

GEMEINDE PETERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN WENDELSTEIN II - 1.ÄNDERUNG

BL 900034

Die Gemeinde Petershausen

erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BBGBl I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO; BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl S. 210), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl S.214), der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BAUNVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBI I S. 1763, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBI I S. 2665), und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBI I S. 833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Inhalt:

- A. Plandarstellung
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrenshinweise
- E. Begründung

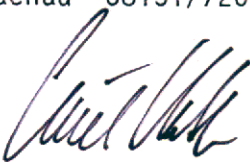
INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPL.-ING. EMIL KATH
ARCHITEKT BAB

Brucker Straße 77
8060 Dachau 08131/72013



Dachau, den 13.10.1988
Ergänzung Ziff. 13.1 am 30.03.1989
1. Änderung 15.02.1990

Gemeinde Petershausen

Ludwig
A. Bürgermeister

Petershausen, den 13.10.1988

15.02.1990

21.06.1990

E BEGRÜNDUNG

ZUR PLANFASSUNG 13.10.88 / 30.3.89

1. Anlaß der Planung

Öffentliches Interesse zur Schaffung einer bereinigten Straßensituation im Bereich der St. 2054 / DAH 1.

2. Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestand

Das Gelände ist leicht geneigt. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4. Planungsziele

Mit der Verlegung der Einmündung der Staatsstraße 2054 in die Münchener Straße DAH 1, entsteht zwischen der alten und der neuen Trasse eine Fläche, die der Bebauung zugeführt werden soll.

Den Bebauungsplänen Wendelstein II und Wendelstein III liegt ein gemeinsames, übergreifendes Planungskonzept zugrunde.

Die Fläche der alten Trasse soll begrünt werden, aber unbebaut bleiben.

Der umgestaltete, angerartige, öffentliche Freiraum mit Tormotiv an der Münchener Straße soll dem Baugeviert ein individuelles Gepräge geben und neben der Erschließungsfunktion die Wohnqualität steigern.

Der Anger und auch die öffentlichen Wege und Grünflächen dienen - als verkehrsberuhigte Zonen - auch für Zwecke der Erholung u. als Kinderspielflächen.

Bauweise:

landschaftsbezogene Hausformen in offener Bauweise

Gebäude: Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

Grünordnung:

Soweit im Plan dargestellt, ist der Baumbestand zu erhalten.

Zum Zwecke der Ortsdurchgrünung, zur Lärm- und Staubabschirmung und als Sichtschutz wurde in dem Plan Pflanzgebot festgesetzt. Es sollen nur klimagerechte, einheimische Laubgehölze verpflanzt werden.

Lärmschutz:

Den Forderungen der Immissionsschutzbehörden wurde insbesondere durch die Festsetzung einer geschlossenen Lärmschutzwand Rechnung getragen.

5. Planungsstatistische Zahlen

5.1 Planungsumgriff	ca. 8.350 qm = 100 %
davon	
5.2 Nettowohnbauland	ca. 1.350 qm = 16,2 %
5.3 St. 2054, neue Trasse einschl. Grünstreifen DAH 1 (z.T. schon ausgebaut)	ca. 6.050 qm = 72,4 %
5.4 sonstige öffentliche Wohnwege und öffentl. Grünflächen (einschl. St. 2054 alt)	ca. 950 qm = 11,4 %
5.5 Geschoßfläche (2 Vollgeschosse) insgesamt zulässig	ca. 620 qm
5.6 GFZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)	
<u>620</u>	
1.350	= 0,45
5.7 Wohneinheiten	ca. 4 WE in Doppelhäusern
5.8 Einwohnerzuwachs	
ca. 3,5 Einw./WE	= 14 Einwohner

6. Straßenausbau

Beim Ausbau der öffentlichen Straßen und Wege werden die erforderlichen Sichtflächen - insbesondere im Bereich der neuen Einmündung der ST 2054 - freigehalten.

ZUR 1. ÄNDERUNG

Die öffentliche Grünfläche im Zwickel zwischen der ehemaligen Trasse der St. 2054 und der neuen Trasse ist städtebaulich entbehrlich.

Deshalb - und um das Wohngebiet noch besser gegen die neue St 2054 abzuschirmen, hat die Gemeinde beschlossen, diesen Bereich mit einem Doppelhaus u. zwei Garagen zu bebauen unter Einbeziehung einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1529/1.

Der Abstand des Wohnhauses zum bestehenden Wohngebäude auf Fl.-Nr. 1529 beträgt 14 m. Realteilung soll möglich sein, Grenzabstände also jeweils 7 m.

Die Bauweise, die dargestellten Festsetzungen u. Hinweise wurden dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wendelstein II v. 13.10.1988 / 30.03.1989 angepaßt bzw. übernommen.