

**Bebauungsplan Petershausen Mitterfeld V
1. Änderung**

Planfassung
Team 4

Die Gemeinde Petershausen erläßt aufgrund §§2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung -GO-), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO-) i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S.132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzVO 90-) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Inhalt

- A. Verfahrenshinweise
- B. Planzeichnung M 1:500
- C. Festsetzung durch Text mit Planzeichen
- D. Hinweise durch Text
- E. Begründung

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

Diese Bebauungsplanänderung wird in der Fassung vom 07.10.2004 mit der Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

Dachau, 29.10.2004



Ludwig M. Böhm, Architekt
Am Webelsbach 5, 85221 Dachau
Tel. 08131/36520

Gemeinde Petershausen

E. Kraus



Fr. Elisabeth Kraus
1. Bürgermeisterin

A. VERFAHRENSHINWEISE zur Änderung des Bebauungsplanes
(vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB)

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 29.04.2004 beschlossen.
Der Beschluss wurde mit der Bekanntmachung vom 30.04.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Petershausen, den 30.04.2004


.....
1. Bürgermeisterin 

2. Öffentliche Auslegung – Bürgerbeteiligung (§13 Nr.2 i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die vom Gemeinderat gebilligte Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 27.07.2004 bis 27.08.2004 in der Gemeindeverwaltung Petershausen öffentlich ausgelegt.
Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 16.07.2004 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, den 16.07.2004


.....
1. Bürgermeisterin 

3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§13 Nr.3 i.V.m.§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 27.07.2004 bis 27.08.2004 stattgefunden.

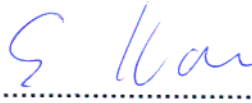
Gemeinde Petershausen, den 27.08.2004


.....
1. Bürgermeisterin 

4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21.10.2004 die Bebauungsplanänderung (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, den 21.10.2004


.....
1. Bürgermeisterin 

5. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung wurde am 29.10.2004 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §10 BauGB rechtskräftig. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Petershausen auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden.

~~Gemeinde Petershausen, den 29.10.2004~~

G. Kraus
.....
1. Bürgermeisterin



6. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung „Mitterfeld V - 1. Änderung“ wurde am 07.01.2005 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Mitterfeld V - 1. Änderung“ ist damit nach § 10 BauGB rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen Festsetzungen und Hinweise, sowie Begründungen liegt ab der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Petershausen auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden.

Gemeinde Petershausen, den 07.01.2005

G. Kraus
.....
Elisabeth Kraus
1. Bürgermeisterin



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT MIT PLANZEICHEN

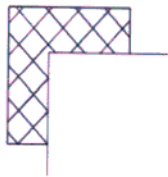
Nachfolgende Festsetzungen und Hinweise werden geändert.

C.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

C.3.2 III PD

3 Vollgeschosse jedoch das dritte Vollgeschoss (Staffelgeschoss) an Firstseite um 2,50m , Traufseite 0,5m zurückgesetzt (siehe Systemschnitt M 1:100)
Pulldach, Neigung 7°

C.3.3



Balkone und Loggien bleiben der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Geschossfläche nur bezüglich der Flächenanteile unberücksichtigt, die gem. §23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Umfang über die Baugrenzen hinausragen dürfen.

Nur erdgeschossige Wintergärten aus Metall/Glaskonstruktionen bzw. Holz/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich bis zu 10qm Grundfläche auch außerhalb des Bauraumes zulässig auf den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen.
Bei den Mehrfamilienhäusern sind in diesem Bereich auch Erker und Treppenhäuser wie folgt zulässig:
Treppenhäuserker max. Abmessung 0,6 tief und 2,5m breit über EG und 1.OG, nicht im Staffelgeschoss (Keine Aufzüge und Treppenhäuser zulässig).
Außenliegende, hervorspringende Balkone sind Firstseitig zulässig. Balkonabmessungen: 2,0m tief und 3,5m breit, immer vor den Wohnzimmern situiert.

C.6 WANDHÖHEN

C.6.1

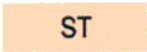
Wandhöhe 6,0 m gemessen von Oberkante EG-Rohdecke bis Oberkante Attika und Dachgeschosswandhöhe max. 4,0 m an der Firstseite gemessen von Oberkante Attika bis Oberkante Außendachhaut.

Max. Gesamtfirshöhe 10,0 m gemessen von Oberkante EG-Rohdecke bis Oberkante Außendachhaut.

Schornsteine: 1. Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von 15m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um min.1m überschreiten. Dabei sind auch vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossene Dachfenster, Gauben etc. zuberücksichtigen. Andernfalls ist der Einsatz fester Brennstoffe auszuschließen. Im Übrigen wird auf § 9 FeuV verwiesen.

