

Die Gemeinde P e t e r s h a u s e n erläßt aufgrund §2 Abs.1, §9 und §10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 06.07.1979, BGBl I S.943 und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVBl S.903 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982, GVBl S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, BGBl I S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981, BGBl I S.833 diesen Bebauungsplan Nr. "Mooswiesen I" und erläßt für den im Änderungsplan festgelegten Geltungsbereich folgende Festsetzungen als

## S A T Z U N G

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN ( siehe Planzeichnung)

### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach §9 BBauG und §3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nur Einfamilienhäuser als Doppel- oder Reihenhäuser sind zulässig.

1.2 Als Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0.4 als Höchstwert für alle Gebäude pro Grundstück.

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0.8 als Höchstwert pro Hausgruppe.

#### 2. Abstandsflächen

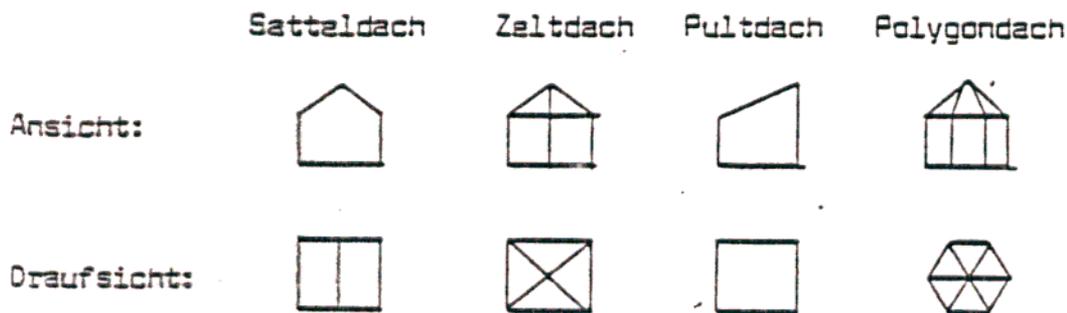
Die Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen von den Abstandsflächenregelungen der BayBO erteilen, wenn sich unter Würdigung nachbarlicher Belange keine erheblichen Nachteile im Wohnwert, insbesondere hinsichtlich der Belichtung und der Besonnung von Aufenthaltsräumen und Terrassenflächen sowie der Gestaltung ergeben.

#### 3. Bauliche Nebenanlagen

Für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wird festgesetzt:

3.1 Mülltonnenbehälter sind nur an den dafür vorgesehenen Standorten ( siehe Planzeichen 6.1 ) unterzubringen und nach Möglichkeit in die unmittelbare Umgebung gestalterisch zu integrieren ( z.B. Begrünung ,leichte Holzanbauten an Garagengebäude).

- 3.2 Garten- bzw. Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser sind nur in den im Plan dargestellten Bereichen zulässig ( siehe Planzeichen 6.2 ).  
Ihre überdachte Grundfläche darf zusammengenommen pro Grundstück 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf max. 2.20 m betragen.  
Zulässige Materialien sind nur Holz, Glas, leichte Glas-Metall-Konstruktionen und Dachziegel.  
Feuerstellen sind dort nicht zulässig.  
Die Dächer müssen zwischen 30° und 40° geneigt sein.  
Nur die folgenden schematisch dargestellten Typen sind zulässig:



- 3.3 Anstelle der unter Ziff.5 festgesetzten gartenseitigen Anbaumöglichkeiten an die Wohngebäude sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen auch überdachte Pflanzgerüste bis zu einer Höhe von 2.20 m und einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Kombination von überdachten Pflanzgerüsten mit anderen für sich zulässigen Anbauformen ist aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

- 3.4 Sichtschutzwände zwischen Doppel- bzw. Reihenhäusern sind als leichte Holzkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2.20 m und einer Tiefe von max. 2.50 m gartenseitig zulässig.

#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb eines zusammenhängenden Reihenhausblocks sind alle Veränderungen der Fassade in Form, Farbe, Material, Struktur und Konstruktion ( z.B. bei Verkleidungen, Fenstern, Dachfenstern, Anbauten etc.) aufeinander abzustimmen.

##### 4.1 Höhenentwicklung der Baukörper:

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der natürlichen bzw. baurechtlich festgesetzten Geländehöhe darf 0.35 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe beträgt max. 6.00 m bezogen auf die Oberkante des EG-Fußbodens.  
Ein Kniestock bis max. 0.60 m ist zulässig, bezogen auf Oberkante GG-Decke.

#### 4.2 Fassadengestaltung:

Außenwände der Hauptbaukörper sind als verputztes Mauerwerk auszuführen. Eine Gestaltung in hellen Farbtönen ist möglich. Holzverkleidungen bis max. zur Hälfte der Fassadenfläche sind zulässig.

#### 4.3 Dachgestaltung:

Die Dachneigung beträgt zwischen  $32^\circ$  und  $35^\circ$ .

Max. Dachüberstand in der Regel 0.60 m, größere Dachüberstände sind in Ausnahmen nur zum Zweck der Balkonüberdachung zulässig.

Dachdeckungsmaterial: Frankfurter Pfannen in Rot-Braun-Tönen.

