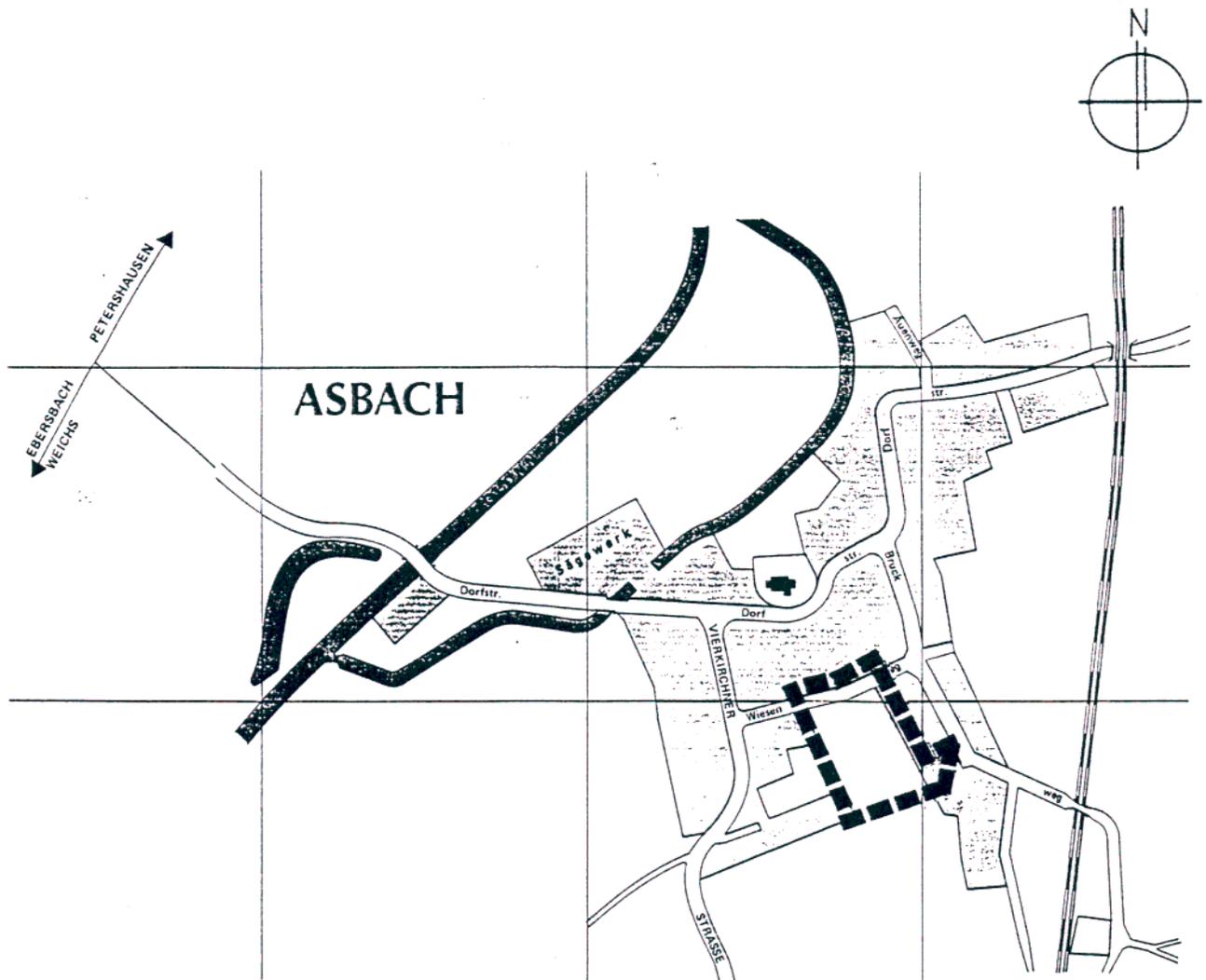


# GEMEINDE PETERSHAUSEN

LANDKREIS DACHAU

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ASBACH I B – SÜDLICH DES WIESENWEGS



