGAUBEN SIND NUR AUF HAUPTGEBAUDEN ZULÄSSIG. SIE MÜSSEN FOLGENDE MERKMALE ERFÜLLEN:
 - MAXIMALE BREITE 1,40 M AUSSENMASS,
 - MINDESTABSTAND DER GAUBEN UNTEREINANDER UND VON DER GIEBELAUSSENKANTE 2,00 M,
 - ZULÄSSIG SIND HÖCHSTENS 2 GAUBEN PRO DACHFLÄCHE EINZELHAUS BZW. DOPPELHAUSHÄLFTE,
 - ZULÄSSIG SIND GAUBEN MIT FLACHEM DACH ODER SATTELDACH MIT 42° - 48° NEIGUNG ODER MIT SCHLEPPGAUBEN, SOWEIT SIE MIT NATURROTEN PLATTEN GEDECKT SIND,
 - DIE SEITENWÄNDE DER GAUBEN DÜRFEN NICHT MIT VERGLASTEN FELDERN VERSEHEN WERDEN.
 - DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.
 - SOLLENKOLLEKTOREN SIND BEI EINWANDFREIER GESTALTUNG ZULÄSSIG.
- 8.3. DIE GEBÄUDE SIND IN FORM, FARBE UND MATERIAL EINHEITLICH ZU GESTALTEN. GARAGEN, NEBENGEBAUDE UND MAUERN SIND DEN HAUPTGEBAUDEN ANZUPASSEN UND EINWANDFREI ZU GESTALTEN.

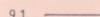
8.4. WAAGERECHE FENSTERFORMATE SIND NUR BEI STARKEN FENSTERSTOCKAUSBILDUNGEN ZULÄSSIG. FENSTERFLÄCHEN, DIE GRÖßER ALS 2,00 QM SIND, MÜSSEN UNTERTEILT WERDEN.

8.5. FOLGENDE MATERIALIEN UND FARBEN SIND VERBINDLICH:

- DACHFLÄCHEN IN NATURROTER DECKUNG. DIE PLATTENFORM MUSS FÜR ZUSAMMENHÄNGENDE DACHFLÄCHEN EINHEITLICH SEIN. DUNKELBRAUNE, SCHWARZE UND ANDERSFARBIGE TÖNUNGEN, AUCH ENGBOIERUNGEN, SIND NICHT ZULÄSSIG.
- FASSADEN SIND ZU VERPUTZEN ODER MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.
- IM EINZELNEN WIRD FESTGESETZT:
 - STARK AUFFALLENDE PUTZMUSTER UND ZIERPUTZ SIND UNZULÄSSIG,
 - PUTZFARBEN WEISS ODER HELL PASTELLFARBEN GELB BIS ZU WÄRMEN GRÜN,
 - GRELLE FARBEN ODER DUNKLE TÖNUNGEN SIND AUF PUTZFLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG,
 - SOWEIT AN DEN FASSADEN HOLZ VERWENDET WIRD, MUSS DIE NATÜRLICHE HOLZSTRUKTUR SICHTBAR BLEIBEN. FARB-TÖNUNG: BRAUN BIS BRAUNGRAUE, MÖGLICHSIT HELLE, LASIERENDE HOLZANSTRICHE,
 - 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, AUSNAHMENSWEISE KÖNNEN FENSTER UND SONSTIGE KLEINTEILIGE FASSADENELEMENTE MIT ZURÜCKHALTENDER FARBGEBUNG (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. ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN:

- 9.1.  STRASSENBEGRÄNZUNGSLINE
- 9.2.  REINE FAHRVERKEHRSLÄCHEN
- 9.3.  GESAMTBREITE DER VERKEHRERSCHLISSUNGSANLAGE

10. PRIVATE GRÜNLÄCHEN

- 10.1.  DIE BÄUME ENTLANG DER STRASSE UND ÄUSSEREN GRUNDSTÜCKSGRENZE (ORTSRAND) SIND FESTSETZUNGEN.
- 10.2. JE ANGEFANGENE 250 QM GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST MINDESTENS EIN OBSTBAUM HALB- ODER HOCHSTAMM ODER EIN EINHEIMISCHER LAUBBAUM ZU PFLANZEN ODER/ UND ZU ERHALTEN.

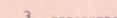
11. EINFRIEDUNGEN:

- 11.1. EINFRIEDUNGEN SIND IN FORM VON HOLZZÄUNEN AUSZUFÜHREN. MAUERN SIND NICHT ERLAUBT. ZUSAMMENHÄNGENDE BEREICHE SIND EINHEITLICH EINZUFRIEDEN.
- 11.2. INNERHALB DER GÄRTEN SIND KURZE MAUERSCHIEBEN ODER HOLZWÄNDE BIS 1,80 M HÖHE ZULÄSSIG (SCHALL- UND SICHTSCHUTZ).

12. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG:

- 12.1. DIE VERSICKERUNG DER ABWÄSSER IN HAUSKLÄRANLAGEN IST NUR VORÜBERGEHEND BIS DER ANSCHLUSS DER KANALISATION AN DAS PETERSHAUSENER NETZ ERFOLGT IST. DANACH BESTEHT ANSCHLUSSPFLICHT. VERSORGUNGSLEITUNGEN SIND IM ÖFFENTLICHEN BZW. RECHTLICH GESICHERTEN RAUM UNTERZUBRINGEN.
- 12.2. FREILEITUNGEN FÜR ELEKTRISCHE VERSORGUNG, TELEFON USW. SIND NICHT GESTATTET, ES SEI DENN, DASS SIE DURCH ANDERWETIGE GESETZLICHE REGULUNGEN ERLAUBT SIND.

