

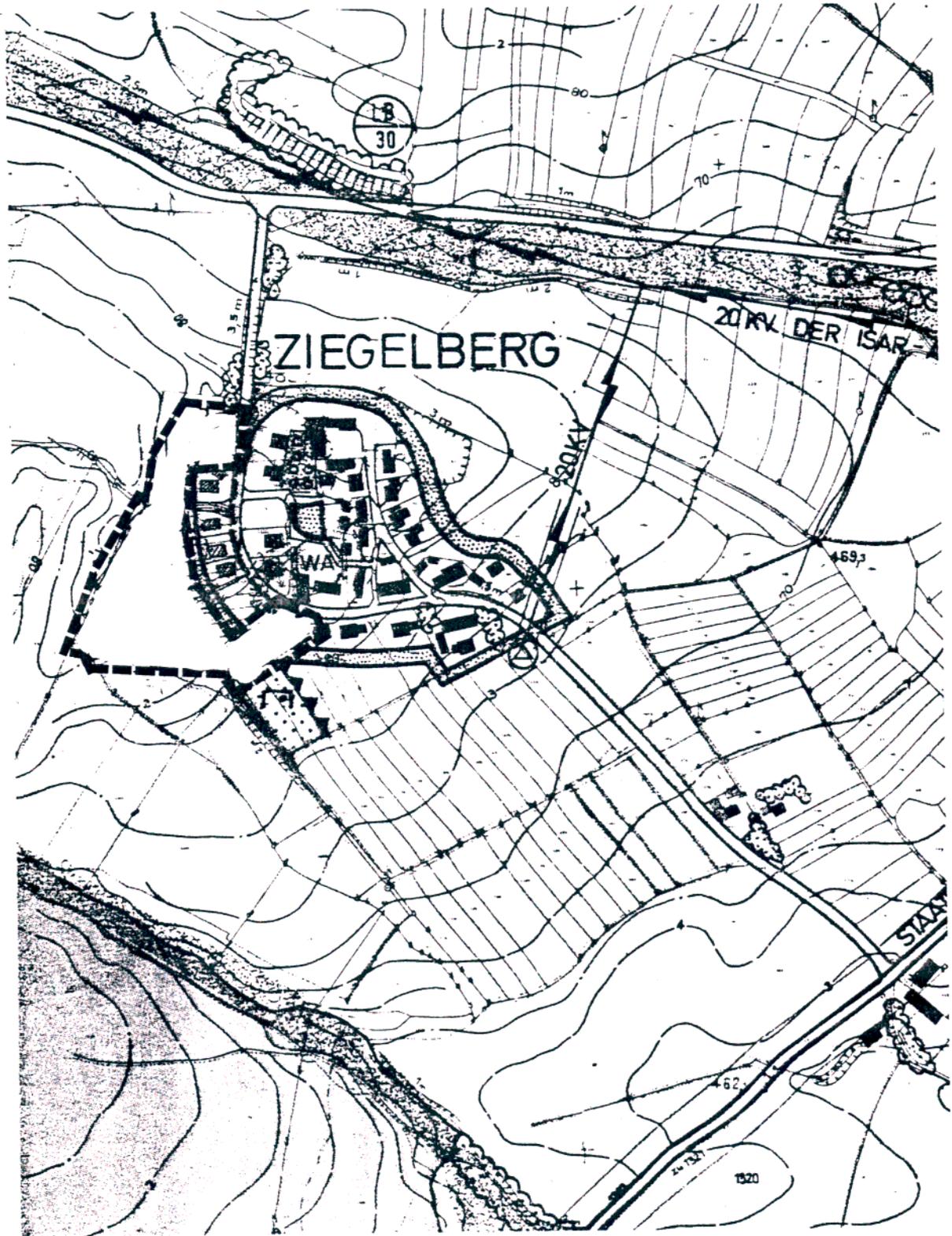
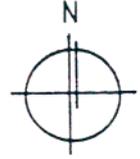
GEMEINDE PETERSHAUSEN

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN ZIEGELBERG II IN ZIEGELBERG