LAGE IM GEMEINDEGEBIET

v. 30.03.2000

PLANFASSUNG 29.09.1999

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 Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl S.434), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S.466) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzVO 90-) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58 diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

v. 7.4.2000  
ds

- Inhalt:
- A. Bestandskartierung M. 1:1.000
  - 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
  - H. Verfahrensvermerke

Planungsstand: Vorentwurf 18.03.1999  
Entwurf 17.06.1999 / 29.09.1999

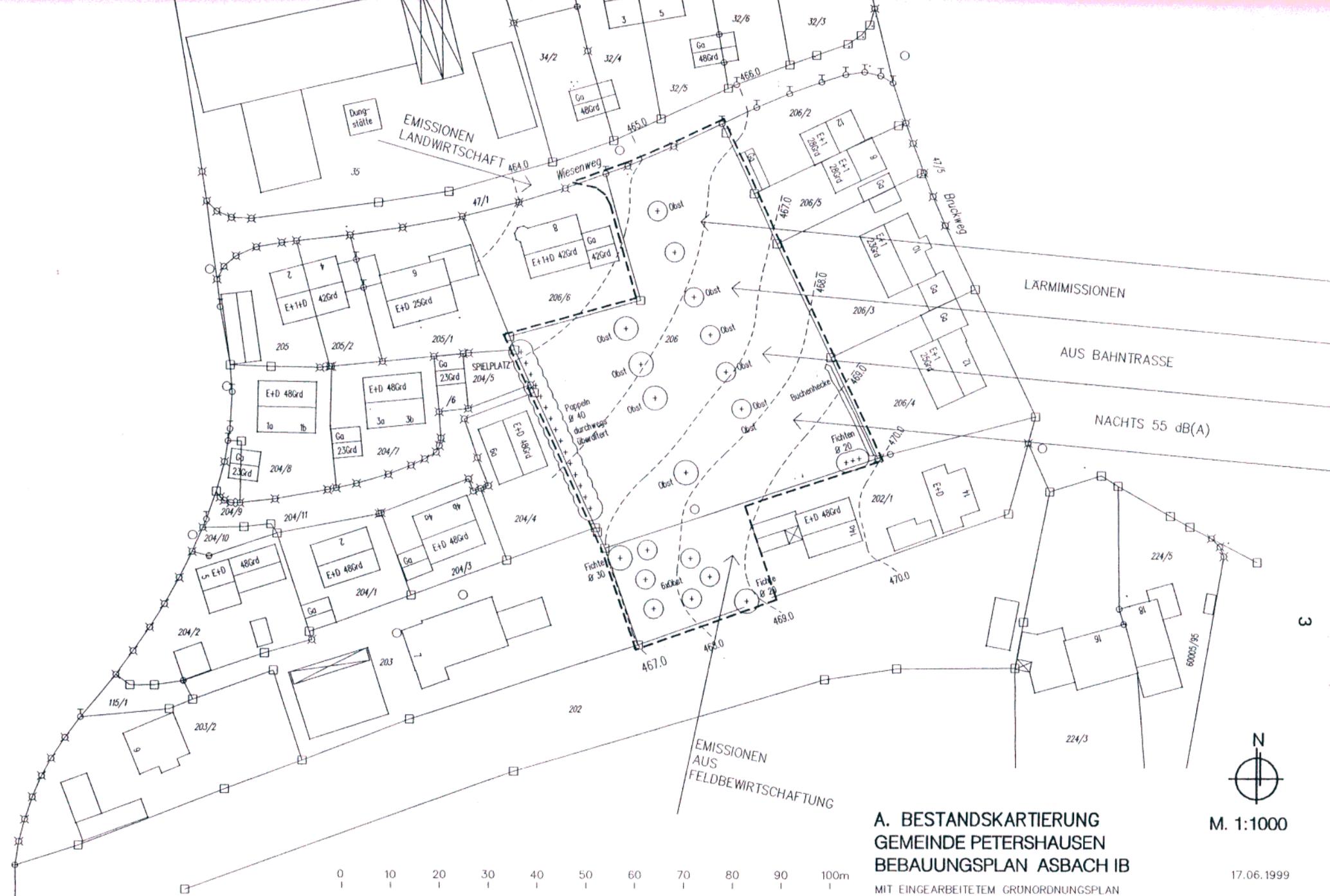
Planverfasser:

