

GEMEINDE PETERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN BUCHANGERWEG - KOLLBACH

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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 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

S A T Z U N G

Inhalt:	A Übersichtsplan M 1 : 5000
	B Festsetzungen
	C Hinweise
	D Verfahrenshinweise
	E Begründung
	F Plandarstellung M 1 : 500

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

Planverfasser

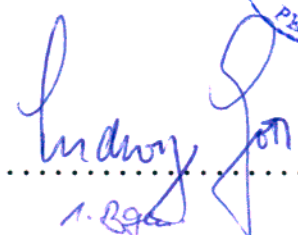
Gemeinde **Petershausen**

REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPL.-ING. EMIL KATH
ARCHITEKT BAB

Brucker Straße 77
8060 Dachau 08131/72013
FAX 08131/8847

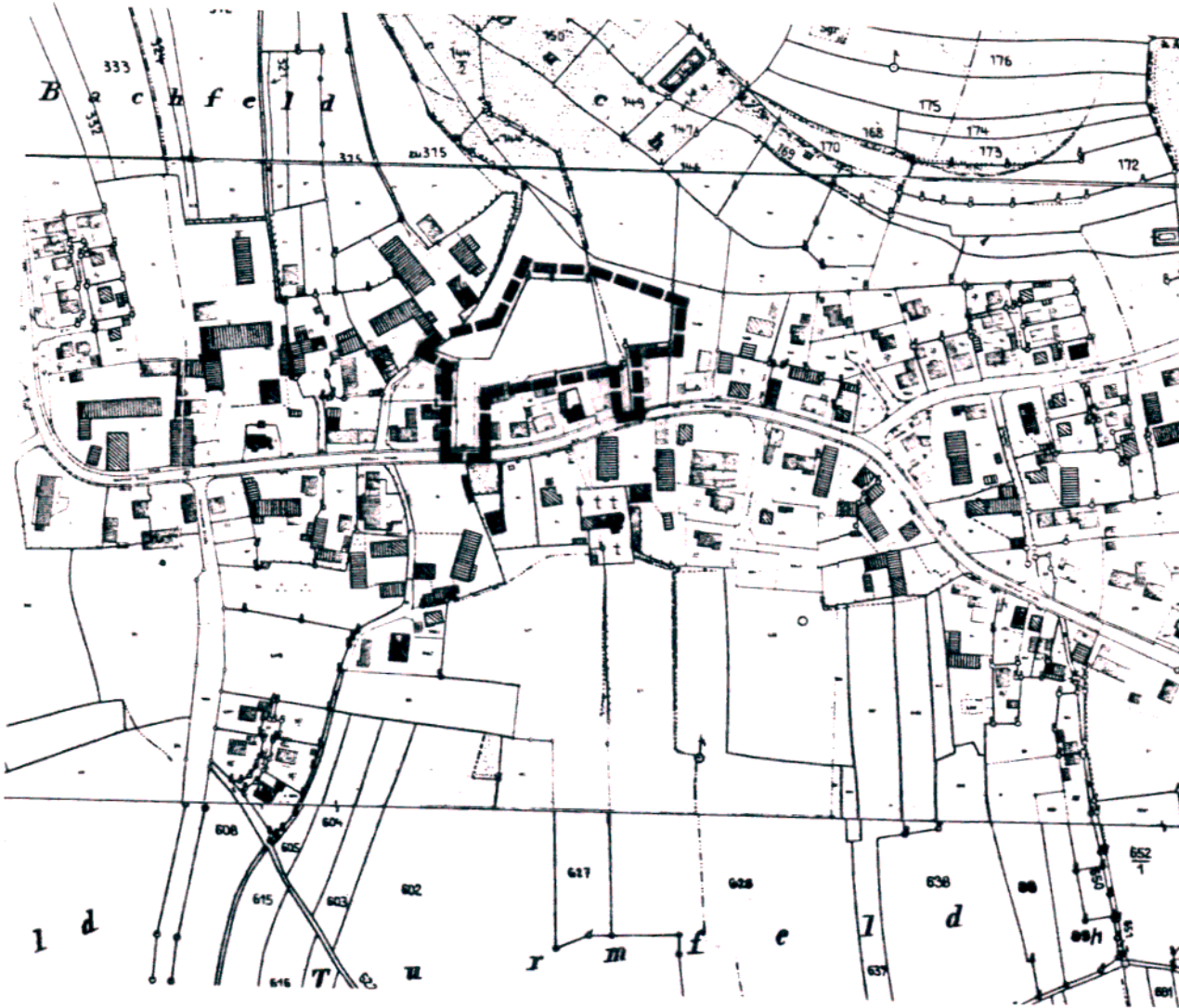

.....




.....
1. Bg

Planungsstand: 16.11.89
15.11.90
21.03.91

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



B FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Dieser Bebauungsplan ersetzt alle früheren Festsetzungen.

2. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

gemäß § 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet

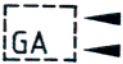
- 3.1 Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.2 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer gemäß Plan zulässigen Teilung der Parzellen P 1/2/5/6/7 ist pro Doppelhaus-hälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.
