

GEMEINDE PETERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN GARTENSTRASSE

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BL 900033

Die Gemeinde 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. v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzVO 81-) vom 30.07.1981 (BGBl S. 833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Inhalt:

- A Übersichtsplan M 1 : 5000
- B Festsetzungen
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise
- E Begründung
- F Plandarstellung M 1 : 1000

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

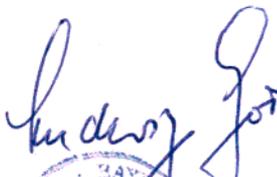
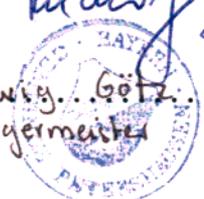
Gemeinde **Petershausen**

REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPL.-ING. EMIL KATH
ARCHITEKT BAB

Brucker Straße 77
8060 Dachau 08131/72013
FAX 8847

.....


Planfassung 21.12.89
19.04.90


.....
Ludwig Götz
1. Bürgermeister


A

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:5000

A

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte *NW 13-4 u. 14-4*
Maßstab 1: 5000 (Vergrößerung aus 1 :)

Gemarkung *Petershausen*

Weitergabe von Vervielfältigungen an Dritte nicht erlaubt.

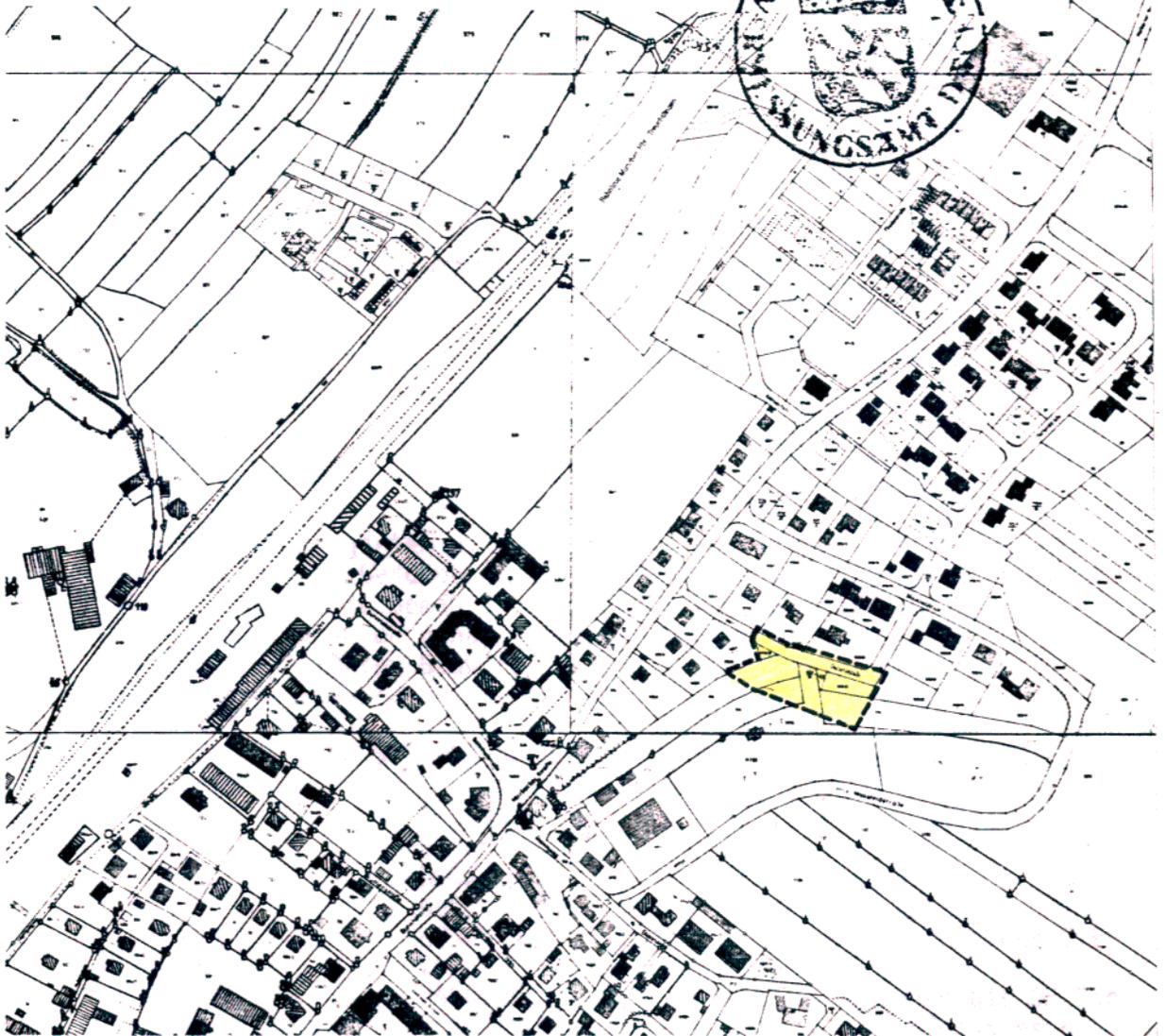
Kartenstand *14.6.89*

Vermessungsamt Dachau

Dachau, den *14.6.89*

Vermessungsamt Dachau

I.A.



6. GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

6.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

6.2  Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Zufahrten

6.2.1 Wandhöhe (von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion) an den Traufseiten höchstens 2,75 m, soweit die Garagen nicht in die Baukörper der Wohngebäude integriert sind.

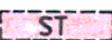
6.2.2 Dachform grundsätzlich Satteldach, Dachneigung 25 - 28°.

6.3 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den für Garagen ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

6.4 Die Bauweise und die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.

6.5 Die Reihengaragen müssen in gleicher Höhe, Dachform, -neigung und -deckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