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. BESTANDSKARTIERUNG  
GEMEINDE PETERSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN ASBACH IB**



M. 1:1000

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

17.06.1999

**B. PLANZEICHNUNG** s. Anlage Plan

**C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN** s. Anlage Plan

**D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN** s. Anlage Plan

**E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**E.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

E.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA;  
Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Nr.2, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

E.1.2 Nebenanlagen:  
Außerhalb von Vorgärten mit einer Tiefe von weniger als 6 m und der Bereiche mit Einfriedungsverbot sind zulässig:

- Gartenhäuser, Wintergärten und Gewächshäuser bis 10 qm Grundfläche und 2,50 m Firsthöhe;
- Terrassenüberdachungen, Vordächer bis 15 qm Grundfläche;  
Wäschetrocken- und Teppichklopfstangen, offene Pergolen, Sichtschutzwände bis zu
- 2 m Höhe und 3 m Länge und Spielgeräte.

**E.2 BAUWEISE**

E.2.1 Offene Bauweise  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**E.3 ZAHL DER WOHNHEITEN**

E.3.1 Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.

**E.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

E.4.1 Vorbauten außerhalb der Bauräume sind nur für Einzelhäuser zulässig, jeweils bis zu einer maximalen Größe von 10 qm und maximal 1/3 der Gebäudelänge.

**E.5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

E.5.1 Die Oberkante Straßenrand mittig vor dem Wohngebäude – das ist in der Regel die Grenzlinie zwischen 2 Doppelhaushälften – ist Bezugspunkt für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß. Die Oberkante des Rohfußbodens darf maximal 30 cm über der Höhe des vor dem Gebäude vorbeiführenden Straßenrandes liegen.

E.5.2 Zusammengebaute Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude müssen auf gleicher Höhe liegen.

E.5.3 Ergeben sich Konflikte mit den festgesetzten Höhen für Gebäude und Straßen, sind diese der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Abweichungen bedürfen deren Zustimmung.

**E.6 WANDHÖHE**

E.6.1 Wandhöhe Garagen gemessen von OK Rohfußboden bis OK Dach Traufseite Außenwand höchstens:

- Garagen 3,00 m
- Gartenhäuser 2,30 m.

**E.7 DÄCHER**

- E.7.1 Dächer von Garagen und Nebengebäuden sowie von sonstigen erdgeschossigen Anbauten an die Wohngebäude sind als Sattel- oder Pultdächer mit 23 Grad Dachneigung auszuführen. Alternativ sind Flachdächer zulässig.
- E.7.2 Zusammengebaute Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude müssen gleiche Dachform, Dachneigung und Dachdeckung ohne Höhenversatz aufweisen.
- E.7.3 Dachüberstände:  
am Ortgang max. 30 cm,  
an der Traufe max. 60 cm.
- E.7.4 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- E.7.5 Liegende Dachflächenfenster (pro Dachfläche):  
Hauptgebäude Einzelhaus max. 2 Fenster. Doppelhaushälfte max. 1 Fenster. Bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,5 qm.

**E.8 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

- E.8.1 Geneigte Dächer der Hauptgebäude und Garagen rote bis braunrote Platten. Glas- und Blechdächer nur für untergeordnete Teile der Hauptdächer.
- E.8.2 Fassaden verputzt oder holzverkleidet.

**E.9 KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

- E.9.1 Soweit im Plan nicht anders dargestellt, sind Stellplätze und Garagen nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzrichtlinien der Gemeinde auszuführen.
- E.9.2 Zusätzliche Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- E.9.3 Zusätzliche Stellplätze nur in den Bereichen mit Einfriedungsverbot.
- E.9.4 Kellergaragen unzulässig.
- E.9.5 Stellplätze sind stets in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**E.10 EINFRIEDUNGEN**

- E.10.1 An den öffentlichen Flächen senkrechte, offene Holzlattenzäune, Höhe 1,20 m, Sockel max. 10 cm über Hinterkante Gehweg.
- E.10.2 Innerhalb der Baugrundstücke auch hinterpflanzte Machendrahtzäune, Höhe max. 1,20 m, Sockel nicht zulässig.