#### 4.4 Dachfenster, Dachgauben:

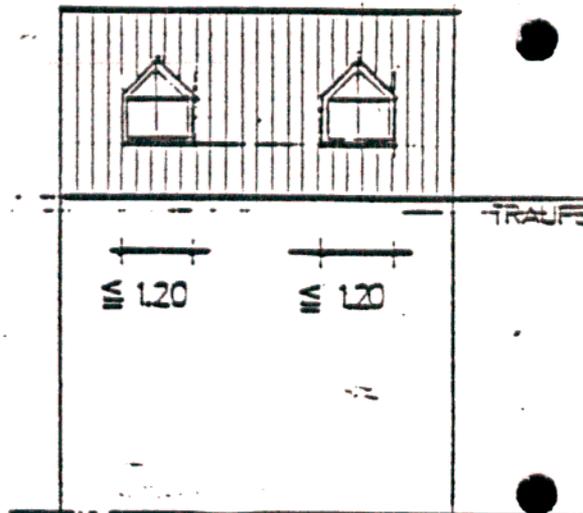
Je Dachfläche einer Hauseinheit sind max. zwei liegende Dachfenster mit je max.  $1.00 \text{ m}^2$  Fläche zulässig.

Anstelle der liegenden Dachfenster sind auch Satteldachgauben nach den folgenden Schemaskizzen zulässig:

##### Typ I :

kleine Satteldachgaube (max. 1.20 m breit)

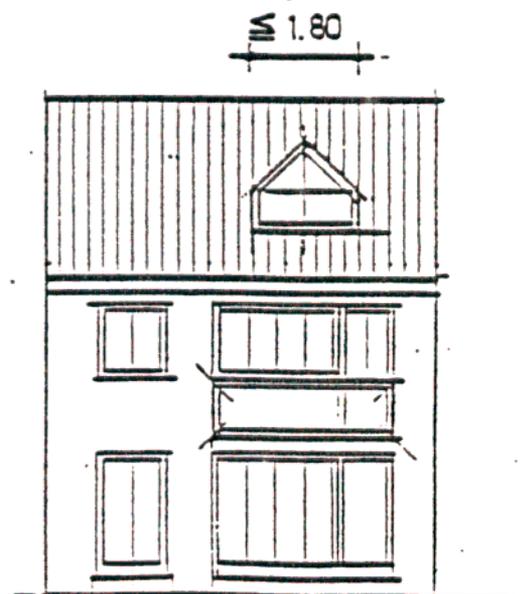
maximal zwei Dachgauben gleicher Abmessung und Gestaltung pro Dachseite;  
Zwei Gauben sind symmetrisch auf dem Dach anzuordnen;  
Dachdeckungsmaterial wie Hauptdach;



##### Typ II :

große Satteldachgaube (max. 1.80 m breit)

nur eine Dachgaube pro Dachseite zulässig;  
die Gaube ist mittig über dem Balkon anzuordnen;  
Dachdeckungsmaterial wie Hauptdach;



4.5 Windfänge und Vordächer:

An den Eingangsseiten der Wohngebäude sind im Bereich der Hauszugänge Vordächer und offene oder geschlossene Windfänge zulässig, deren Dachneigung zwischen 30° und 35° beträgt.

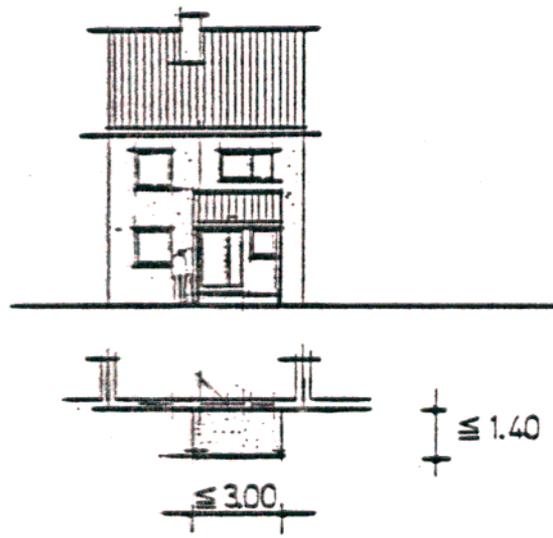
Windfänge bzw. Vordächer dürfen nicht tiefer als 1.40 m und max. 3.00 m breit sein.

Zulässige Materialien sind nur Holz, Glas und Dachziegel, die Dachdeckung muß in Ziegeln ausgeführt werden.

Die Gestaltung von Windfängen bzw. Vordächern ist an folgenden Schemaskizzen zu orientieren:

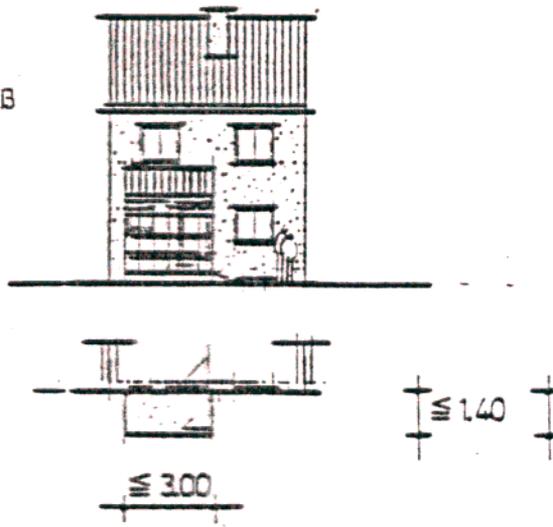
Vordach

sinngemäß für traufständige bzw. giebelständige Eingangsfassaden zulässig.



Windfang

Gestaltung sinngemäß an traufständige bzw. giebelständige Eingangsfassaden anzupassen.