B. HINWEISE

1.  FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
2. 1337 FLURSTÜCKSNUMMER
3.  VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
4.  VORHANDENES HAUPTGEBÄUDE
5.  VORHANDENES NEBENGEBAUDE
6.  VORSCHLAG FÜR WOHNGEBÄUDE MIT GARAGE (+ ZUFAHRT)
7.  KURVENRADIUS
8.  OMNIBUSHALTESTELLE MIT WARTEHÄUSCHEN

PLANVERFASSER:

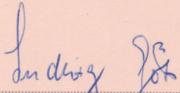
DACHAU, DEN 27.01.1983

HEILMANN UND KATH
DIPLOM-INGENIEURE · STADTPLANER · ARCHITECTEN
BRUCKER STRASSE 77
8060 DACHAU TELEFON (08131) 79720

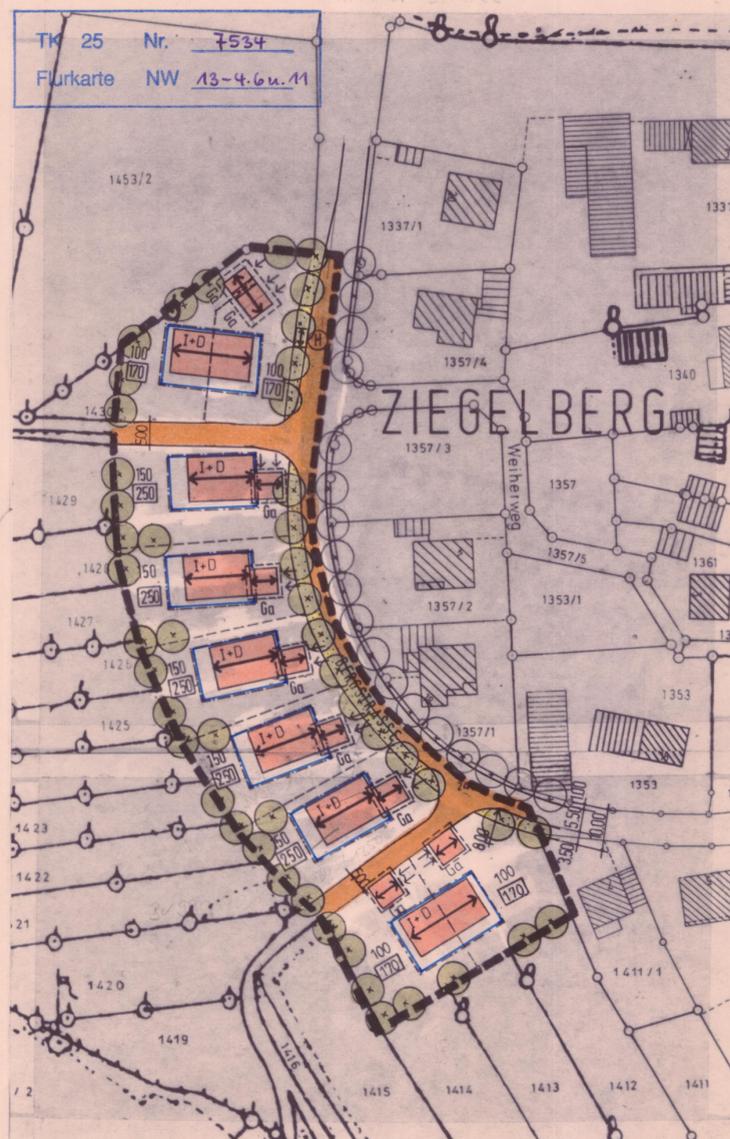
(EMIL KATH)
REGIERUNGSBAUMEISTER

GEMEINDE: **Gemeinde Petershausen**

PETERSHAUSEN, DEN 27.01.1983

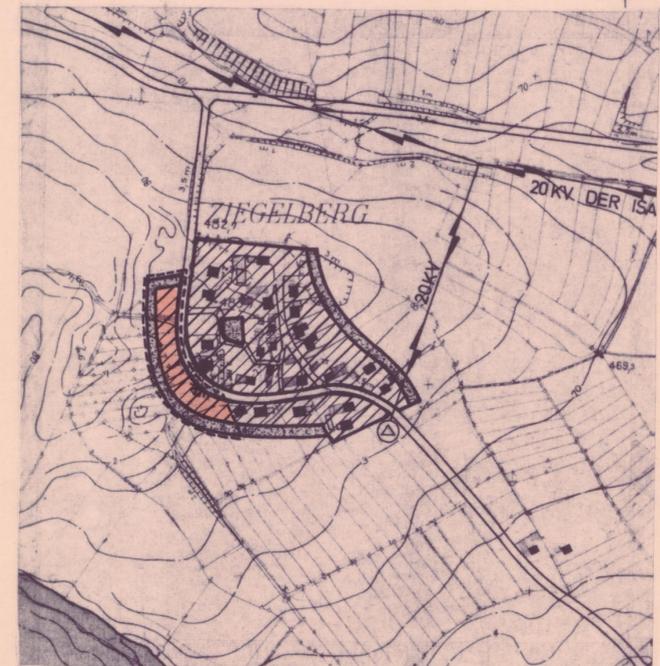

(LUDWIG GÖTZ)
1. BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK:



BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELBERG I"
GEMEINDE PETERSHAUSEN LANDKREIS DACHAU

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



PLANZEICHNUNG M 1:1000 MIT SATZUNG
DATUM: 27.01.1983

WEITERE BESTANDTEILE:

BEGRÜNDUNG VOM 27.01.1983

VERFAHRENSHINWEISE

neu!
HEILMANN UND KATH
DIPLOM-INGENIEURE · STADTPLANER · ARCHITECTEN
BRUCKER STRASSE 77
8060 DACHAU TELEFON (08131) 79720