6.6 Kellergaragen sind unzulässig.

6.7  Oberirdische Kfz-Stellplätze auf privaten Flächen. Zusätzliche Stellplätze können im Rahmen der Detailplanung realisiert werden, diese sind zu begrünen.

7. ZUSÄTZL. VORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern u. Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne eines organischen Ortsbildes zu gestalten.

7.2 DÄCHER

7.2.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude und Garagengebäuden sind nur in naturroter oder rotbrauner Plattendeckung zulässig.

7.2.2 Die Dächer der untergeordneten Nebengebäude bis 10 qm Grundfläche sowie untergeordneter Anbauten wie Überdachungen von Terrassen und Balkonen, Vorbauten oder Erkern können auch mit Blechdeckung versehen oder als Glasdächer ausgeführt werden.

7.2.3 Blechdächer müssen in Kupfer od. Zink (Titanzink) ausgeführt werden.

7.2.4 Dachüberstände dürfen an Traufe und Ortgang max. 30 cm betragen. Ausgenommen sind Balkonüberdachungen, wenn Sie mit dem Balkon konstruktiv verbunden sind.

7.2.5 Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile wie Balkon-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen etc. sollen in leichten Konstruktionen, z.B. Holz, Stahl, Glas, dünne Betonplatten, ausgeführt werden. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Balkonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.

7.2.6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie liegende Dachfenster über 0,25 qm Größe sind auf den flach geneigten Dächern nicht zulässig.

7.3 FASSADENGESTALTUNG

7.3.1 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, oder unauffällig zu verkleiden.

7.3.2 Stark auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen und Zierputze sind unzulässig.

7.3.3 Nebengebäude sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Zur Nachbargrenze ist ein ausreichender Brandschutz zu gewährleisten.

7.3.4 FARBGESTALTUNG

7.3.4.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Dunkle Fassadenanstriche sind unzulässig.
Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.