## 5. Anbauten an bestehende Wohngebäude

- 5.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Bauräume sind an bestehenden Wohngebäuden eingeschobige Anbauten als Wintergärten oder für eine erweiterte Wohnnutzung zulässig.
- 5.2 Größe und Lage der Anbauten:
- 5.2.1 Die maximale Anbautiefe der Anbauten ergibt sich aus den Baugrenzen der Planzeichnung (siehe Planzeichen 3.1).  
Die Anbaubreite wird auf max. zwei Drittel der betreffenden Fassadenbreite des Hauptgebäudes beschränkt, dies gilt sowohl für traufseitige wie giebelseitige Anbauten bzw. für Anbauten an den Stirnseiten von Reihenendhäusern.
- 5.2.2 Anbauten sind in der Regel entsprechend der Lage der vorhandenen Balkone am Hauptgebäude anzuordnen (siehe hierzu Schemaskizzen 5.7).  
Bei versetzten Reihenhäusern darf - abweichend von den Schemaskizzen - der Anbau bündig bis an die Brandwand der Nachbargrenze geführt werden wenn dadurch gestalterische Mängel bzw. schwer zugängliche Restflächen vermieden werden können.  
Die Lage stirnseitiger Anbauten an Reihenendhäusern ist je nach vorhandene bzw. geplanter Grundrißgestaltung unter Einhaltung von 5.2.1 frei wählbar.  
Erdgeschoßige Übereck-Anbauten an Reihenendhäusern sind möglich, wenn beide Anbauseiten gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.
- 5.3 Außenkammine und offene Kamine in Verbindung mit bestehenden Hauptgebäuden oder Anbauten sind nicht zulässig.  
Durch das Hauptdach geführte Kamine sind zulässig.
- 5.4 Anbauten die an der Nachbargrenze errichtet werden dürfen sind mit Brandwänden auszustatten.
- 5.5 Anbauten dürfen nicht als Garagen genutzt und nicht mit befestigten Zufahrten versehen werden.
- 5.6 Gestaltung der Anbauten:  
Die Gestaltung der Anbauten ist grundsätzlich an den Schemaskizzen der zulässigen Anbautypen zu orientieren. (siehe 5.7).  
Zulässige Materialien sind Holz, Glas, leichte Glas-Metall-Konstruktionen, verputztes Mauerwerk und Dachziegel.  
Geneigte Flächen der Anbauten sind der Hauptdachneigung ( $32^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ ) anzugleichen.  
Dachüberstände an Anbauten sind bis zu max. 0.40 m zulässig.  
Fenster oder sonstige verglaste Flächen sind zu unterteilen.

5.7 Zulässige Anbautypen:

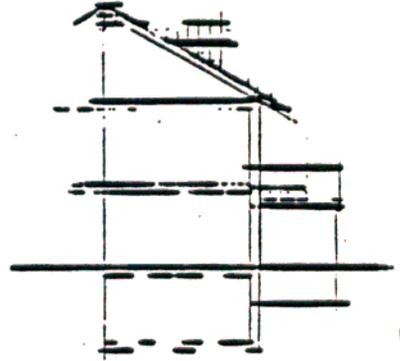
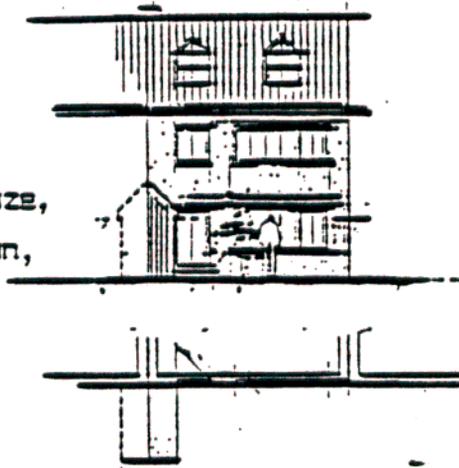
Soweit in der Planzeichnung entsprechende Bauräume ausgewiesen sind kann pro Hausseite einer der folgenden Anbautypen ausgewählt werden.

Form, Proportion, und Höhenentwicklung sind grundsätzlich den Schemaskizzen zu entnehmen, geringfügige Abweichungen sind möglich (z.B. Fensterteilung).

5.7.1 Traufseitige Anbauten / Reihenhaus-Regelfall:

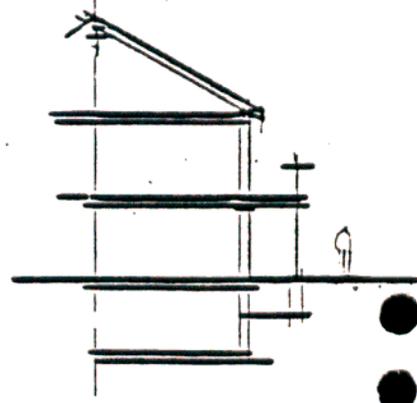
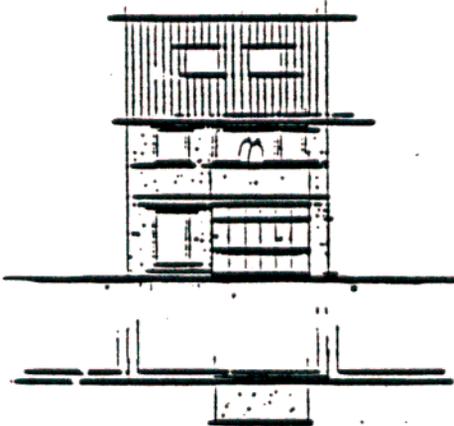
Typ A :

erdgeschoßiger Anbau  
als Gerätehaus,  
entlang Grundstücksgrenze,  
leichte Holzkonstruktion,  
Fulldach  
mit Ziegeldeckung.