- 3.3 Als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs.1 BauNVO außerhalb d. Baugrenzen sind zulässig: Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen. Erdgeschoßige Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 15 qm Grundfläche sind ebenfalls zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen (zw. Straße bzw. Weg und Wohnhaus).

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO).

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 NUTZUNGSZIFFERN

- 4.1.1 **GR 155** Grundfläche als Höchstwert, z.B. 155 qm
(= überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen)
- 4.1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß 4.1.1 sind Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nicht anzurechnen.
Ergänzend gilt § 19 (4) BauNVO sinngemäß.
- 4.1.3 Balkone, Wintergärten u. Loggien bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Geschoßfläche nur bezüglich der Flächenanteile unberücksichtigt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Umfang über die Baugrenzen hinausragen dürfen.
- 4.2 **BAUWEISE, (GESCHOSSZAHL, DACHFORM, WANDHÖHE UND HÖHENLAGE DER GEBÄUDE)**
- 4.2.1 **ID/1** Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse, davon
WH 3.60 1 Geschoß im Dachraum.
DACHFORM Satteldach, Dachneigung 42 - 48 °.
WANDHÖHE von OK Erdgeschoßfußboden bis OK Dachkonstruktion an den Traufseiten höchstens 3,60 m.
- 4.2.2 **ID/2** Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse, davon
WH 3.80 1 Geschoß im Dachraum.
DACHFORM Satteldach, Dachneigung 35 - 38 °.
WANDHÖHE von OK Erdgeschoßfußboden bis OK Dachkonstruktion an den Traufseiten höchstens 3,80 m.

