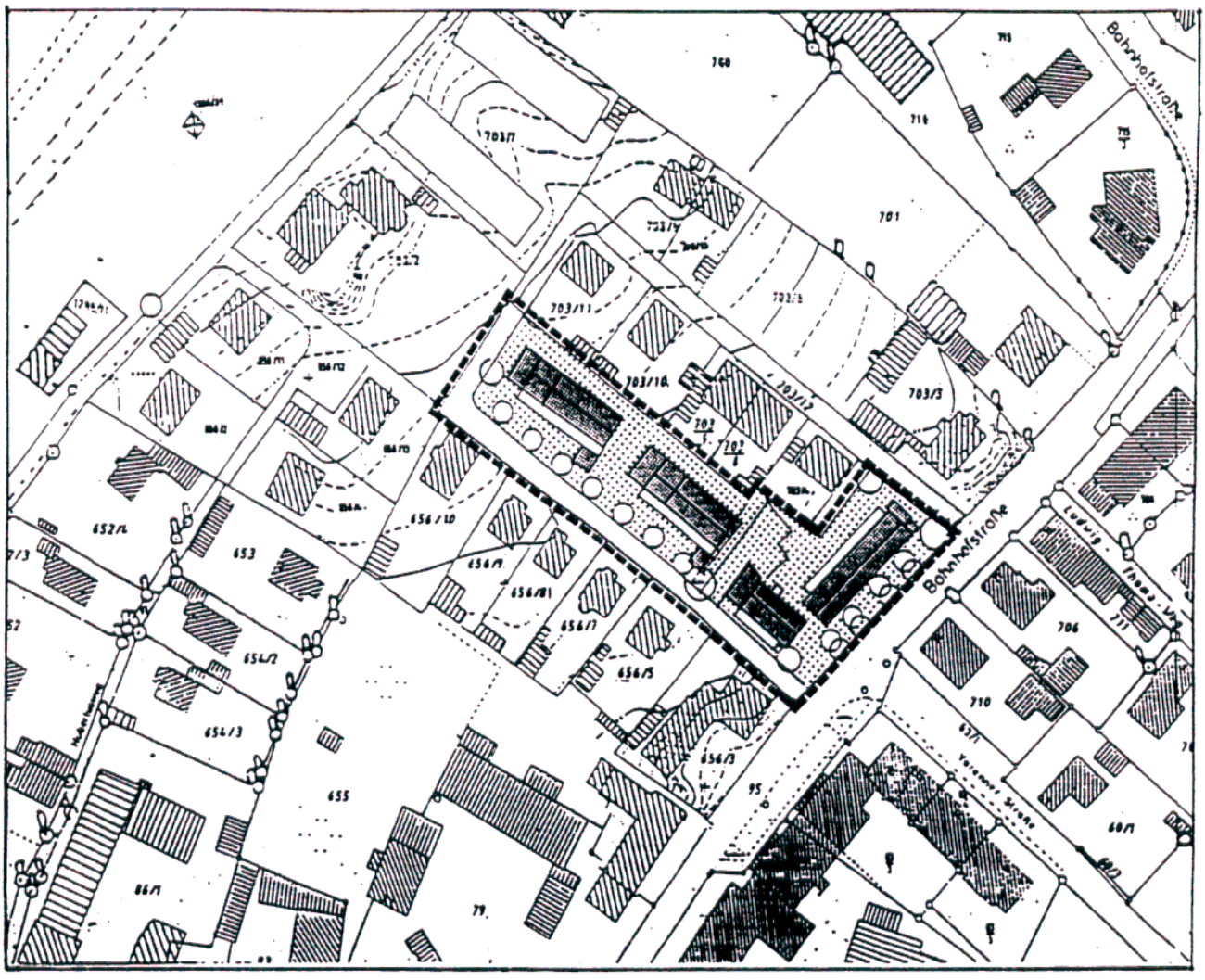


BEBAUUNGSPLAN "BLUMENSTRASSE"

PETERSHAUSEN

Gemeinde Petershausen,

den 31. Okt. 1995

Ludwig Götz
1. Bürgermeister

Bernhard Landbrecht
Dipl.-Ing. Architekt
Regierungsbaumeister

30.03.1995

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrenshinweise

B Plandarstellungen

1 Lageplan M 1/500
2 Regelschnitte in Broschüre A4

C Festsetzungen durch Planzeichen

D Hinweise durch Planzeichen

Broschüre A4 mit folgenden Festsetzungen und Hinweisen ist Bestandteil des Bebauungsplanes