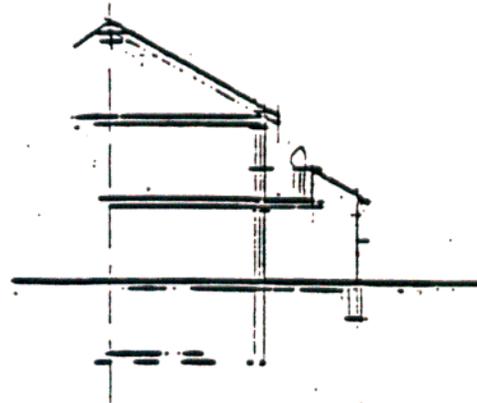
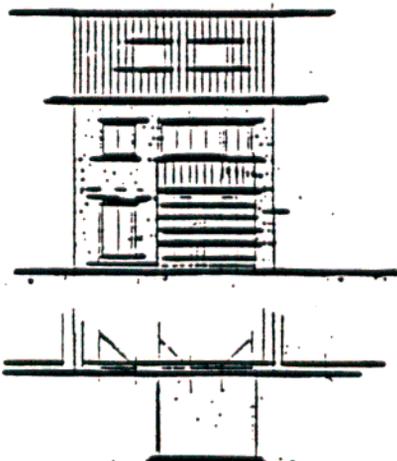
Typ B :

erdgeschoßiger Anbau  
als Wintergarten  
entsprechend der Balkon-  
tiefe unter dem Balkon  
angeordnet.  
Leichte Konstruktion:  
Holz, Glas, Metall;



Typ C :

erdgeschoßiger Anbau,  
massiv oder als Winter-  
garten unter dem Balkon,  
max. Tiefe 3.00 m  
mit Fulldach an Balkon  
angelehnt.

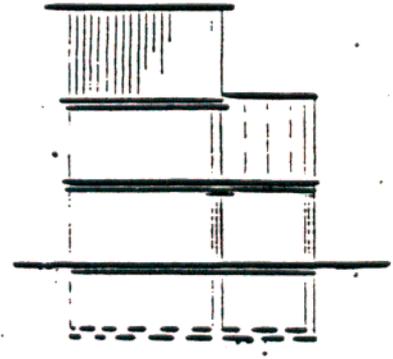
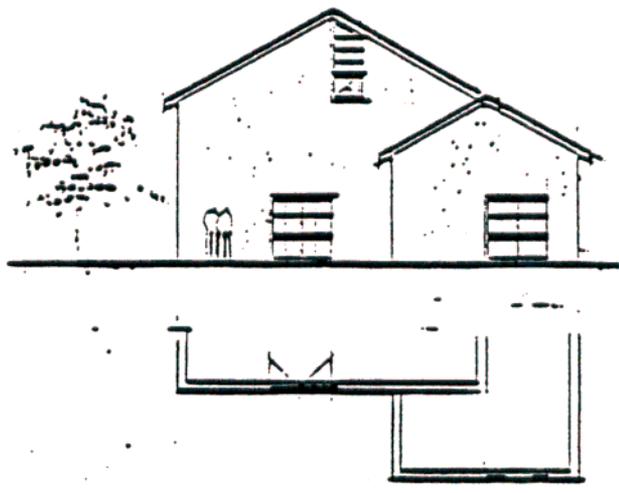


5.7.2 Giebelseitiger Anbau / Reihenhäuser:

Tvo D :

Satteldachanbau,  
erdgeschoßig,  
massive

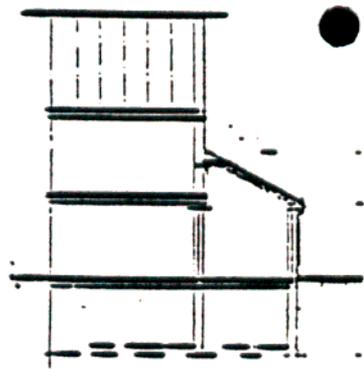
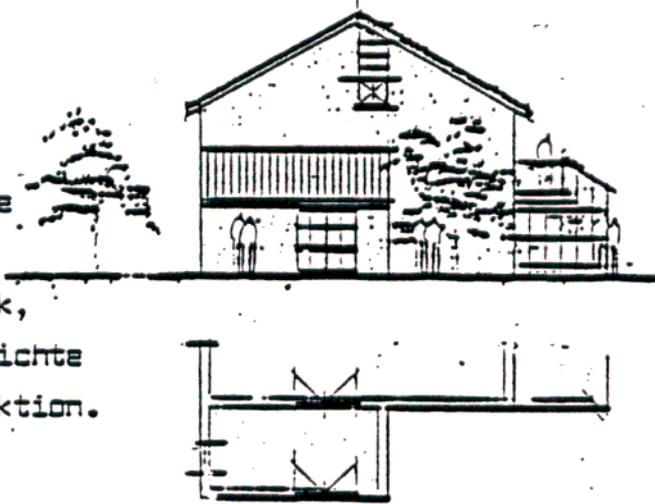
Konstruktion:  
verputztes Mauerwerk



Tvo E :