- 4.2.3 **ID/3**
WH 3.20 Zulässig ist maximal 1 Vollgeschoß.
Dachgeschoßausbau ist nicht zulässig.
DACHFORM Satteldach, Dachneigung 35 - 38 °.
WANDHÖHE von OK Erdgeschoßfußboden bis OK Dach-
konstruktion an den Traufseiten höchstens 3,20 m.
- 4.2.4 OK EFB 478.15 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über Meereshöhe
zwingend festgesetzt
- 4.2.5 476.50
o Geländehöhen über Meereshöhe als verbindliche
Festsetzung
- 4.2.6 ————— Hauptfirstrichtung
5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
- 5.1 ----- Baugrenze
Überschreitungen der Baugrenzen sind in gering-
fügigem Umfang gem. § 23 Abs.3 BauNVO zulässig
(Balkone, Loggien, Wintergärten).
6. **GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE**
- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem vom
Gemeinderat festgelegten Stellplatzschlüssel.
- 6.2  Flächen f. Garagengebäude m. Angabe d. Zufahrten
Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Standorten
zulässig.
- 6.2.1 Wandhöhe (von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion) an den Traufseiten
höchstens 2,75 m, soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist.
- 6.2.2 Dachform grundsätzlich Satteldach, Dachneigung 25 - 28 °.
- 6.3 Im Rahmen der Festsetzungen ID/3 (Ziff. 4.2.3 dieser Satzung) können
Garagen auch innerhalb der Baugrenzen verwirklicht werden.
- 6.4 Die Bauweise und die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagenge-
bäude ist entsprechend den Festsetzungen u. Hinweisen für die Haupt-
gebäude vorzunehmen.
- 6.5 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher
Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.
Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
- 6.6 Kellergaragen sind unzulässig.
- 6.7  Oberirdische KFZ-Stellplätze
auf öffentlichen und privaten Flächen
Zusätzliche Stellplätze können im Rahmen der
Detailplanung realisiert werden.
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 Garagen, der untergeordneten Nebengebäude bis 15 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. Ausragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Balkonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.
- 7.2.6 Dachaufbauten
 - 7.2.6.1 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind zulässig. Hinsichtlich ihrer gestalterischen Einbindung und Größe werden hohe Anforderungen gestellt.
 - 7.2.6.2 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,00 qm nicht überschreiten.
 - 7.2.6.3 Dachgauben sind ab 40 Grad Dachneigung zulässig. Breite der Einzelgaube max. 1,30 m. Breite der Gauben/Gebäudelänge insgesamt höchstens 1/3. Gaubenhöhe max. 2.00 m. Gaubenabstand untereinander mindestens 1,2 m und zur Giebelwand mindestens 3,00 m.
 - 7.2.6.4 Auf den Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind Dachgauben und liegende Fenster über 0,25 qm nicht zulässig.
 - 7.2.6.5 Dachform u. Eindeckung d. Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.

7.3 FASSADENGESTALTUNG

- 7.3.1 Die Fassaden der Gebäude und Nebengebäude sind zu verputzen, oder unauffällig zu verkleiden.
- 7.3.2 Stark auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen und Zierputze sind unzulässig.

7.3.3 FARBGESTALTUNG

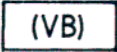
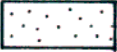
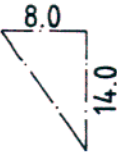
- 7.3.3.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Dunkle Fassadenanstriche sind unzulässig. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
 - 7.3.3.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.
- 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.

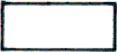
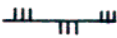
8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 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.

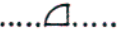
9. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen (Straßen, Wege und Grünfläche)
- 9.2  Verkehrsberuhigter Bereich
- 9.3  Wegefläche mit versickerungsfähiger Oberfläche und befestigte grüne Randstreifen
- 9.4  Öffentliche Grünfläche
- 9.5  Sichtflächen mit Maßangabe in Metern
Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen aller Art dürfen innerhalb der Sichtflächen nicht angelegt werden, soweit sie mehr als 0.8 m über Fahrbahnoberfläche hinausragen.
- 9.6 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  private Hausgärten
- 10.2  Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

11. EINFRIEDUNGEN

- 11.1  Die Vorgärten sind mit Holzstaketenzäunen und Türen bzw. Tore in gleicher Ausführung entsprechend Plandarstellung einzufrieden. Soweit mit diesem Planzeichen nicht dargestellt, dürfen Vorgärten und Garageneinfahrten nicht eingefriedet werden.
- 11.2 Innerhalb der Baugrundstücke und an den Grenzen zum Kollbach sind die Einfriedungen nur als offene Holzstaketenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 11.3 Höhe aller Einfriedungen max. 1,20 m. Sockel sind nicht zulässig.

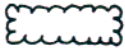
12. GRÜNORDNUNG

- 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 und alle Arten von Obstbäumen.

12.2



Ortsrandeingrünung bzw. Schutzpflanzung, bestehend aus einheimischen Laubgehölzen. Pflanzenhöhen abgestuft.

Es muß ein geschlossener dichter Grüngürtel von mindestens 3,50 m Höhe entstehen.

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, der Privatwege sowie der Stellplätze sind hinsichtlich Material, Bepflanzung und Gestaltung den 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. 10.1) sind zu begrünen.

12.5

Mit den Bauplänen sind Freiflächengestaltungspläne für die Privatgrundstücke einzureichen.