E Textliche Festsetzungen und Hinweise

Begründung

Gegen diesen Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 04.07.1995, Az.: 40/610-4/3 BL920033 nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 der Zuständigkeitsverordnung zum Bauwesen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

Dachau, den 15.11.1995
Landratsamt Dachau
I.A.

v. Gregory
Regierungsrat

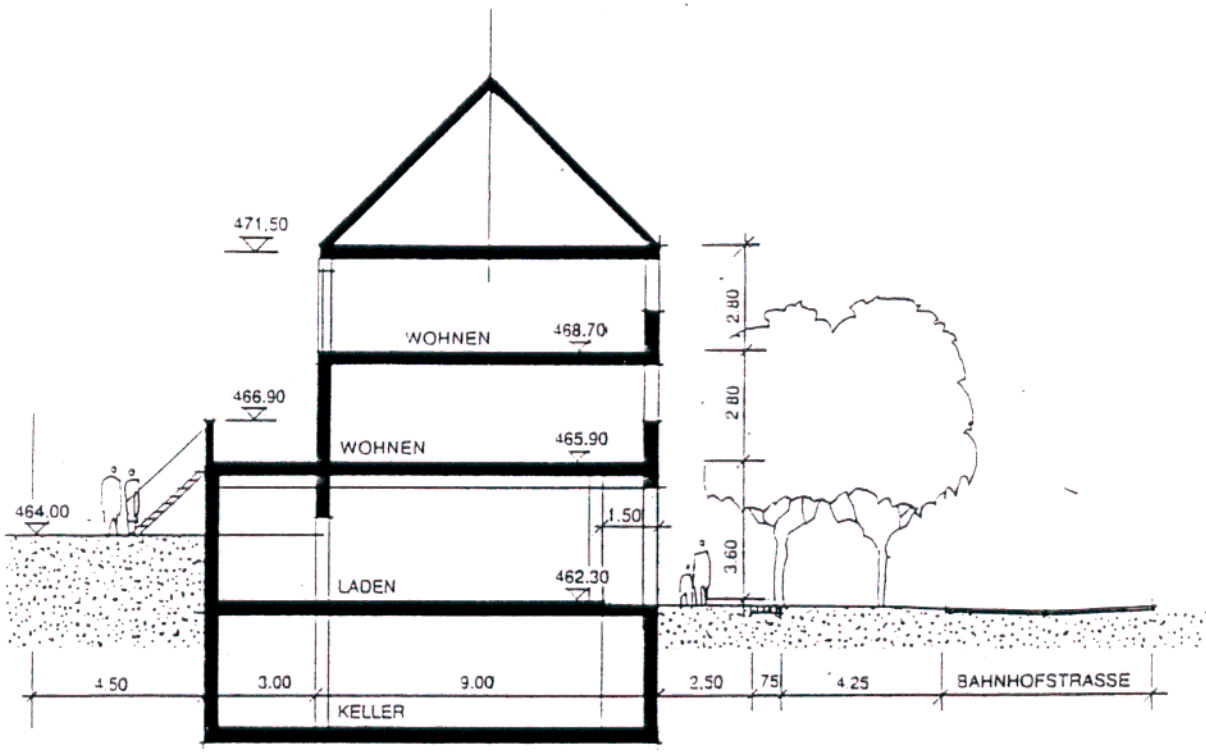
SATZUNG

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. 466), der Baunutzungsverordnung -BauNVO 1990- 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 erläßt die Gemeinde Petershausen die