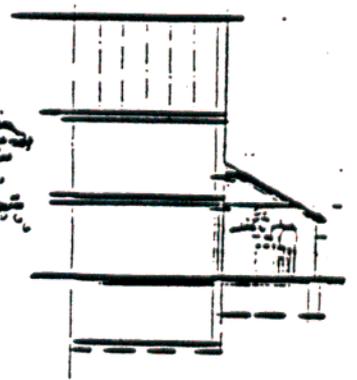
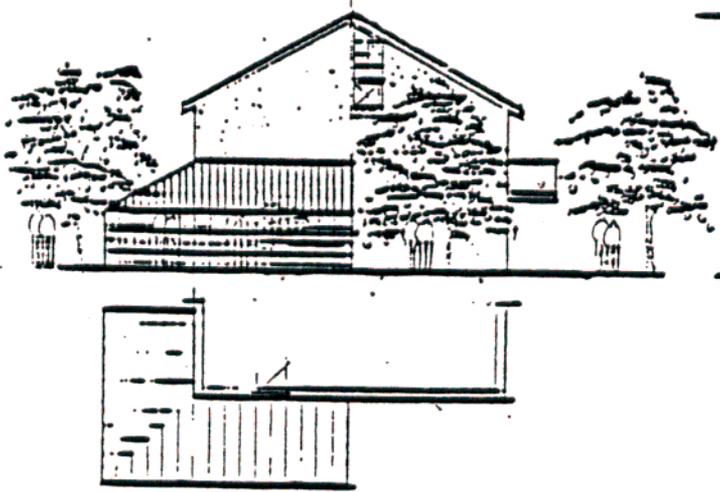
Pultdachanbau,  
erdgeschoßig;  
massive oder leichte

Konstruktion:  
verputztes Mauerwerk,  
Holz-Glas-, oder leichte  
Metall-Glas-Konstruktion.



Tvo F :

Übereck-Anbau  
mit Pultdach,  
erdgeschoßig;  
massive oder  
leichte Konstruktion;

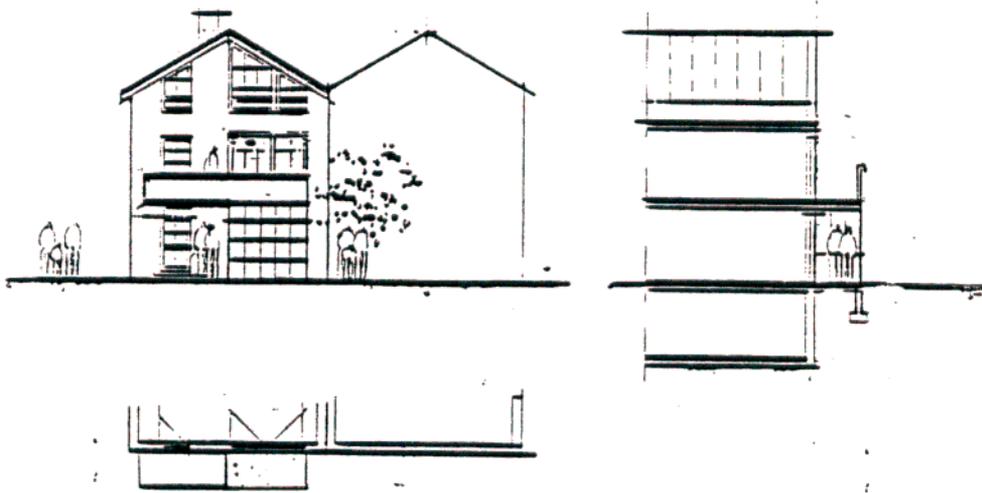


5.7.3 Giebelseitiger Anbau / Reihenhaus-Regelfall

Typ G :

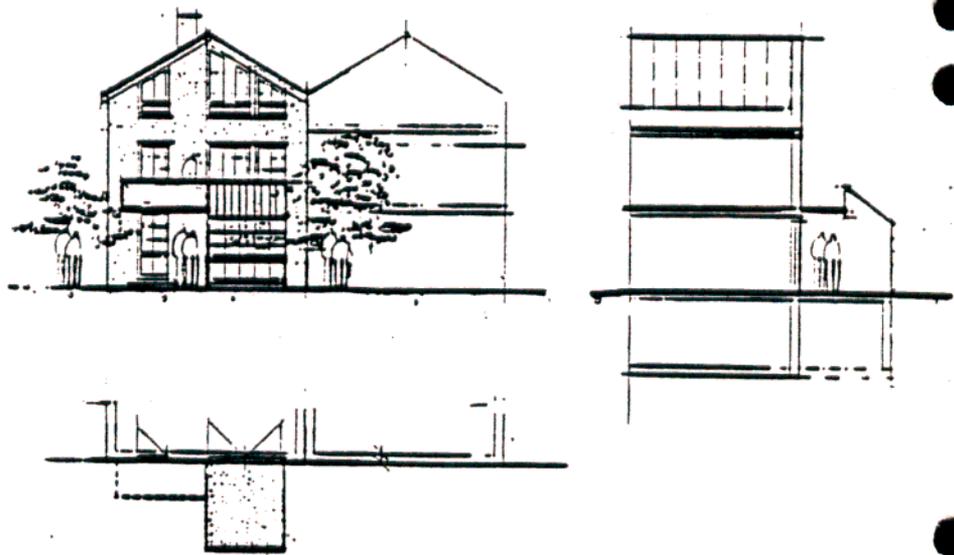
erdgeschoßiger Anbau  
unter vorhandenem Balkon,  
um Balkontiefe;  
Nutzung als Wintergarten,

leichte Konstruktion:  
Holz, Glas, Metall;



Typ H :