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



Die Gemeinde Petershausen

erläßt aufgrund des §10 Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl.I. S.2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I. S.2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.446), §§ 1 und 2 BauGB - MaßnahmenG, der Baunutzungsverordnung - BauNVO 19 - vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.127), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I. S.466), der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - , des Art.98 Abs.3 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- Inhalt:
- A. Verfahrenshinweise
 - B. Planzeichnung M. 1:500 oder M. 1:1000
 - C. Festsetzungen durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)
 - D. Hinweise durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)
 - E. Festsetzungen durch Text
 - F. Hinweise durch Text
 - G. Begründung

Planungsstand: Vorentwurf 09.04.1992

Entwurf 14.12.1993 / 28.04.1994 / 28.07.1994 / 02.02.1996 / 4.11.1996 /
08.01.1997 / 17.03.1997

Datum des Inkrafttretens nach § 12 BauGB14.11.97.....

Planverfasser:

Gemeinde Petershausen

EMIL KATH
DIPL.-ING. ARCHITEKT BAB
REGIERUNGSBAUMEISTER
BRUCKER STR: 77 85221 DACHAU
TEL. 08131 / 72013 FAX 08131 / 78847





Ludwig Götz
1. Bürgermeister

A. VERFAHRENSHINWEISE

A.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom beschloss. Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 30.08.95 ortsüblich bekanntgemacht.

A.2 ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§3 Abs.1 BauGB) + 24.2.97 - 27.3.97

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand vom 15.4.96 bis 15.5.96 in der Gemeinde Petershausen statt (Bekanntmachung vom 4.4.96 + 19.2.97).

A.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§3 Abs.1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 15.4.96 + 24.2.97 bis 15.5.96 - 27.3.97 in der Gemeinde Petershausen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 4.4.96 + 19.2.97 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 1.4.97



1. Bürgermeister
Ludwig Götz

A.4 SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 31.7.97 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 1.8.97



1. Bürgermeister
Ludwig Götz

A.5 GENEHMIGUNG BZW. ANZEIGE (§11 BauGB i.V.m. §2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 07.07.1987)

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom , Nr. genehmigt. bzw.

Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom 5.11.97 , Nr. 40/610-4/3 keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach §6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.

BL 960013

Gemeinde Petershausen, 6.11.97



1. Bürgermeister
Ludwig Götz

A.6 BEKANNTMACHUNG (§12 BauGB)

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in öffentlich ausgelegt. Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 13.11.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen, 14.11.97



1. Bürgermeister
Ludwig Götz

Gegen diese Bebauungsplanänderung wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 05.11.1997 Az.: 40/610-4/3 BL960013 nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

Dachau, den 10.12.1997
Landratsamt Dachau
I.A.

v. Seubert
von Bonhorst
Oberregierungsrätin



FB.F.18

1997

12.12.1997
10:00
10:00

1997

12.12.1997
10:00

FB.F.18

10/12/97

10/12/97

1997

1997

1997

B. PLANZEICHNUNG Anlage Plan**C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN Anlage Plan****D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN Anlage Plan****E. FESTSETZUNEN DURCH TEXT**

E.1 Die beilliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

E.2 Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle früheren Festsetzungen.

E.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

E.3.1 Das gesamte Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

E.3.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

E.3.3 Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeit sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

E.3.4 Als Nebenanlagen i.S.des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind grundsätzlich zulässig:
Wäschetrocken- und Teppichklopfstangen und nicht überdeckte Pergolen;
Spielgeräte und Spielanlagen.

E.3.5 Auf der Parzelle Nr. P 25 ist ein Nebengebäude bis maximal 70 qm außerhalb des Bauraumes zulässig.

E.4 ZAHL DER WOHNEINHEITEN

E.4.1 Pro Doppelhaushälfte der Parzellen P1 bis P18 ist nur eine Wohneinheit zulässig.

E.4.2 Pro Wohnhaus der Parzellen Nr. P19 bis P25 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

E.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

E.5.1 Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gem. Plan durch die zulässige Grundfläche bezogen auf den abgegrenzten Bereich (Bauraum / Baufenster) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse, der Dachform und der Traufhöhen definiert.

E.5.2 Balkone, Loggien, Erker und Wintergärten bleiben bei 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.

E.5.3 Eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist nur dann zulässig, wenn sich dies durch Berücksichtigung von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ergibt.