13.

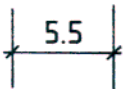
ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasser werden im Trennsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.

14.

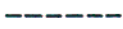
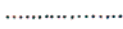
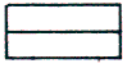
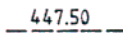
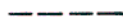
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

14.1



Maßfestsetzung in Metern, z.B. 5,5 m

C HINWEISE

1. 140/4 Flurstücksnummer
2.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
3.  Bestehende Grundstücksgrenzen
4.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5.  Parzellierungsvorschlag bzw. Abgrenzungslinien für Sondereigentum
6.  Mögliche Teilung als Doppelhaus
7.  Baukörper und Garagen mit Firstrichtung
(= Schema)
8.  Vorhandener Baumbestand
9.  Vorhandenes Buschwerk
10.  Höhengichtlinien der bestehenden Geländehöhen
über Meereshöhe
11.  Kanalschachtabdeckung mit Höhenangabe über
Meereshöhe
12.  Bestehende Versorgungsleitung - Regenwasserkanal
13.  Bestehende Versorgungsleitung - Schmutzwasserkanal
14. SP Kinderspielplatz
15. P 6
700 Parzellenbezeichnung mit Angabe der
Grundstücksgröße (z.B. Parzelle 6 / 700 qm)
16. In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden befinden sich
landwirtschaftliche Betriebsanlagen (z.B. Silos, Dunglagen),
von denen Geruchsbelästigungen ausgehen können.

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 08.06.1989 beschlossen.

Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 19.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand vom 06.12.1989 bis 19.01.1990 im Rathaus Petershausen statt (Bekanntmachung vom 27.11.1989).

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 12.12.1990 bis 18.01.1991 im Rathaus Petershausen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 03.12.1990 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 3.12.1990

.....
1. Bürgermeister



4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 21.03.1991 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text in der Fassung vom 21.03.1991) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 26.3.1990

.....
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, Nr. genehmigt.

bzw.

Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom 19.6.91, 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, 27.6.91

.....
1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 28.6.91 bis 2.8.91 im Rathaus Petershausen öffentlich ausgelegt. Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 28.6.91 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen, 28.6.1991

.....
1. Bürgermeister



E BEGRÜNDUNG

1. Anlaß der Planung

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

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 unbebaut und geneigt (s. Höhenlinien). Der Höhenunterschied beträgt bis zu 2 m. Es ist deshalb erforderlich, daß die Höhenabstufungen der Gebäude und Freianlagen im Bebauungsplan dargestellt werden.

4. Frühere Planungen

Der frühere Planentwurf 16.11.1989 wurde aufgrund der Ergebnisse aus der öffentlichen Anhörung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Gemeinderatsitzung v. 15.02.1990 im Gemeinderat behandelt. Die Beschlüsse sind in den vorliegenden Plan eingeflossen, soweit sie noch aktuell sind. Erhebliche Probleme mit der Erschließung konnten jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht gelöst werden.

5. Neuplanung

Aufgrund weiterer Abstimmungsgespräche zwischen Gemeinde, Regierung v. Obb., Landratsamt Dachau und diversen Fachbehörden wurde ein neues Planungskonzept mit einem neuen Erschließungssystem entwickelt. Dazu ist es erforderlich, zusätzliche Flächen in den Geltungsbereich einzubeziehen, sodaß eine Verknüpfung mit dem Buchangerweg entsteht und eine neue Erschließungsstraße über Fl. Nr. 50 an die Dachauer Straße anbindet.

Der Weg Fl. Nr. 145/3 ist nur als Fuß- und Radweg zur Erschließung des neuen Baugebietes vorgesehen.

Aufgrund der Flurbereinigung wird der nördliche Feldweg aufgelassen. Die neuen Straßen sollen in der dörflichen Lage angemessener Gestaltung als Fahrbahn mit grünem Rand ausgebildet werden.

Aus Immissionsschutzgründen sind die neuen Wohngebäude um ca. 55m von den nächstgelegenen Geruchsquellen auf Fl. Nr. 47 abgerückt.