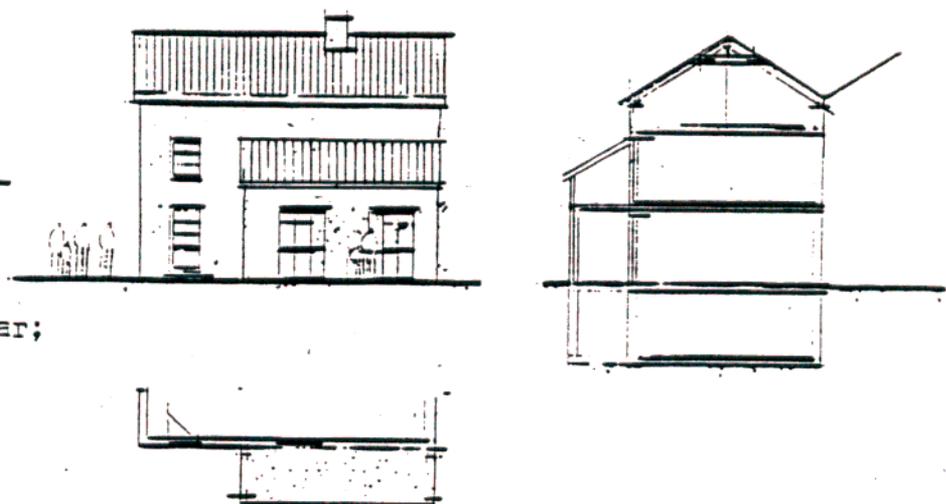
erdgeschoßiger Anbau,  
Wohnraumerweiterung  
unter vorh. Balkon  
max. Tiefe 3.00 m,  
massive oder leichte  
Konstruktion,



5.7.4 Traufseitiger Anbau / Reihenendhaus :

Typ I :

erdgeschoßiger Anbau,  
mit Pultdach an Hauptge-  
bäude angelehnt.  
Anordnung entlang der  
Hauptfassade frei wählbar;  
massive oder leichte  
Konstruktion möglich.



## 6. Garagen

- 6.1 Pro Wohneinheit ist ein privater Garagenstellplatz nachzuweisen.
- 6.2 Die Gestaltung von Garagenbauten:  
Die Traufhöhe der Garagen beträgt max. 2.75 m.  
Garagen mit Satteldach und Ziegeleindeckung mit 30° - 35° Dachneigung sind zulässig.  
Bestehende Flachdachgaragen können mit entsprechenden Satteldächern ohne Kniestock versehen werden, soweit aneinandergebaute Garagen dadurch einheitlich überdacht werden.
- 6.3 Anbauten an Garagen:  
Soweit Bauräume ausgewiesen sind, sind Anbauten im Garagenbereich eingeschobig mit Putdach zulässig, dürfen jedoch nicht als Garage zur Unterbringung weiterer Kraftfahrzeuge genutzt werden.  
Für die Gestaltung solcher Anbauten gelten sinngemäß die Abschnitte 5.5 und 5.6 dieser textlichen Festsetzungen.

## 7. Grünordnung

- 7.1 Zu pflanzende Bäume:  
Die Zahl der im Plan eingetragenen Bäume ist als Mindestanzahl bindend. Geringfügige Abweichungen bezüglich der Standorte sind möglich.  
Zu pflanzende Laubbäume bodenständiger Art:  
großkronige Bäume : Mindestgröße STU 16 - 18 cm ,Höhe 400 - 500 cm  
kleinkronige Bäume: Mindestgröße STU 10 - 12 cm ,Höhe 200 - 300 cm
- 7.2 Gärten:  
Die unbebaute Fläche der bebauten Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten.
- 7.3 Einfriedungen:  
Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen als einfacher Holzlattenzaun bis zu einer Höhe von max. 1.00 m zulässig, soweit nicht einfriedungsfreie Vorgartenbereiche durch Planzeichen 5.5 vorgeschrieben sind.  
Benachbarte Grundstücke können durch Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1.00 m abgegrenzt werden

## 8. Frühere Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan in seiner Fassung vom 05.03.1985 werden alle früheren Festsetzungen, die sich auf diesen Geltungsbereich beziehen, außer Kraft gesetzt.

9.1 Sichtdreiecke:

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Ablagerung von Gegenständen und Bepflanzung über 1.00 m Höhe über Straßenoberkante, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten.

Ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 1.00 m.

9.2 Immissionsschutz:

9.2.1 Beim Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken sind Schlafräume auf der der Staatsstraße St 2054 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Beim Umbau von Wohnhäusern ist die Grundrißgestaltung künftig so zu wählen, daß Schlafräume möglichst auf der der St 2054 abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

Die Anforderungen sind auf Wohnbauten beschränkt, deren Abstände zur Mittelachse der St 2054 nicht mehr als 60 m betragen.

Dabei ist von den neu festgesetzten Baugrenzen auszugehen.

9.2.2 Die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der in Ziff.9.2.1 genannten Wohnhäuser müssen, soweit sie Sichtverbindung mit der St 2054 aufweisen, der Lärmschutzklasse 2 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen.

Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken wie z.B. Rolladenkästen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

C. HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze

2. z.B.  $\frac{119a}{154}$  Flurstücksnummer

3.  vorhandene Wohngebäude

4.  vorhandene Nebengebäude

5. z.B.  $\frac{3\text{ m}}{\bullet\text{---}\bullet}$  Maßangaben in Metern

6. Mülltonnenbehälter:

Mülltonnenbehälter für 120 l - Tonnen sind bereits vorhanden.

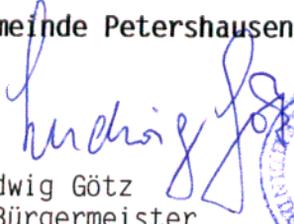
Müllhäuschen für Behälter bis zu 1.1 m<sup>3</sup> können anstelle der vorhandenen Kleinboxen errichtet werden.

7. Lärmschutz:

Trotz der Festsetzungen zum Immissionsschutz kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte des Lärmpegels von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts um bis zu 1 dB(A) tagsüber und bis zu 3 dB(A) nachts kommen.