E.6 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN

E.6.1 Die Höhenlage der Gebäude und Freianlagen ist gem. Planzeichnung festgesetzt; u.U. sich daraus ergebende Abgrabungen und Aufschüttungen sind verbindlich.

- E.6.2 Sofern sich im Zuge der Projektplanung beim Ausbau der öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Straßen und Wege notwendige Änderungen in Bezug auf die im Plan festgesetzten Höhen ergeben sollten, sind die Höhenlagen - auch der anschließenden Bereiche und Gebäude - entsprechend anzupassen.
- E.7 WANDHÖHE**
- E.7.1 Die im Plan dargestellten Wandhöhen sind verbindlich für die Neubauten.
- E.7.2 Untergeordnete Anbauten können auch in geringerer Wandhöhe ausgeführt werden.
- E.7.3 Wandhöhe Garagen und Nebengebäude höchstens 2,75 m von OK Fußboden Erdgeschoß bis OK Dachkonstruktion Traufseite Außenwand.
- E.7.4 Zusammengebaute Gebäude, Nebengebäude und Garagen müssen jeweils in gleicher Wandhöhe ausgeführt werden.
- E.8 BAUWEISE / ABSTANDSFLÄCHEN**
- E.8.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- E.8.2 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt unter der Voraussetzung, daß die gesetzlichen Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume erfüllt werden und die sicherheitsrechtlichen Belange gewahrt bleiben (Brandschutz).
- E.9 DACHGESTALTUNG**
- E.9.1 Dachform grundsätzlich symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.
- E.9.2 Garagen, die angebaut an die Wohngebäude dargestellt sind, erhalten zum Gebäude ansteigendes Pultdach.
- E.9.3 Zusammengebaute Gebäude, Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.
- E.9.4 Dachneigung Hauptbaukörper
42 Grad verbindlich festgesetzt für alle Wohngebäude ID.
- E.9.5 Dachneigung freistehende Garagen und Nebengebäude maximal 23 Grad.
- E.9.6 Die Dachneigung von giebelseitig an die Hauptgebäude angebauten Garagen, deren Firstrichtung parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verläuft, ist identisch mit der Dachneigung des Hauptdaches auszuführen.
- E.9.7 Die Dächer von Anbauten und untergeordneten Bauteilen sind als angelehnte Pultdächer mit bis zu 23 Grad Neigung zulässig.
Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- E.9.8 Dachüberstände dürfen am Ortgang der Wohngebäude maximal 30 cm, an der Traufe maximal 60 cm betragen. Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Säulenkonstruktion möglich.
Bei den flachgeneigten Dächern der Anbauten und untergeordneten Bauteile sind Dachüberstände von mehr als 60 cm zulässig.
- E.9.9 Dachgauben sind ab 35 Grad Dachneigung zulässig; bei den Dächern mit flacherer Neigung sind Dachgauben nicht zulässig. Die Breite der Einzelgaube kann maximal 1,50 m betragen. Gaubenhöhe maximal 2,50 m über Fußbodenoberkante. Ausnahmen bis 2,50 m Breite und

größere Höhe für Gauben können gestattet werden, wenn keine Beeinträchtigung der Gestaltung sowie eines ausreichenden Brandschutzes zu befürchten ist.

Die Firste von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Gaubenabstand untereinander und von Brandwänden bzw. Gebäudetrennwänden mindestens 1,25 m, von der Giebelwand mindestens 2.50 m.

- E.9.10 Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- E.9.11 Liegende Dachflächenfenster (gemeint sind nicht Glasdächer) sind auf den Wohngebäuden bis zu einer maximalen Breite von 0,80 m zulässig, jedoch maximal 2 Fenster pro Dachfläche. Auf Garagen und Nebengebäuden sind liegende Dachflächenfenster über 0,50 qm nicht zulässig.
- E.9.12 Der Einbau von Glasdächern und Sonnenkollektoren ist auf Verlangen der Gemeinde mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Gestalterisch abgestimmte Anordnung, zusammengefaßt an der Traufe oder am First, ist anzustreben.
- E.9.13 Bei der Gestaltung und Gliederung der Dächer ist darauf zu achten, daß der harmonische Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird.
- E.9.14 Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig:
- braunrote bis rote Ziegeldächer für Hauptgebäude und Garagen;
 - Glasdächer;
 - Blechdächer für die flachgedeckten Anbauten, Nebengebäude und untergeordneten Bauteile. Zulässig sind naturbelassene Kupfer- oder Zinkdächer oder Blechdächer mit Farbanstrich.