7.3.4.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

7.4 **AUSNAHMEN V. DEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** dieser Satzung sind möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.
Die Ausnahmen bedürfen der besonderen Zustimmung durch Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

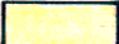
8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

8.1 Plätze für Abfallbehälter sind in den Gebäuden, Garagenbauten oder Einfriedungen zu integrieren.

8.2 Elektroversorgung, Erdkabel u. Verteilerschränke sind in die Einfriedungen der Privatgrundstücke zu integrieren.

9. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

9.1  Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen
(Straßen, Wege und Grünfläche)

9.2  Straßenverkehrsfläche Fahrbahn

9.3  Fuß- und/oder Radweg

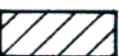
9.4  öffentliche Grünfläche

9.5 Die Gemeinde ist berechtigt, im Rahmen ihrer Ausführungsplanung Abgrenzungen von Wegen, Grünfläche und deren Bepflanzung zu ändern, soweit diese innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegen.

10. PRIVATE FLÄCHEN

10.1  Kinderspielplatz (Schema)

10.2  private Vorgärten

10.3  befestigte Flächen (Wege und Stellplätze) gegliedert durch bepflanzte Grünflächen.

11. EINFRIEDUNGEN

- 11.1 Die privaten Wohngärten sind zu den öffentlichen Wegen hin mit senkrechten Holz-Staketenzäunen einzufrieden.
- 11.2 Innerhalb der Baugrundstücke und zum Friedhof hin sind die Einfriedungen auch als hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 11.3 Höhe aller Einfriedungen max. 1,20 m. Sockel sind nicht zulässig.

12. GRÜNORDNUNG

- 12.1  An d. im Plan bezeichneten Stelle ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Berg- od. Spitzahorn, Esche, Ulme, Eiche, Weide, Linde, Silberpappel, Vogelkirsche, Birke, Buche, Roterle.

Bei Alleebäumen ist eine Art zu wählen.

- 12.2 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen bzw. Sträuchern zu bepflanzen. Private Grünflächen sind auf die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen abzustimmen (Bauminseln u. Grünfläche am Trafo Gartenstraße).

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Bäume gem. 12.1;

freiwachsende heimische Straucharten: Strauchweiden, Hasel, Heckenrose, Heckenkirsche, Holler, Weißdorn, Schlehe, wolliger Schneeball, Wasserschneeball, Hartriegel etc.;

kleinkronige Laubbäume: Traubenkirsche, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche etc.;

Pflanzgröße f. Kleinbäume ca. 250 bis 300 cm, Heister; Sträucher als 2 x verschulte Ware, 80 bis 150 cm Größe.

- 12.3 Die Oberflächen der nicht eingefriedeten Vorgärten sind zu begrünen u. hinsichtlich Material, Bepflanzung und Gestaltung den benachbarten öffentlichen Flächen anzupassen. Sie dürfen nicht versiegelt werden. Befestigte Flächen, Pflasterungen und Plattenbeläge sind mit offener Rasenfuge herzustellen, so daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickern kann.
- 12.4 Die privaten Hausgärten (Ziff. 10.2) sind zu begrünen. Bäume und Sträucher gemäß Ziff. 12.1 und 12.2 sowie Obstbäume.
- 12.5 Mit den Bauplänen sind Freiflächengestaltungspläne für die Privatgrundstücke einzureichen.

13. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasser werden im Trennsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.

14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 14.1 4 Maßfestsetzung in Metern, z.B. 4 m
- 14.2 TRAF0 Umformerstation

C

HINWEISE

1.  Flurstücksnummer
2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
3.  bestehende Grundstücksgrenzen
4.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5.  Baukörper und Garagen mit Firstrichtung
(= Schema)

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 16.11.1989 beschlossen.
Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 25.12.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am 22.1.1990 - 28.02.1990 ^{vom} im Rothaus Petershausen statt (Bekanntmachung vom 10.1.1990).