Petershausen, den 12.12.1985

Gemeinde Petershausen



Ludwig Götz  
1. Bürgermeister



PETERSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN " MOOSWIESEN I "  
4. ÄNDERUNG

PLANFERTIGER : topos / München  
STAND : 09.08.1984  
15.05.1985  
04.12.1985

## B e g r ü n d u n g :

### I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan "Mooswiesen I" wurde im Jahr 1974 rechtskräftig. Das Baugebiet wurde als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen und ist inzwischen vollständig realisiert. Entsprechend den zeitlichen Realisierungsstufen wurde der Bebauungsplan durch Änderungen im Jahr 1977 und 1978 an veränderte gestalterische Anforderungen angepaßt. Seit dieser Zeit wurde von den Bewohnern der Mooswiesensiedlung eine Reihe von Bauerweiterungs- und Änderungswünschen an die Gemeinde herangetragen. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 3.5.1983 beschlossen den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß untergeordnete Nebengebäude (Gartenhäuschen etc.) und Anbauten an die Wohngebäude, unter bestimmten gestalterischen Auflagen ermöglicht werden sollen.

### II. Bestandserhebung

#### 1. Lage und Erschließung des Baugebiets

Das ca. 5.0 ha große Baugebiet bildet den östlichen Ortsrand der Gemeinde Petershausen und liegt unmittelbar nördlich an der Ortseinfahrt der Münchener Str. Das Gebiet grenzt westlich direkt an die Ortsmitte (Rathaus) und ist ca. 500 m vom S-Bahnhof entfernt.

Haupterschließung und westliche Geltungsbereichsgrenze ist die , von der Münchener Str. nach Norden abzweigende Jahnstraße. Der U-förmig an die Jahnstraße angebunden Mooswiesenring bildet die interne, verkehrsberuhigte (Tempo 30!), Fahrerschließung des Wohngebiets. Der Mooswiesenring ist mit 5.0 m breiter Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Die angerartige Aufweitung im südl. Bereich des Rings ,sowie die gliedernden Alleebäume entlang des einseitig durchgehenden Längsparkstreifens bestimmen den Grüncharakter des öffentlichen Verkehrsraums. Der Innen- und Randbereich des Wohngebiets wird durch 2 - 3.5 m breite, asphaltierte Wohnwege erschlossen.

Die privaten PKW-Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) sind in acht Garagenhöfen untergebracht.

## 2. Baustruktur und Gebäude

Die Bebauung besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern (mit Dachausbau), die zu Hauszeilen mit 3- 9 Wohngebäuden zusammengefaßt sind.

Den südl. Rand zur Münchener Str. bildet eine mehrfach durch Lücken und Versätze gegliederte, traufständige Hauszeile ; die östliche Randbebauung ist in mehrere Hauszeilen aufgefächert und ermöglicht die Blickbeziehung aus dem Innenbereich in die freie Landschaft. Im Innenbereich des Mooswieserings gruppieren sich die Hausgruppen mit giebelständigen Reihenhäusern um eine angerartige Grünfläche mit öffentl. Spielplatz. Die giebelständige, jüngere Reihenhausbauung im Inneren und die gestalterisch einfacheren, traufständigen Reihenhäuser im Randbereich (älterer Bauabschnitt) bestimmen den Charakter der Siedlung. Alle Gebäude haben helle Putzfassaden z.T. mit farblicher Gestaltung oder teilweiser Holzverkleidung. Die Dächer sind ca. 30°- geneigt und mit Ziegeln gedeckt.

## 3. Freibereiche und Grünordnung

Die freien Grünbereiche am östlichen Rand des Bebauungsplans "Mooswiesen" bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

Größere Grünflächen befinden sich als Begleitgrün im Bereich des Mooswieserings, sind jedoch nur z.T. ausreichend mit Bäumen bepflanzt, insbesondere in der Nähe der flachgedeckten Garagenhöfe ergeben sich stadträumliche Situationen, die durch intensivere Begrünung wesentlich verbessert werden könnten.

Besonders reizvoll dagegen erscheint der angerartige Innenbereich der Siedlung. Der Gesamteindruck der Grünsituation wird wesentlich von der Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der privaten Vor- und rückwärtigen Gärten bestimmt. Die älteren Siedlungsabschnitte weisen hier bereits eine überzeugende Durchgrünung auf.

## III. Bewohnerwünsche

Seit Realisierung der Bebauung sind seitens der Bewohner mit zunehmendem Nachdruck bauliche Änderungswünsche an die Gemeinde herangetragen worden.

### 1. Dachgauben

Um den möglichen Dachraumausbau gestalterisch ansprechender und wirtschaftlich besser zu nutzen wird wiederholt die Zulässigkeit von Dachgauben gefordert.

## 2. Garten- und Gerätehäuschen

Der offensichtliche Bedarf an baulichen Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen und Kleingewächshäusern hat inzwischen zur stillschweigenden und unkontrollierten Errichtung solcher "Schwarzbauten" geführt. Derartige Nebenanlagen sollen ermöglicht werden, die enge Parzellenstruktur erfordert hierfür aber eine allgemeine gestalterische Regelung.

## 3. Anbauten an Wohngebäude

Vor allem Reiheneckhausbewohner fordern eine bessere Ausnutzung des Baurechts ihrer rel. großen Grundstücke. Z.T. werden umfangreiche Anbauabsichten, über die derzeit bestehenden Baugrenzen hinaus, geäußert.