E.10 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- E.10.1 Zusammenhängende Gebäude und Gebäudegruppen sind hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen, ihrer Fassaden- und Dachgestaltung und ihrer Farben harmonisch aufeinander abzustimmen. Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes bildet hierfür die Grundlage.
- E.10.2 Nicht zulässig sind:
- stark auffallene / grelle Gestaltungselemente bzw. Farbanstriche, insbesondere über größere Flächen;
 - grobe Struktur- oder Zierputze;
 - Imitate;
 - Kunststoffverkleidungen.
- E.10.3 Metallische Oberflächen, die nicht farblich gestaltet werden, beschränken sich auf Kupfer, Zink, Aluminium oder Edelstahl.
- E.10.4 Anbauten / Untergeordnete Bauteile:
Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile wie Balkon-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen etc. sind in leichten Konstruktionen und Außenwandverkleidungen, z.B. Holz, Stahl, Glas, dünne Betonplatten auszuführen. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Balkonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.
- E.10.5 Nebengebäude sind grundsätzlich in Holz, Metall oder Glas auszuführen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- E.10.6 Wintergärten
Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich bis zu einer Bruttogrundfläche von max. 10 qm auch außerhalb des Bauraumes zulässig. Bei Holz-/Glaskonstruktionen insbesondere müssen äußerst schlanke Bauteile verwendet werden.

- E.10.7 Sichtschutzwände**
Sichtschutzwände sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Länge von 2,50 m und einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Als Materialien sind Holz und verputztes Mauerwerk zulässig. Sie müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich ausgebildet werden.
- E.10.8 Pergolen**
Sofern im Plan nicht ausdrücklich dargestellt, können Pergolen mit einer Fläche von bis zu 20 qm in Verbindung mit den Sichtschutzwänden erstellt werden. Sie dürfen nicht überdacht werden.
- E.10.9 Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung**
Sie sind möglich, wenn dadurch eine gute abweichende architektonische Lösung ermöglicht wird. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Ein besonders strenger Maßstab ist bei der Beurteilung anzulegen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

E.11 KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- E.11.1** Soweit im Plan nicht anders dargestellt, sind Stellplätze und Garagen nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzrichtlinien der Gemeinde auszuführen.

E.12 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN / BEFESTIGTE FLÄCHEN

- E.12.1** Die innere Gliederung der im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegt im Ermessen der Gemeinde; Veränderungen - auch entgegen Darstellungen des Bebauungsplanes können ohne förmliches Verfahren jederzeit vorgenommen werden.
- E.12.2** Alle öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind soweit wie möglich versickerungsfähig herzustellen. Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

E.13 EINFRIEDUNGEN

- E.13.1** Die in der Planzeichnung dargestellten Einfriedungen als Abgrenzungen zu den öffentlichen Bereichen sind verbindlich festgesetzt; sie sind ausschließlich als offene, senkrecht geschaltete Halbrundholz-Staketenzäune auszubilden.
- E.13.2** Zulässig sind Sockel, die dem Gelände (straßenseitig) folgen bis zu maximal 5 cm Höhe über Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbereichsfläche.
- E.13.3** Vorgartenbereiche ohne Einfriedungssignum im Plan dürfen ausdrücklich nicht eingefriedet werden.
- E.13.4** Alle sonstigen Bereiche können eingefriedet werden; Bedingung ist ein durchgängiges Gestaltungskonzept. Zulässig sind zinkgraue hinterpflanzte Maschendrahtzäune, verzinkte Metallzäune und Holzzäune. Kunststoffzäune bzw. kunststoffummantelte Metallzäune sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.
- E.13.5** Höhe aller Einfriedungen, integrierter Versorgungsanlagen und Gartentüren bzw. -tore 1,30 m über OK Gehweg verbindlich festgesetzt.

E.14 IMMISSIONSSCHUTZ

Keine Festsetzung erforderlich.

