

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 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

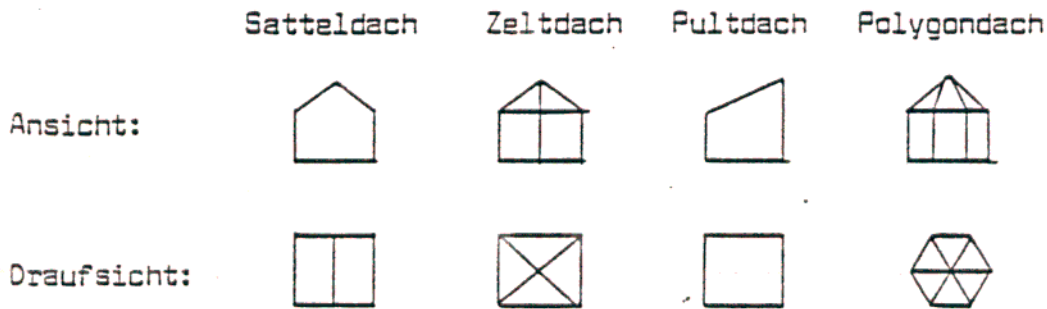
Die Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen von den Abstandsflächenregelungen der BayBO erteilen, wenn sich unter Würdigung nachbarlicher Belange keine erheblichen Nachteile im Wohnwert, insbesondere hinsichtlich der Belichtung und der Besonnung von Aufenthaltsräumen und Terrassenflächen sowie der Gestaltung 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 zusammengekommen pro Grundstück 8 m^2 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^2 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 OG-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° und 35° .
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:

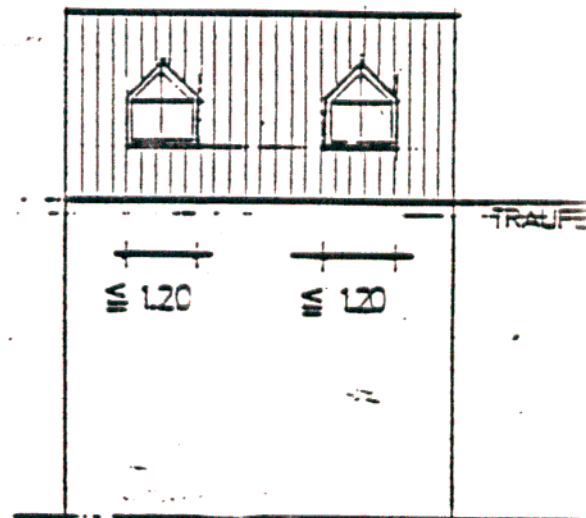
Je Dachfläche einer Hauseinheit sind max. zwei liegende Dachfenster mit je max. 1.00 m^2 Fläche zulässig.

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

Typ I :

kleine Satteldachgaube (max. 1.20 m breit)

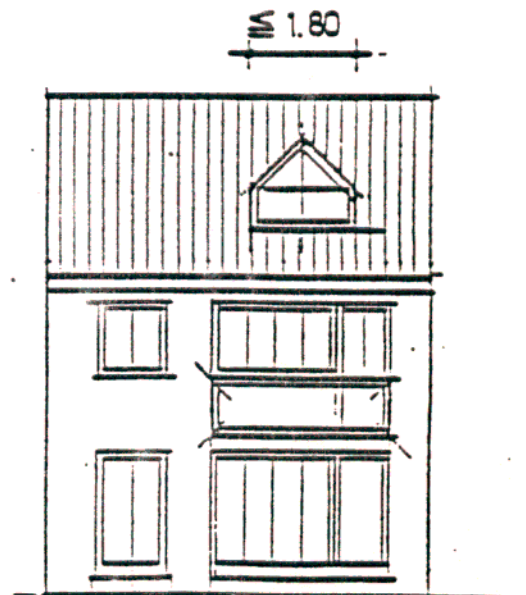
maximal zwei Dachgauben gleicher
Abmessung und Gestaltung pro Dachseite;
Zwei Gauben sind symmetrisch
auf dem Dach anzuordnen;
Dachdeckungsmaterial wie Hauptdach;



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.