Deshalb war es auch nicht möglich, nennenswerte Teilflächen der Fl. Nr. 143 als Bauflächen auszuweisen.

Aufgrund dieser Ausgangslage ergeben sich relativ hohe Erschließungsanteile, die aber nicht vermieden werden können, weil auch die Flächen im Bereich der bestehenden Kanalisation als Baugrundstücke nicht geeignet sind.

Als Ausgleich wird die bauliche Dichte gegenüber der Planung v. 16.11.1989 angemessen erhöht und auch eine Teilung der Grundstücke wie dargestellt zugelassen.

✱

Die Wohngebäude und Garagen sind als Hausgruppen um den Wohnweg so angeordnet und festgesetzt, daß mittels geneigter Dächer zum Außenbereich hin eine gestalterisch möglichst harmonische, zurückhaltende Ortsrandbebauung gewährleistet wird.

Ergänzt wird dieses Ziel der Ortsrandgestaltung durch Festsetzung einer wirksamen Ortsrandeingrünung.

Die Häuser sind als Einfamilienhäuser mit max. 2 WE und Doppelhäuser mit max. 1 WE gedacht.

Die dargestellte Bebauung auf Fl.-Nr. 145/3 entspricht grundsätzlich dem mit Bescheid v. 21.10.1988, Nr. 41/130135, genehmigten Bauantrag. Die Gestaltung der Freianlagen sowie die Höhenlage der baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan jedoch neu geregelt.

Grundsätzlich sollen pro Einfamilienwohnhaus 2 KFZ-Stellplätze in Garagen sowie 2 zusätzliche Stellplätze vor den Garagen nachgewiesen und gemäß Plan untergebracht werden. Jeweils 2 Doppelhaushälften haben gleiche Anforderungen zu erfüllen.

Bauweise:

landschaftsbezogene Hausformen in offener Bauweise

Gebäude: Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

Grünordnung:

Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung und den 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 Planungsumgriff insgesamt	ca. 8.750 qm = 100,0 %
davon	
5.2 Nettowohnbauland	ca. 5.400 qm = 61,7 %
5.3 Öffentliche Flächen	ca. 3.350 qm = 38,3 %
(davon öffentl. Grünfläche	1.190 qm = 13,6 %
öffentl. Erschließungswege	2.160 qm = 24,7 %
5.4 Grundfläche insgesamt zulässig	ca. 1.160 qm
5.5 GRZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)	
<u>1.160</u>	
5.400	= <u>0,21</u>
5.6 Geschoßfläche insgesamt zulässig	ca. 2.215 qm
GFZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)	
<u>2.215</u>	
5.400	= <u>0,41</u>
5.7 Wohneinheiten neu	
max. 2 WE / Gebäude	= 14 WE
5.8 Einwohnerzuwachs	
ca. 2,5 Einw./WE	= 35 Einwohner

* Siehe Punkt 5. Neuplanung, Seite 11

Da im Kernort Petershausen eine massive Bebauung mit möglichst hoher Wohneinheitenzahl betrieben wird, sollte aus ortsgestalterischen Gründen in den Ortsteilen eine geringere Wohndichte erhalten werden.

Die Grundstücke in den Ortsteilen sind zum großen Teil auch für nachgeborene Kinder der Landwirte gedacht, sodaß Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten oder Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit optimal sind.

Hier spielt auch die Frage einer ausreichenden Anzahl von Garagen und Stellplätzen eine nicht geringe Rolle. Zudem sollten die Baugebiete in den Ortsteilen eine gute Durchgrünung erfahren.

Bei einer größeren Wohndichte wird auch die Problematik mit der umliegenden Landwirtschaft und deren Immissionen und Emissionen größer. Diesen Spannungen zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung soll durch die aufgelockerte Wohndichte entgegengewirkt werden.

Gegen diesen Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 19.06.1991, Nr. 40/610-4/3 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 07.08.1991
Landratsamt Dachau
i.A.

Kersten
Oberregierungsrat