**E.11 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**

- E.11.1 Mülltonnen sind in Gebäude oder Einfriedungen zu integrieren oder einzugrünen.

**E.12 IMMISSIONSSCHUTZ**

- E.12.1 Dachflächen von Wohnräumen, die der Bahn zugewandt sind, müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen.
- E.12.2 Fenster von Schlafräumen, die der Bahn zugewandt sind (Süd- und Ostseiten), müssen die Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 aufweisen. Dies gilt auch in Verbindung mit Rolläden.

## **E.13 FREIFLÄCHENGESTALTUNG /GRÜNORDNUNG**

- E.13.1 Öffentliche und private Grünflächen sind mit resistenten, standortgerechten, möglichst heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.
- E.13.2 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder alternativ 2 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.  
 Folgende Arten werden vorgeschlagen:  
 Großkronige Laubbäume:  
 Berg- und Spitzahorn, Esche, Ulme Eiche, Linde, Vogelkirsche, Birke, Roterle, Kastanie etc.;  
 Kleinkronige Laubbäume:  
 Eberesche, Hainbuche, Obstbäume etc.;  
 Sträucher:  
 Hasel, Heckenkirsche, Holler, Weißdorn, Schlehe, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Hundsrose etc..
- E.13.3 Korniferenhecken sind nicht zulässig.

## **F. HINWEISE DURCH TEXT**

- F.1 Verwendete Planunterlagen:  
 CAD-Zeichnung auf der Kartengrundlage des Vermessungsamtes Dachau.
- F.2 Altlasten sind nach Aktenlage 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 Landwirtschaft  
 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Mit spezifischen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ist u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen daher zu rechnen.
- F.4.2 Bahnlinie  
 Es kann trotz der genannten / festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zu Lärmbeeinträchtigungen durch den Bahnverkehr kommen; so kann trotz der in Ziff. E.12 genannten Maßnahmen die Lärmbeeinträchtigung bis zu 55 dB(A) nachts betragen.
- F.5 Kellerschächte bzw. Kellerabgänge sind so hoch anzuordnen, daß die Keller auch bei längerem Starkregen nicht überflutet werden.
- F.6 Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder bei wasserundurchlässigem Untergrund in Zisternen zu sammeln. Sickerschächte und / oder Zisternen können u.U. in Abstimmung mit der Gemeinde mit einem Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden.

## **G. BEGRÜNDUNG**

### **G.1 ANLASS DER PLANUNG**

Öffentliches Interesse zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung auf den für eine Neubebauung und Parzellierung vorgesehenen Baugrundstücken.

## **G.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die Planung ist aus dem mit Bescheid vom 20.02.1989 Nr. 420-4621.1-DAH-10-1 von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist WA dargestellt; das westlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches dargestellte Plangebiet "Asbach la" i.d.F. vom 27.09.1990 ist rechtskräftig festgesetzt.

## **G.3 BISHERIGES VERFAHREN**

- G.3.1 Im Zeitraum 1990 - 1993 wurde für das Baugebiet ein Bebauungsplanverfahren begonnen. Diese Planung - letzte Fassung 18.03.1993 - (ähnliche Struktur, 8 Einzelhäuser) wurde nicht rechtskräftig.
- G.3.2 Auf dieser Grundlage wurde
- auf Parzelle 206/6 ein Wohnhaus E+1+D mit Doppelgarage errichtet, als Austragshaus für das Anwesen Fl.-Nr. 35;
  - auf Parzelle 202/1 / östlicher Teilbereich ein Wohnhaus E+D mit Doppelgarage errichtet.
- G.3.3 Im November 1995 wurde eine Ausbauplanung für die Erschließungsstraße erstellt (Ingenieurbüro Nevries und Neumeier) mit einer durchgängig projektierten Straßenbreite von 6 m und Wendehammer für die Erschließung des neuen Wohnhauses auf Fl.-Nr. 202/1 / östl. Teilbereich.