E.15 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- E.15.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren, sofern sie nicht im Plan ausdrücklich dargestellt sind. Restmüll- und Wertstoff-Sammelanlagen, die nicht in bauliche Anlagen integriert werden können, sind durch Begrünungsmaßnahmen unauffällig einzufügen. Nachweis im Freiflächengestaltungsplan wird gefordert.
- E.15.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- E.15.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) anzuschließen. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Baugrundstücken breitflächig zu versickern.

E.16 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

E.17 GRÜNORDNUNG

- E.17.1 Die das Baugebiet gliedernden und im Plan dargestellten Grüngürtel und Alleen sind als übergeordnete Strukturmerkmale schematisch verbindlich festgesetzt.
- E.17.2 **Bäume auf Privatgrundstücken:**
Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder alternativ 2 kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume in der Ortsrandeingrünung werden angerechnet.
- E.17.3 **Pflanzstruktur der Grüngürtel:**
Bäume gem. E.17.2 / 17.4 sowie Sträucher gemäß E. 17.5. Pflanzdichte 80 x 80 cm, auf einer Fläche von mindestens 60 % der mit Planzeichen C.22 schematisch dargestellten Grüngürtel. Mindeststammumfang der großkronigen Arten 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt.
- E.17.4 **Baumarten**
Es sind Baumarten zu wählen, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Landschaftsgefüges entsprechen. Zusätzlich zu diesen Forderungen ist die Umweltverträglichkeit der jeweiligen Art zu beachten. Besonders von diesem Aspekt kann die Artenwahl beeinflusst werden, wobei gegebenenfalls auf besonders widerstandsfähige, aber nicht heimische Arten zurückgegriffen werden kann. In den öffentlichen Straßen und Wegen sollen blühende Baumarten u.U. unterschiedlicher Vegetationsgröße zur Charakterisierung der Räume zur Verwendung kommen.
Folgende Arten werden vorgeschlagen:
Großkronige Laubbäume:
Berg- oder Spitzahorn, Esche, Ulme, Eiche, Linde, Silberpappel, Vogelkirsche, Birke, Buche, Roterle, Kastanie.
Kleinkronige Laubbäume:
Traubenkirsche, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche etc..
- E.17.5 **Straucharten**
Es sind in erster Linie standortheimische Gehölze zu verwenden, die punktuell mit Ziergehölzen ergänzt werden können.
Folgende Arten werden vorgeschlagen:
Hasel, Heckenrose, Heckenkirsche, Holler, Weißdorn, Schlehe, wolliger Schneeball, Hartriegel etc.;
Die Pflanzung von Koniferenhecken ist nicht zulässig.
- E.17.6 Baumreihen und Alleen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen jeweils aus einer Baumart.

- E.17.7 Die Bepflanzungen haben Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.
- E.17.8 Der am südlichen Rand von Parzelle 25 befindliche Ranken mit Eichenjungwuchs ist zu erhalten.
- E.17.9 Mit den erforderlichen Bauantragsunterlagen ist bei der Gemeinde ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

F. HINWEISE DURCH TEXT

- F.1 Verwendete Planunterlagen
CAD-Zeichnung digitalisiert auf der Grundlage einer Neuvermessung des Ingenieurbüros Neumeier / Nevries, Karlfeld. Die Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches wurden aus amtlichen Katasterunterlagen per Digitizer übernommen. Die Maßgenauigkeit von Zeichnung und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben.
- F.2 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggfs. dem Landratsamt Dachau zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- F.3 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- F.4 Immissionsschutz
- F.4.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Mit spezifischen Lärm- und Geruchsbelästigungen, u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen.
- F.4.2 Schornsteine dürfen nur so angeordnet werden, daß sie in Firstnähe liegen und über First der Wohngebäude münden. Sie dürfen nicht überdacht werden.
- F.4.3 Wegen des geringen Abstandes und der Höhendifferenz der beiden Häuser zueinander ist beim Haus auf P23 § 5a Abs.3 FeuV (Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume) zu beachten.

G BEGRÜNDUNG

PRÄAMBEL ZUR 1. ÄNDERUNG

Von der vorliegenden 1. Änderung betroffen sind die Parzellen P19 bis P24. Es wurden anstatt von Doppelhäusern Einzelhäuser konzipiert. Dies ist aufgrund der Parzellengröße von ca. 700 qm und 750 qm vertretbar. Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen. Die folgende Begründung des Gesamtplanes ist unverändert, lediglich die Planungszahlen wurden angepaßt.