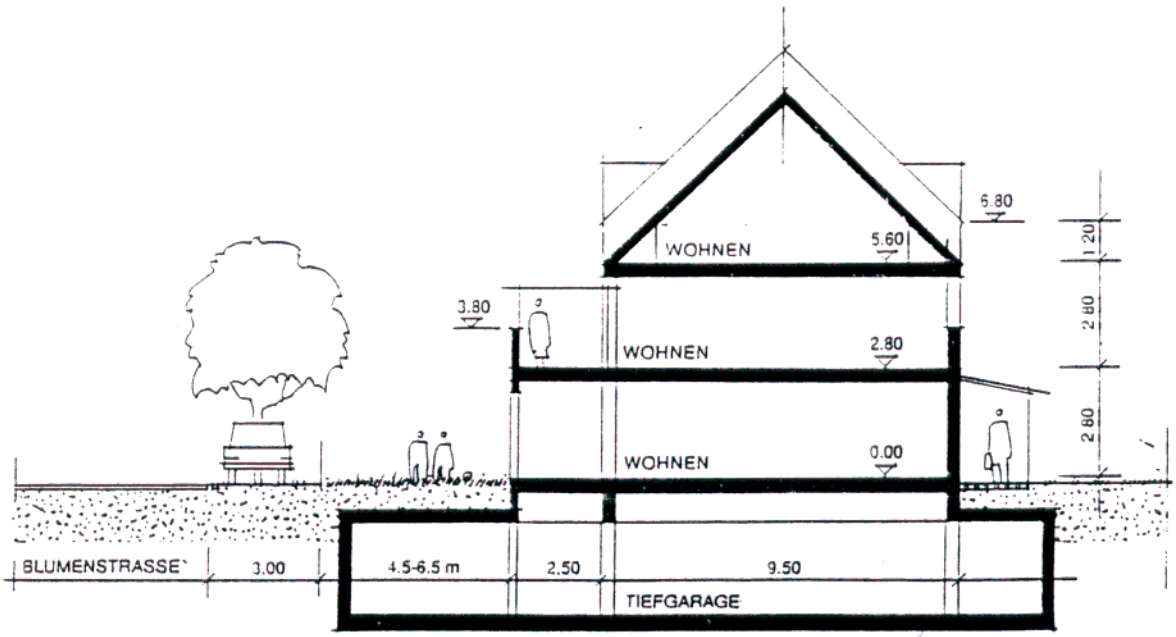
SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN "BLUMENSTRASSE"

GEMEINDE PETERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN "BLUMENSTRASSE"



2.1. REGELSCHNITT BAUQUARTIER B 1 M 1/200



2.2. REGELSCHNITT BAUQUARTIER B 2 M 1/200

E. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2. Die gem. § 4 Abs. 2, Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. Die gem. § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.4. Nach § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger im Baugebiet zulässig.

1.5. Im Bauquartier B1 sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO in den Erdgeschossen nur Ladennutzungen zulässig.

1.6. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO sind im ganzen Geltungsbereich nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Hauptbaukörper

2.1.1. Die maximale Grundfläche (GR) ist durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt (sh. Planzeichen 2.1.). Die durch Planzeichen 3.3. gekennzeichneten Flächen sind in diesem Wert enthalten.

2.1.2. Die maximale Wandhöhe, bezogen auf OK Erdgeschoßfußboden, ist durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt. (Sh. Planz. 2.4.)

2.1.3. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses wird mit maximal 0,15 m über dem Niveau des angrenzenden Straßenabschnitts am topografisch höchsten Punkt festgesetzt.

2.2. Anbauten auf den durch Planzeichen 3.3. gekennzeichneten Flächen

2.2.1. Innerhalb der durch Planzeichen 3.3. gekennzeichneten Flächen sind in den Bauquartieren, jeweils über die ganze Länge des Hauptbaukörpers, folgende Anbauten zulässig:

- im Bauquartier B1, aufgrund der Hanglage des Grundstücks, Anbauten bis zur Höhe des zweiten Vollgeschosses

- im Bauquartier B2 im jeweils ebenerdigen Geschoß maximal eingeschossige Anbauten

2.2.2. Für die Anbauten sind flachgeneigte Pultdächer gem. Ziff. 5.1.3. zulässig. Ausnahmsweise kann bei einer Terrassen- oder Balkonnutzung im Obergeschoß der Anbau mit einem begehbaren Flachdach ausgebildet werden. Der Dachrand ist in diesem Fall in die Brüstung zu integrieren.

2.2.3. Im Obergeschoß sind untergeordnete Bauteile gem. Art. 6, Abs. 3 BayBO mit 1,50 m Tiefe und 2,00 m Breite auf nicht mehr als einem Drittel der Baukörperlänge zulässig.

3. Bauweise

3.1. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden und parallel zur festgesetzten Firstrichtung zu errichten.

4. Maßnahmen zum Schallschutz

4.1. Der Schallschutz für die Außenhaut der Gebäude muß den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.
Für die Außenhaut der Gebäude gilt, sofern sie nicht durch Planzeichen anders gekennzeichnet sind:
Für alle Außenbauteile von Räumen, die als Wohnräume genutzt werden, ist ein resultierendes Luftschalldämmaß R´w,res von mindestens 30 dB nachzuweisen.

4.2. Für die Außenbauteile von Räumen hinter Fassaden, die mit Planzeichen 4.1. gekennzeichnet sind, ist ein resultierendes Luftschalldämmaß R´w,res von mindestens 35 dB nachzuweisen.