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 22.05.1990 bis 29.06.1990 im Rothaus Petershausen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 11.05.1990 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 11.05.1990

..... Ludwig Jör.....
1. Bürgermeister 

4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 19.07.1990 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 19.07.1990

..... Ludwig Jör.....
1. Bürgermeister 

5. Genehmigung bzw. Anzeige (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch v. 7.7.1987)

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.9.1990, Nr. 40/610-4/3 genehmigt.

bzw.

Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom 10.9.1990, Nr. 40/610-4/3 keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.

Gemeinde Petershausen, 9.10.1990

..... Ludwig Jör.....
1. Bürgermeister 

6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)

Der ~~genehmigte bzw. angezeigte~~ Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 15.10.1990 ^{liegt ab} im Rothaus Petershausen öffentlich ausgelegt. Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 15.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen, 9.10.1990

..... Ludwig Jör.....
1. Bürgermeister 

E BEGRÜNDUNG

1. Anlaß der Planung

Die gesamten Bauflächen sind im Besitz der Gemeinde und werden zum Zwecke der Errichtung von gemeindeeigenen Sozialwohnungen ausgewiesen.

Ein dringender Bedarf besteht.

2, Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem mit Bescheid v. 20.2.1989, Nr. 420-4621.1-DAH-10-1 von der Regierung v. Obb. genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestand und Topographie

Das Gelände ist leicht geneigt. Es ist deshalb erforderlich, daß die Höhenabstufung der Gebäude und Freianlagen in einem Freiflächengestaltungs- u. Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages dargestellt wird.

4. Planungsziele und Bauweise

Aufgrund der Widerstände in der Nachbarschaft gegen eine Häufung von Senkrechtparkbuchten an der Gartenstraße (Planfassung 21.12.89) hat die Gemeinde beschlossen, die überwiegende Anzahl der Stellplätze in einem Garagenhof unterzubringen. (Eine Lösung mittels Tiefgarage scheidet aus Wirtschaftlichkeitsgründen nach den Förderungsrichtlinien im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau aus.)

Das Maß der baulichen Nutzung von 0,48 liegt unter der planungsrechtlichen Zulässigkeit für diese Gebietskategorie (0,8) bei 2-geschossiger Bauweise und ermöglicht die Verwirklichung des gemeindlichen Bedarfes für die kommenden Jahre von ca.12 - 14 Sozialwohnungen.

Die Gebäude in offener Bauweise unterscheiden sich hinsichtl. ihrer Größe nur unerheblich von den Bauten in der Nachbarschaft. Durch ruhige Fassaden und begrenzte Höhenentwicklung mit flachgeneigten Dächern sowie durch die intensive Eingrünung soll eine gute Einbindung in die Umgebung erreicht werden.

Zur Grünordnung:

Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Festsetzungen 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.

5. Planungsstatistische Zahlen

5.1	Nettowohnbauland (einschl. der Stellplätze an der Gartenstr.)	2.530 m ²	74 %
5.2	Öffentliche Flächen	<u>870 m²</u>	<u>26 %</u>
5.3	Bruttowohnbauland	3.400 m ²	100 %
5.4	Grundfläche insgesamt	606 m ²	
	GRZ = $\frac{606}{2.530}$	= 0,24	
5.5	Geschoßfläche insgesamt	1.212 m ²	
	GFZ $\frac{1.212}{2.530}$	= 0,48	
5.6	14 Wohneinheiten (geschätzt, abhängig von Wohnungsgrößen der Bauplanung)		
5.7	Durchschnittl. Nettowohnungsgrößen b. 14 WE		
	909 : 14 = 64,93 m ²		
5.8	Nettowohnfläche		
	606 x 2 x 0,75 = 909 m ²		
5.9	Einwohnerzuwachs 14 x 3 Pers.	42 Personen	

Gegen diesen Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom *10.09.1990* nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

Dachau, den *25.10.90*
Landratsamt Dachau
i.A.



Kersten
Oberregierungsrat