

G. Begründung

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Ziegelberg II, 1.Änderung“ und „Ziegelberg II, 2.Änderung“ ist in der Planfassung vom 17.03.1997 und 14.06.1999 rechtswirksam.

Der Gemeinderat Petershausen hat am 29.07.2010 beschlossen, das Bebauungsplangebiet „Ziegelberg II“ im nordwestlichen Bereich, an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1419/3, Gemarkung Petershausen, um 1 Bauparzelle zu ergänzen. Durch die vorliegende Änderung soll ein Teilbereich der Flurnummer 1430, Gemarkung Petershausen, in den Umgriff mit aufgenommen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen, Fassung vom 27.07.1990, ist das Gebiet dieser Änderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der anstehenden Änderung dieser Planung in einer "8. Änderung - Ziegelberg" im Parallelverfahren angepaßt.

Planerischer Leitgedanke

Durch die Bebauungsplan - Änderung soll eine Bauparzelle am südwestlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ziegelberg II, 1.Änderung" in dessen Umgriff mit aufgenommen werden.

Die Erschließung dieses Bereichs ist durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Feldweg) gesichert. Um den Baukörper möglichst harmonisch in die Ausgangssituation und zum nachbarschaftlichen Bestand einzufügen, wird die FOK des EG so festgelegt, dass das Gebäude etwas tiefer gegenüber den Bestandshöhen liegt (siehe schematischer Längs- und Querschnitt durch das Hauptgebäude unter Punkt D.6 und D.7).

Die Ortsrandeingrünung ist entlang der Nordwestseite auf privatem Grundstück fortzuführen.

Die Wasserversorgung und ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück breitflächig zu versickern.

Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegelberg II 1.Änderung“ in der Planfassung vom 17.03.1997 sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung und gelten damit auch für den Bereich dieser 3. Änderung unverändert weiter.

Dies betrifft die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet (WA)) ebenso wie beispielsweise die Festsetzungen zur Wandhöhe, zur Bauweise, zu den Abstandsflächen, zu den Garagen und Stellplätze, zu den Einfriedungen und zur Grünordnung.

Geändert wurde in dieser 3. Änderung die Festsetzung zu den Wohneinheiten.

Zusätzlich wurden in der 3. Änderung Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und Freianlagen und zur Dachgestaltung aufgenommen, da diese Festsetzungen im Bebauungsplan „Ziegelberg II 1.Änderung“ entweder Parzellen bezogen getroffen wurden und so durch eindeutige Festlegungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung ergänzt werden mußten oder im vorliegenden Fall einer Konkretisierung bedurften.

Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Einzelnen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung im Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen bestimmt und eingeschränkt: die maximal zulässige Grundfläche, die Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse, die maximal zulässigen Wandhöhen und die maximal zulässige Wohneinheiten. Weiterhin werden für die privaten Grünflächen differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Bauweise und Höhenlage:

Bezüglich der Bauweise wird durch Baugrenzen der Bauraum festgelegt. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage des Gebäudes. Das bestehende Gelände soll nur unwesentlich verändert werden. Festsetzungen zu maximal möglichen Modellierungen minimieren mögliche Fehlentwicklungen.

G. Begründung

Gebäudegestaltung:

Bei der Gebäudegestaltung werden Festlegungen zu den wesentlichen Kriterien (Dachform und Dachneigung) getroffen, die eine harmonische Integration zum nachbarschaftlichen Bestand gewährleisten. Die übrigen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung ergeben sich aus der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Verkehrerschließung:

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange. Durch die direkte Anbindung an die vorhandene Straße können die Stellplätze (Garage) angedient werden.

Grünordnung:

Am Rand der Siedlung werden dichte Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt (Ortsrandeingrünung, Windschutz) sowie darin enthaltene Laubbäume.

Planungszahlen:

Planungsumgriff insgesamt	901 m ²
Öffentliche Erschließungsflächen	80 m ²
Nettowoohnbauland	821 m ²
Wohneinheiten	1
Einwohnerzuwachs (Ansatz: 3 E/WE)	3

Umweltbericht:

im Anhang