## **G.4 BESTANDSBEWERTUNG**

Bestandskartierung siehe Teil A.

- G.4.1 Das Gelände ist unbebaut; alle relevanten Spartenrassen sind im künftigen Straßenraum installiert.
- G.4.2 Derzeit noch landwirtschaftliche Nutzung.
- G.4.3 Bäume und Sträucher:  
Die östliche Pappelreihe ist überaltert und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Sie soll entfernt werden. Die vorhandenen Obstbäume sind z.T. ebenfalls überaltert; z.T. handelt es sich um unbedeutende Neubestände, die nach verhältnismäßiger Abwägung nicht als Planungsansatz geeignet sind. Die vorhandenen Fichten sind im künftigen Wohngebiet nicht erhaltenswert. Die Buchenhecke am Rand von Fl.-Nr. 206/4 ist grundsätzlich erhaltenswert, steht jedoch aufgrund der geringfügigen ökologischen Bedeutung zur Disposition.

### **G.4.4 IMMISSIONSSCHUTZ**

- G.4.4.1 Der landwirtschaftliche Betrieb Fl.-Nr. 35 entsendet Geruchs- und Lärmemissionen, deren Einwirkung auf die Bauflächen mit Festsetzung als WA oder MI im zulässigen Rahmen sind.
- G.4.4.2 Bahnlärm  
Durch die ca. 140 m entfernte Bahnlinie treten nachts Lärmpegel von 55 dB (A) auf. Das bedeutet, daß für das gesamte Baugebiet (WA) mit einer Überschreitung von 7 dB (A) zu rechnen ist. Somit sind Festsetzungen für passive Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmabweisung durch die Gebäudehüllflächen erforderlich.

## **G.5 PLANUNGSKONZEPTION**

- G.5.1 Erschließung  
Erschließungsstraße und Höhenkonzeption aus der vorhandenen Straßendetailplanung wurden unverändert übernommen mit Ausnahme der östlichen Einmündungskurve zum Wiesenweg. Diese Ausrundung ist entbehrlich; eine Anfahrt für LKW, Müll- und Rettungsfahrzeuge ist mit der westlichen Ausrundung gegeben. Die Erschließungsstraße soll als Wohnweg ausgebildet werden und mittel- bis langfristig nach Süden einen weiteren Anschluß an das Straßennetz erhalten.  
Die ursprünglich geplante Fußwegeverbindung in das Baugebiet "Asbach la" wird nicht mehr weiter verfolgt, da sie nach Auffassung der Gemeinde entbehrlich ist.

Insgesamt wurde die Erschließungskonzeption nach dem Grundsatz der äußersten Sparsamkeit vorgenommen.

- G.5.2**      **Bebauung**  
 Anstelle der ursprünglich geplanten Einzelhäuser wurden Doppelhäuser bzw. Zweifamilienhäuser geplant nach dem Grundsatz flächensparender Ausweisung von Neubauland. Dadurch soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.  
 Bauweise:  
 E+1 wie die vorhandenen Gebäude am Wiesenweg und Bruckweg, jedoch mit relativ flach geneigten Dächern. Ein Dachausbau ist - nicht zuletzt auch aus Immissionsschutzgründen - nicht zulässig.  
 Die Garagen sind straßennah konzipiert mit Ausnahme der Garage für die Parzelle P06; hier wurde die rückwärtige Lage bevorzugt zur Schonung der südwestlichen Gartenflächen.
- G.5.3**      **Grundflächenzahl § 19 Abs.4 BauNVO**  
 Aufgrund der knapp bemessenen Wohngebäudegrundflächen ergibt sich für P06 eine Überschreitung der Grundflächengrenze nach § 19 Abs.4 BauNVO. Die gesetzliche Obergrenze von GRZ 0,8 wird jedoch nicht erreicht.
- G.5.4**      **Grünordnung**  
 Die im Ortsgefüge von Asbach liegenden Bauflächen werden derzeitlich landwirtschaftlich genutzt und haben keine naturschutzrelevante Bedeutung; erhaltenswerte Naturbestände sind nicht vorhanden. Den Belangen der Landschaftspflege und des Naturschutzes wird im Rahmen der planerischen Festsetzungen des eingearbeiteten Grünordnungsplanes ausreichend Rechnung getragen; weitergehende Maßnahmen wären unverhältnismäßig.
- Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung und der 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 ins Ortsbild passen.
- G.6**            **FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**
- G.6.1**      Für den Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen erarbeitet, nach denen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Lage, Höhenlage und Bauweise der baulichen Anlagen definiert ist (sog. "qualifizierter Bebauungsplan").
- G.6.2**      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.6.3**      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 gewährleistet, 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.7**            **PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN**
- G.7.1**      Zur Durchführung der Planung ist eine Baulandumlegung erforderlich.