## IV. Planerisches Konzept für die weitere bauliche Entwicklung "Woodsiesen I"

Die Festschreibung des Bestandes bei gleichzeitiger Anpassung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten an die veränderten Bedürfnisse sind Anlaß für die

### 4. Änderung des Bebauungsplans.

Einerseits sollen die Bewohnerwünsche möglichst großzügig und in Form von allgemeinverbindlichen Regelungen berücksichtigt werden, andererseits soll die planerische Möglichkeit genutzt werden, die hier und da erkennbaren stadträumlichen Mängel gestalterisch zu verbessern:

### 1. Baustruktur und Gebäudegestaltung

Dem Wunsch der Bewohner nach baulicher Veränderung soll durch Lockerung der Satzungsfestsetzungen entsprochen werden, mit dem Ziel einen allmählichen Veränderungsprozeß zu ermöglichen, ohne den einheitlichen Charakter der Siedlung aus dem Auge zu verlieren. Dazu bedarf es entsprechender Regelungen:

Maß der baulichen Nutzung:

Die einheitlich neu festgelegte GFZ von max. 0,8 pro Grundstück und die generelle Baurechtsabgabe von ca. 3,00 m gartenseitig an die Wohngebäude schaffen ausreichenden Spielraum für verschiedene Anbaumöglichkeiten und ausgewogene Verteilung von Baurecht auf die einzelnen Grundstücke.

Bauliche Nebenanlagen:

Entsprechend dem starken Bedarf werden Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen etc. als bauliche Nebenanlagen zugelassen. Allerdings erfordert die kleinzellige Grundstücksstruktur die Begrenzung solcher Nebenanlagen auf bestimmte Bereiche.

Einschränkungen hinsichtlich Form (vier-zul. Grundtypen), Material (Holz, Glas, Dachziegel) und Fläche sollen den Grüncharakter der Gartenbereiche vor zu viel individueller Vielfalt und zu dichter Möblierung bewahren.

Anbauten an Wohngebäude :

Außer durch das Maß der baul. Nutzung (Baugrenzen und GFZ) sollen die Anbaumöglichkeiten durch gestalterische Regelungen gefaßt werden. Neben verbindlichen Angaben zu Materialwahl, Abmessungen und Fassadengestaltung soll vor allem ein Katalog von zulässigen Anbaumöglichkeiten zugleich als Orientierung und Anregung für die Bewohner gelten.

Dachausbau :

Um den Dachausbau attraktiver zu gestalten sollen künftig neben den vorhandenen liegenden Dachfenstern auch Dachgauben zugelassen werden, die allerdings einer beschränkten Typologie angehören.

Garagengestaltung :

Die flachgedeckten Garagen (vor allem die Garagenhöfe) **stören** an einigen Stellen empfindlich das Siedlungsbild. Um die Situation nachträglich zu verbessern sollen Satteldächer auf den Garagen zugelassen werden, die u.U. als Stauraum genutzt werden könnten.

Ortsrandgestaltung:

Der östliche Ortsrand wird durch die z.T. fensterlosen Giebelstirnseiten der west-ost-gerichteten Hauszeilen gebildet. Dieser doch sehr harte bauliche Abschluß zur freien Landschaft soll nach Möglichkeit durch entsprechende Anbauten mit angelehnten Pultdächern gemildert werden und zusammen mit intensiver Ortsrandbegrünung einen besseren Übergang zum Freibereich herstellen.

## 2. Begrünungsmaßnahmen

Alle wichtigen Aussagen des bestehenden Grünordnungsplans sind in den vorliegenden Änderungsteilbereich eingearbeitet worden (integrierter Grünordnungsplan). Insbesondere wird eine alleeartige Begrünung der Ortseinfahrt Münchener Str. eingearbeitet um einerseits den Überörtlichen Charakter dieser Straße zu verdeutlichen und andererseits das angrenzende Wohngebiet optisch besser abzuschirmen. Einige kleinere Grünbereiche im Innern des Baugebiets sollen vor allem in der Umgebung von Garagenhöfen durch Bepflanzung mit Großbäumen zur gestalterischen und räumlichen Verbesserung beitragen .

D. VERFAHRENSHINWEISE



1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß §2a Abs.6 BBauG vom 12.07.1984 ..... bis 13.09.1984 ..... im Rathaus der Gemeinde Petershausen öffentlich ausgelegt.

Petershausen, den 13.09.1984

( Siegel )

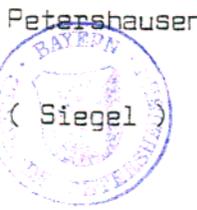


Ludwig Jost  
.....  
( 1.Bürgermeister )

2. Die Gemeinde Petershausen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 23.05.1985 ..... die Änderung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Petershausen, den 23.05.1985

( Siegel )



Ludwig Jost  
.....  
( 1.Bürgermeister )

3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §2a Abs.6 BBauG vom 18.06.1985 ..... bis 22.07.1985 ..... im Rathaus der Gemeinde Petershausen öffentlich ausgelegt.

Petershausen, den 22.07.1985

( Siegel )



Ludwig Jost  
.....  
( 1.Bürgermeister )

4. Die Gemeinde Petershausen hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.12.1985 gem §10 BBauG als Satzung beschlossen.

Petershausen, den 12.12.1985

( Siegel )



Ludwig Jost  
.....  
( 1.Bürgermeister )

5. Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.02.1986 Nr. 40/610-4/3(31/84) gem. §11 BBauG in Verbindung mit §3 Delegationsverordnung i.d.F. vom 4.7.1978 genehmigt.

Dachau, den .....

.....

6. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der Begründung ab 18.02.1986 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Petershausen gem. §12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Bereithaltung sind am 18.02.1986 ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Petershausen, den 18.02.1986



Ludwig Jost  
.....  
( 1. Bürgermeister )

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 05.02.1986 Nr. 40/610-4/3 (31/84) nach § 11 BBauG i. V. m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG / StBauFG - i. d. F. vom 06.07.1982 (GVBl s. 450) genehmigt.

Dachau, den 18.03.1986  
Landratsamt Dachau

I. A. Seitz

Seitz  
Oberregierungsrätin