G.1 ANLASS DER PLANUNG

- G.1.1 Die Parzellen im mittleren Planbereich (9 Doppelhäuser) einschl. der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche befinden sich im Gemeindebesitz. Damit ergibt sich die Möglichkeit, preisgünstigen Baugrund für Einheimische bereitzustellen und somit dem dringenden Bedarf in kurzer Zeit abzuwehren.

G.2 PLANUNGSRECHTLICHE UND STRUKTURELLE VORAUSSETZUNGEN

- G.2.1 Im gültigen Flächennutzungsplan sind lediglich die Parzellen an der Bergstraße ausgewiesen (WA).
- G.2.2 Am 13.05.1993 fand ein Lokaltermin zwischen der Regierung, Landratsamt, Planer und Gemeinde statt, um die gesamte Problematik an Ort und Stelle zu beraten. Dabei wurden die abwägenden Gesichtspunkte gegenübergestellt:
- a) Auswirkung auf das Landschaftsbild;
 - b) Gesichtspunkte der Angliederung an den Ort;
 - c) Schaffung von erschwinglichem Bauland für Ortsansässige (Die Flächen sind zum überwiegenden Teil Gemeindegrund).
- Unter Würdigung der genannten Gesichtspunkte erklärten sich Regierung und Landratsamt bereit, ihre Bedenken zurückzustellen. Die Eingliederung in das Landschaftsbild ist zu verbessern durch Absenken des Baugeländes, so daß die Gebäude zur Landschaft hin im wesentlichen nur durch ihre Dachflächen in Erscheinung treten.
- G.2.3 Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der anstehenden Änderung dieser Planung angepaßt.

G.3. BESTAND UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

- G.3.1 Das geneigte Gelände (ca. 8 m Höhenunterschied) ist unbebaut.
- G.3.2 Schützenswerte Gehölzstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.
- G.3.3 Die benachbarten Baugebiete sind WA; im angrenzenden Plangebiet Ziegelberg I sind die Parzelle Fl.Nr. 1422 und 1423 noch unbebaut. Störende landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft sind nicht vorhanden.
- G.3.4 Der Westrand des Plangebietes grenzt an die freie Landschaft mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung an.
- G.3.5 Einbindung in die Landschaft
 Von Süden her ist der Ort Ziegelberg aufgrund seiner topografischen Lage bereits sichtbar, die Neuausweisung ändert daran nichts.
 Von Westen her gesehen wird die Siedlung neu in Erscheinung treten (sowohl im Falle einer alternativen einzeiligen, wie auch bei der dargestellten zweizeiligen Bebauung). Deshalb ist eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung erforderlich mit Abtrag der Geländekuppe und Absenken des Baugeländes.

G.4. PLANUNG

G.4.1 ERSCHLIESSUNG

- G.4.1.1 Der mittlere Teilbereich soll über eine verkehrsberuhigte Spange im Anschluß an die vorhandenen auszubauenden Feldwege erschlossen werden.
- G.4.1.2 Die Doppelhaushälfte P 24 erhält Erschließung über einen Privatweg mit öffentlicher Widmung.

G.4.2 BAUWEISE UND RÄUMLICHE GESTALTUNG

- G.4.2.1 Am Ortsrand sollen Dachflächen in Erscheinung treten, deshalb sind die Wohnhäuser dort traufständig aneinandergereiht.
- G.4.2.2 Die zweizeilige Bebauung des mittleren Planbereiches ist räumlich zu einer Baugruppe zusammengefaßt, deren Struktur und Rhythmus sich aus dem System der Elemente Haus,

Garage und Baum ergibt: Der Weg ist im Bereich der Garagen jeweils zu einem kleinen Platz aufgeweitet, auf dem sich vielfältige Funktionen abspielen können. Dabei soll der unmittelbare Garagenvorplatz im privaten, der Wohnweg im Gemeinde-eigentum stehen; eine gestalterische Abstimmung ist erforderlich und im Bebauungsplan geregelt.

- G.4.2.3 Die Wohnhäuser und Garagen sollen durch einheitliche Gestaltung in landschaftsbezogener Bauweise das Siedlungsbild ergänzen.