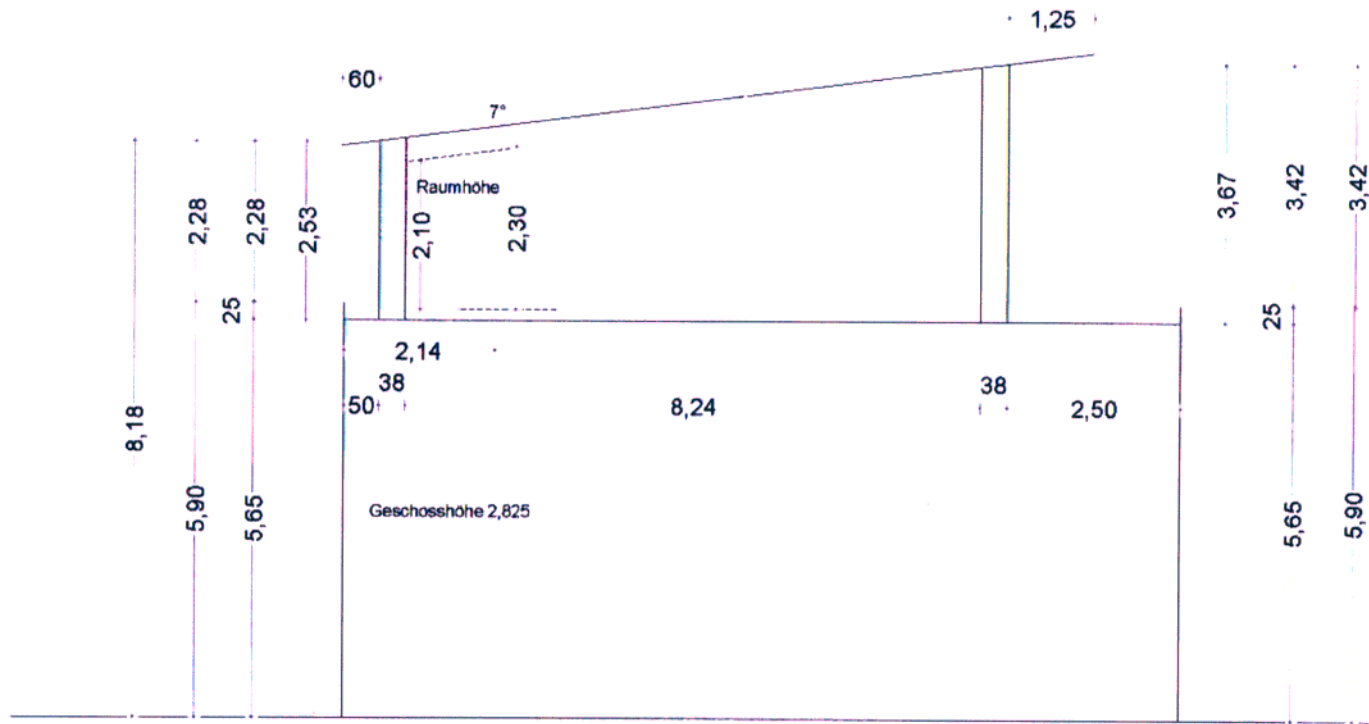
2. Schornsteine müssen in der oberen Hälfte der Dachfläche angeordnet sein. Die Kaminlänge über der Dachfläche muss den Bestimmungen der BayBO entsprechen.

C.7 BAUWEISE – ABSTANDSFLÄCHEN

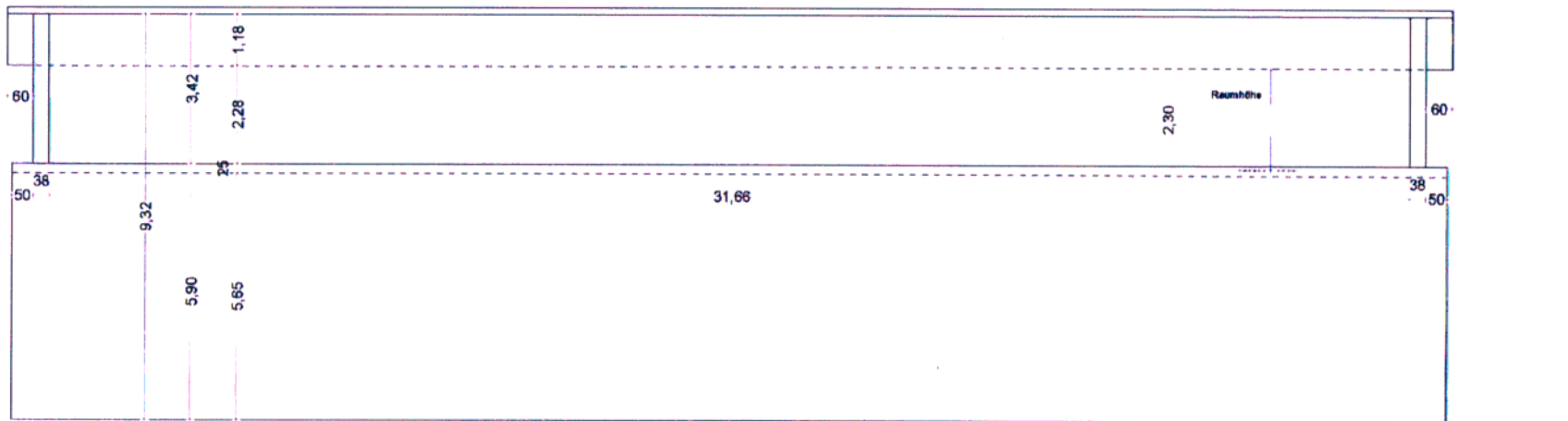
- C.7.3. Statt Satteldächer gelangen Pultdächer zur Ausführung. Die Steigrichtung ist in der Lageplanzeichnung mit Pfeilen festgesetzt.
- C.7.5.1 E Statt einem Einzelhaus mit 12 WE sind nun 2 Einzelhäuser mit max. 22 WE möglich.
- C.7.5.3 H 2 Hausgruppen mit max. 11 Reihenhäusern zulässig.
- C.7.6. Die Zu- und Ausfahrt zur TG wird von Westen (Taubenweg) nach Süden (Taubenweg) verlegt (s. Lageplanzeichnung)
- C.7.8  KFZ - Stellplatz auf privaten Flächen, nicht umschlossen, offen , nicht überdacht (32 oberirdische Stellplätze und 49 TG-Stellplätze)
- C.7.9  KFZ – Stellplatz auf öffentlicher Fläche, nicht umschlossen offen , nicht überdacht (11 Stellplätze asphaltiert, davon liegen 3 Stellplätze mit 50cm im öffentlichen Straßenbereich)
- C.7.11.3  private Zugänge bzw. –fahrten
- C.7.11.4 Tiefgaragenstellplätze siehe Systemskizze