4.3. Für die Außenbauteile von Räumen hinter Fassaden, die mit Planzeichen 4.2. gekennzeichnet sind, ist ein resultierendes Luftschalldämmaß R´w,res von mindestens 40 dB nachzuweisen.

5. Allgemeine Gebäudegestaltung

5.1. Dächer

5.1.1. Für die Dächer der Hauptbaukörper sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 37° - 42° zulässig.

5.1.2. Für steile Satteldächer nach Ziff. 5.1.1. wird rote Ziegeldeckung festgesetzt.

5.1.3. Dächer von Anbauten und untergeordneten Bauteilen sind als angelehnte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

5.1.4. Flachgeneigte Dächer nach Ziff. 5.1.3. sind mit grauer Metalldeckung oder als Glasdächer zulässig.

5.1.5. Die festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

5.1.6. Dachüberstände an Ortgängen oder Traufen der Hauptbaukörper sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind bei flachgeneigten Dächern nach Ziff. 5.1.3. Dachüberstände von min. 0,60 m bis max. 1,20 m zulässig.

5.2. Konstruktion und Gestaltung

5.2.1. Die Baukörper sind mit einem glatten Außenputz auszubilden. Zierputze sind nicht zulässig.

5.2.2. Anbauten, sowie untergeordnete Bauteile und Nebengebäude, sind mit leichten Außenwandverkleidungen zu versehen. Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

5.2.3. Vertikale Einschnitte an den Giebelseiten der Hauptbaukörper sind nicht zulässig.

5.2.4. Fenster von mehr als 1,0 m Breite sind vertikal zu gliedern.

5.2.5. Zur Belichtung von Dachgeschoßwohnungen sind zulässig:

1. Dachflächenfenster von max. 0,8 m Breite, sofern sie an der Traufe beginnen.

2. Glasdächer, auch in Verbindung mit Sonnenkollektoren, sofern sie an der Traufe beginnen, mit einer Teilung wie Dachflächenfenster.

3. Glassättel am First, mit einer Teilung wie Dachflächenfenster.

4. Gauben, nur bei steilen Dächern gem. Ziff. 5.1.1. maximal eingeschossig mit einer lichten Fensterbreite von max. 1,40 m.
In Verbindung mit Kniestocklösungen gem. Planzeichen 2.3. sind nur Gauben zulässig, die bündig in der Fassade liegen.

5.2.6. Dacheinschnitte und sog. negative Gauben sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Dacheinschnitte, die für Freisitze in den Dachgeschoßwohnungen erforderlich sind, zugelassen werden, sofern sie an der Traufe beginnen und überdeckt sind.

5.3. Für Kaminköpfe sind folgende Ausbildungen zulässig:

1. Verputzt und gestrichen wie Hauptbaukörper;
2. Blechverkleidungen;
3. freistehende Blechkamine am Haus mit grauer Verblechung oder als Edelstahlrohre.

5.4. Garagentore sind als Holztore oder Stahltore mit deckendem Anstrich zulässig. Holzimitate sind nicht zulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

6.1. Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen:

WE bis	156 qm	1,5	Stpl.
WE über	156 qm	2,0	Stpl.

6.2. Die erforderlichen Stellplätze können als Garagen oder Carports oder als offene Stellplätze in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudeteilen oder Grundstücksflächen untergebracht werden.

6.3. Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

6.4. Tiefgaragen sind innerhalb der gekennzeichneten bzw. überbaubaren Flächen zulässig.
Rampen sind in Gebäude zu integrieren.

6.5. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden müssen mindestens 0,60 m unter das vorhandene Geländeniveau abgesenkt werden. Sie sind entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.

6.6. Tiefgaragenfußböden müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig gegen Flüssigkeiten ausgebildet werden.

7. Verkehrsflächen, Grünordnung

7.1. Die Blumenstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

7.2. Offene Stellplätze, Grundstückszufahrten und Stauräume vor Garagen dürfen nicht versiegelt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

7.3. Für Flächen nach Ziff. 7.2., sowie für private Freisitze sind folgende Oberflächen zulässig:

1. kleinteiliges Pflaster
2. Pflaster mit Rasenfuge
3. wassergebundene Decke
4. Schotterrasen.

7.4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten und zu pflegen.

7.5. Für je 150 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Großbaum zu pflanzen. Alternativ können auch zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume gepflanzt werden.