**G.8 PLANUNGSZAHLEN**

G.8.1	Gesamtfläche Geltungsbereich		4.088 qm (100 %)
G.8.2	Parzellen P01 - P12		3.477 qm (85 %)
G.8.3	Öffentliche Erschließungsflächen		611 qm (15 %)
G.8.4	Grundflächen insgesamt		984 qm
G.8.5	Grundflächenzahl	$984 : 3.477 =$	0,28 GRZ
G.8.6	Geschoßfläche insgesamt		1.968 qm
G.8.7	Geschoßflächenzahl	$1.968 : 3.477 =$	0,56 GFZ
G.8.8	Anzahl der Wohneinheiten		12 WE
G.8.9	Einwohnerzuwachs Ansatz 2,5 E / WE		30 Personen

## H. VERFAHRENSVERMERKE

### H.1 Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs.1 BauGB):

Der Gemeinderat hat die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 22.01.87 beschlossen.

Der Beschuß wurde mit Bekanntmachung vom 04.02.87 ortsüblich bekannt gemacht.

### H.2 a.) Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs.1 BauGB):

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am ..... in ..... statt (Bekanntmachung vom .....).

### b.) Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB):

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 12.06.87 bis 28.07.87 statt.

### H.3 Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.2 BauGB):

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 23.07.99 bis 22.08.99 in Gem. Verwaltung öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 15.07.99 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen .....



.....  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

Ggf. erneute öffentliche Auslegung (en) nach § 3 Abs.3 BauGB.

24.01.2000 bis 25.02.2000

### H.4 Satzungsbeschuß (§10 BauGB):

Der Gemeinderat hat mit Beschuß vom 30.03.2000 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen .....



.....  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

### H.5 Genehmigung (§ 10 BauGB i.V.m. § 2 Abs.3 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen - ZustVBau - vom 01.01.1998):

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

bzw. bei (Noch-) Fällen nach bisheriger Rechtslage (§ 233 Abs.1 BauGB)

Anzeige (§ 233 Abs.1 BauGB):

Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom ..... Nr. .... Bl. ....  
keine Verletzung der Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6  
Abs.2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.

Gemeinde Petershausen.....



.....  
Bürgermeister

*[Handwritten signature in blue ink]*

H.6

Bekanntmachung (§ 10 Abs.3 BauGB):

Die Genehmigung (bzw. Anzeige) ist durch Bekanntmachung vom ..... ortsüblich  
bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung in Kraft.

a.) Der genehmigte (bzw. bei Altfällen Anzeige) Bebauungsplan liegt mit Begründung in der  
Gemeindekanzlei Zi.-Nr. .... ab der Bekanntmachung zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Petershausen.....



.....  
Bürgermeister

*[Handwritten signature in blue ink]*

b.) oder, wenn kein Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren erforderlich ist:  
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 30.03.2000 als Satzung beschlossen. Der  
Satzungsbeschluß wurde am 02.04.2000 öffentlich bekannt gemacht. Mit der  
Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. erliegt seit dieser Zeit in der  
Gemeinde Petershausen. Zi.-Nr. 01/EG zur Einsichtnahme bereit.

Gemeinde Petershausen.....



.....  
Bürgermeister

*[Handwritten signature in blue ink]*