C.8 DACHGESTALTUNG

- C.8.2  Dachform, Pultdach, in Pfeilrichtung ansteigend
- C.8.3 Dachneigung Hauptkörper:
7 Grad
- C.8.6 Dachüberstände Traufseite max. 60cm und Firstseite max. 1,25 m
Ortgangüberstände max. 30 cm zulässig
- C.8.13 Als Materialien für die Dachdeckung sind zulässig:
- Glasdächer bei Giebel- und Treppenhauserker, Wintergarten- und Balkonüberdachungen
 - Hauptdächer hellgraues, beschichtetes Aluminiumblech
 - Zur Hauptdachneigung gegenläufige und höhenversetzte Dächer auf dem Dachterrassenbereich des Staffelgeschosses sind erlaubt .
Zulässig: transparente, filigrane Materialien
 - Alle Dächer müssen die gleichen Materialien, Höhenlage und Dachneigung aufweisen



Schemaschnitt M 1:100
07.10.2004



33,42

Schemaschnitt M 1:150
07.10.2004

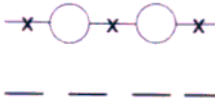
C.9 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

C.9.2 Zulässig sind:
- helle Farbanstriche

Nicht zulässig sind:

- stark auffallende grelle Gestaltungselemente
- alle Arten und Ausführungen von Struktur- oder „Zierputzen“
- Imitate jeder Art
- Kunststoffverkleidungen

D. HINWEISE

D.6.1  Grundstücksgrenzen die aufgrund von Neuparzellierung entfallen
— — — — Kennzeichnung der Abstandsflächen

Da die Bebauungsplanänderungen nur zu geringen Mehrungen überbauter Flächen in der Größenordnung von 140qm führen werden, wird aufgrund der geringen Mehrung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

Alle nicht aufgeführten und somit nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Mitterfeld V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.1998 sind weiterhin gültig.

E. BEGRÜNDUNG

Der Wohnanspruch der Bevölkerung ist im Laufe der letzten Jahre gestiegen. Insbesondere junge Leute bzw. junge Familien äußern immer öfter den Wunsch nach modernerer Architektur mit neuen Materialien, offenen Grundrissen und hellen Räumen.

Der Entwurf mit blechgedeckten zurückgesetzten Pultdächern bietet eine Mischung aus konventioneller Bauweise mit neuen Elementen und kann somit dem gestiegenem Anspruch Rechnung tragen.

Als Ensemble gliedert es sich in die Umgebung ein und steigert durch die Abwechslung der Bebauung die Attraktivität des Bebauungsgebietes. Es könnte somit ein neues Zentrum entstehen, das in seinem Innenbereich durch den Spielplatz einen Anziehungspunkt auch für Mütter aus der benachbarten Bebauung bietet.

Die Erdgeschosswohnungen in den Mehrfamilienhäusern werden als barrierefreie bzw. behindertengerechte Wohneinheiten ausgebildet. Somit ist es in diesem Gebiet möglich, Alten bzw. körperlich eingeschränkten Personen ein integriertes Wohnen zu ermöglichen.

Gästen des Bebauungsgebiets bietet sich eine gute Parkmöglichkeit auf zusätzlichen 11 öffentlich ausgewiesenen Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.