7.6. Für jedes Bauvorhaben ist nach § 1 Art. 5 BauVerfVO mit dem Bauantrag ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgesehene Nutzung, der Grad der Versiegelung sowie Maßnahmen zur Grünordnung dargestellt sind.

8. Einfriedungen

8.1. Im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten, nicht einzäunbaren privaten Freiflächen sind Einfriedungen nicht zulässig. (Sh. Planz. 7.1.)

8.2. Alle Einfriedungen sind ohne Sockel, mit einer Höhe von 0,8 m bis 1,20 m zugelassen als:

- Drahtgitterzäune
- Holzzäune aus senkrechten Latten oder Halbstangen

9. Nebenanlagen, Feuerstätten, Sonstiges

9.1. Nebengebäude sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundsücksflächen zulässig. Innerhalb der durch Planzeichen 7.2. gekennzeichneten Flächen sind Nebengebäude / Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von max. 10 qm entsprechend BayBO zulässig.

9.2. Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.

9.3. Ausnahmsweise können zusätzliche Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

9.4. Mülltonnen sind in Gebäude oder in die durch Planzeichen festgesetzten Gebäudeteile zu integrieren.

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes "Blumenstraße I" der Gemeinde Petershausen.

Geltungsbereich: Gemarkung Petershausen

Fl. Nr. 703, 704

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan liegt in einem überwiegend bebauten Gebiet.
Für den Gesamtbereich des Ortskerns von Petershausen wird eine Rahmenplanung nach dem besonderen Städtebaurecht erarbeitet. Die Ziele des B-Plans "Blumenstraße I" (Stärkung des Wohnens, Geschäftsnutzung an der Bahnhofstraße = Marktstraße) entsprechen den Grundzügen der Rahmenplanung. Zur Umsetzung dieser Ziele im Ortskern von Petershausen erscheint eine Darstellung des Gesamtgebietes im Flächennutzungsplan als "Besonderes Wohngebiet" langfristig sinnvoll. Über eine evtl. Flächennutzungsplanänderung wird im Zuge der Rahmenplanung von der Gemeinde entschieden.

2. Lage

Im Ortskern von Petershausen, nordwestlich der Bahnhofstraße auf der Höhe der Varenner Straße, ca. 5 Gehminuten vom S-Bahn-Haltepunkt Petershausen entfernt. Eine wichtige Fußwegeverbindung zum S-Bahnhof verläuft durch das Baugebiet von der Varenner Straße zur Lagerhausstraße.

3. Beschaffenheit

Das Gelände steigt leicht von Südosten nach Nordwesten an.
Auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße befinden sich einige zum Teil gewerblich genutzte Gebäude. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan neu geordnet.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

5. Bauliche Nutzung

5.1. Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche	4.368 qm	=	100 %
Neubauflächen	3.564 qm	=	81.4%
Erschließungsflächen	804 qm	=	18.4%

5.2. Flächenverteilung Neuplanung

Fl. Nr.	Grundstücks-fläche qm	BGF qm	GFZ
B 1 Fl.Nr. 704	1.756	1.377	0,78
B 2 Fl.Nr. 703	1.808	1.344	0,74

5.3. In den zu bebauenden Quartieren wird eine BGF von ca. 2700 qm und eine GFZ von etwa 0,8 erreicht.

Es sind etwa 30 neue Wohneinheiten geplant. Es muß mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl um ca. 60-80 EW gerechnet werden.

6. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes wird über die Bahnhofstraße, bzw. über eine Spange (Blumenstraße) gewährleistet. Die Blumenstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich (vgl. Regelschnitte M 1/200) ausgebildet.

Die wichtige Fußwegeverbindung von der Varenner Straße wird über die Blumenstraße und den Hubertusweg zur Lagerhausstraße geführt.

Die im B-Plan dargestellte Ausbildung der Parkplätze, der Fußwege und der Bepflanzung an der Bahnhofstraße ist ein abgestimmter Bestandteil der Gesamtplanung für die Bahnhofstraße.

Die vorgesehenen Stellplätze werden nach dem Schlüssel der Stellplatzsatzung der Gemeinde für die Ladenflächen im Bauquartier B1 angerechnet.
Die direkte Zufahrt zur Tiefgarage von der Bahnhofstraße aus soll das Verkehrsaufkommen im verkehrsberuhigten Bereich der Blumenstraße reduzieren.
Außerdem kann durch diese Anordung die topographische Situation ausgenutzt werden, um die Zufahrtsrampe zu verkürzen.