G.4.3 GRÜNORDNUNG

- G.4.3.1 Die Grundstücke am Ortsrand sollen einen dichten Grüngürtel auf privatem Grund erhalten.

- G.4.3.2 Der Ausbau der verkehrsberuhigten Erschließungswege und der privaten Erschließungsflächen soll, soweit wie funktionell sinnvoll, nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen.

Versiegelungen sollen auf ein Minimum begrenzt werden.

Bäume, Sträucher, Hecken und Rasen- bzw. Kräuterstrukturen sollen den öffentlichen und privaten Raum prägen.

Die öffentlichen Wege erhalten deshalb an den Rändern einen dorfgerechten grünen Saum; die öffentlichen und privaten Stellplätze werden durch Bäume abgegrenzt und somit der öffentliche Raum durchgrünt und gegliedert.

- G.4.3.3 Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung und den noch zu treffenden Textfestsetzungen sollen nur unter Verwendung einheimischer klimagerechter Arten vorgenommen werden. Die Pflanzung von Obstgehölzen ist ausdrücklich erwünscht. Nadelgehölze, insbesondere Thuja-Hecken sollen vermieden werden, weil sie nicht zum Ortsbild passen.

Am Rand der Siedlung werden dichte Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt (Ortsrandeingrünung, Windschutz). Sie sollen zu den Außenrändern durch niedrige, jedoch auch im Winter dichte, resistente Pflanzen gesäumt werden und erhöhen sich, entsprechend abgestuft nach innen.

Dadurch entsteht ein Lebensraum für vielfältige Tierarten - gleichzeitig wird die Verschattung landwirtschaftlicher Nutzflächen in akzeptablen Grenzen gehalten. Eine Tiefe des Pflanzgürtels von mindestens 5 m bis 7,5 m am Ortsrand ist deshalb erforderlich.

G.4.4 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

- G.4.4.1 Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen, nach denen die Art der baulichen Nutzung (WA), die Lage, Höhenlage und Bauweise der baulichen Anlagen definiert ist (Qualifizierter Bebauungsplan).

- G.4.4.2 Durch die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anpassung der nicht eingefriedeten Vorgärten an die Gestaltung der öffentlichen Flächen, durch einheitliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Bereiche sowie durch die Festsetzung einer übergeordneten raumbildenden Erschließung und Begrünung soll erreicht werden, daß die Wohnsiedlung gestalterisch zur Einheit wird. Damit sollen nachbarschaftliche Beziehungen durch städtebaulich-architektonische Mittel gefördert werden. Eine Identifikation des Bürgers mit seinem näheren Wohnumfeld soll erleichtert werden.

- G.4.4.3 Um die Ausgewogenheit von Planung und Realisierung in Einklang zu bringen, ist es erforderlich, die der Planung zugrunde liegende Wohnstruktur durch entsprechende Festsetzungen über die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu sichern. Dadurch bleibt auch gesichert, daß die Erschließungsanlagen, die Parkplätze und Grünflächen richtig dimensioniert sind. Grundsätzlich soll auch vermieden werden, daß in dieser Ortsrandlage eine Vielzahl von Wohneinheiten entsteht.

G.5 PLANUNGSZAHLEN

G.5.1	Planungsumgriff insgesamt	ca. 17.860 qm
G.5.2	Öffentliche Grünflächen	ca. 3.215 qm
G.5.3	Öffentliche Erschließungsflächen (davon Eigentümerweg ca. 52 qm)	ca. 2.466 qm
G.5.4	Nettowohnbauland	ca. 12.180 qm
G.5.5	Grundfläche insgesamt zulässig	ca. 2.050 qm
G.5.6	GRZ im Durchschnitt $\frac{2.050}{12.180}$	GRZ = 0.17
G.5.7	Geschoßfläche insgesamt zulässig (Ansatz GR x 2.0)	ca. 4.100 qm
G.5.8	GFZ im Durchschnitt $\frac{4.100}{12.180}$	GFZ = 0.34
G.5.9	Wohneinheiten (Ansatz: 2 WE/EFH)	ca. 28 WE
G.5.10	Einwohnerzuwachs (Ansatz: 3 E/WE)	ca. 84 Einwohner

Ende