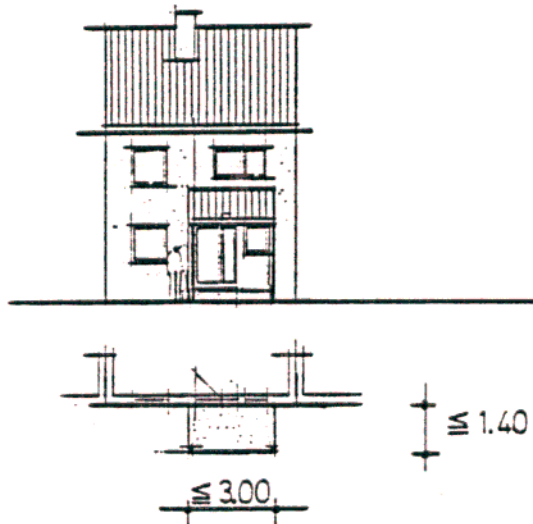
Windfänge bzw. Vordächer dürfen nicht tiefer als 1.40 m und max. 3.00 m breit sein.

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:

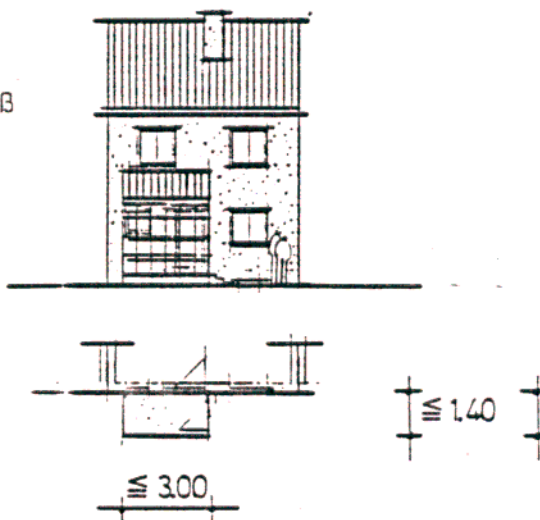
Vordach

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 vorhandener 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 Bautypen 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° - 35°) anzugleichen.
Dachüberstände an Anbauten sind bis zu max. 0.40 m zulässig.
Fenster oder sonstige verglaste Flächen sind zu unterteilen.

5.7 Zulässige Anbautypen:

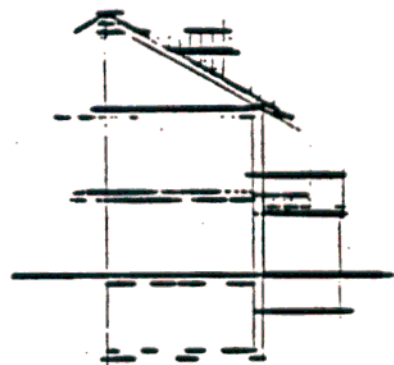
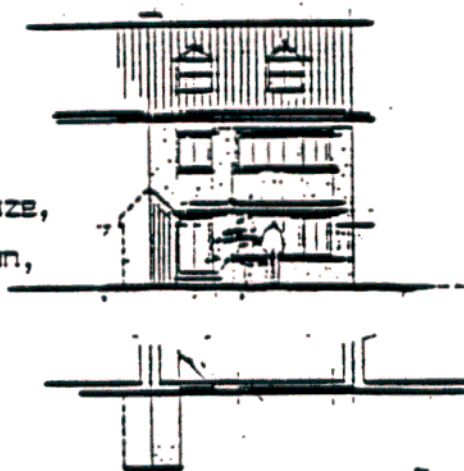
Soweit in der Planzeichnung entsprechende Bauräume ausgewiesen sind kann pro Hausseite einer der folgenden Anbautypen ausgewählt werden.

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

5.7.1 Traufseitige Anbauten / Reihenhaus-Regelfall:

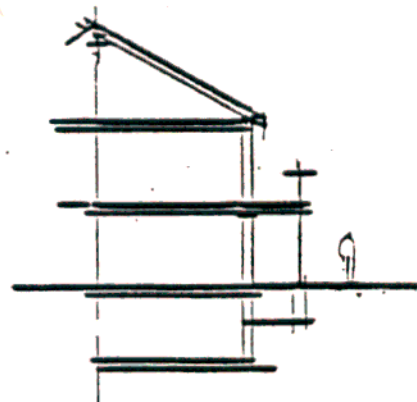
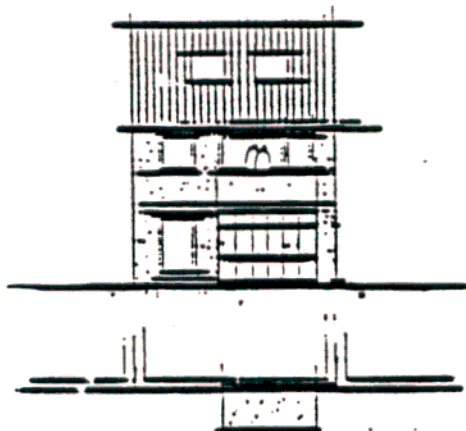
Typ A :

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



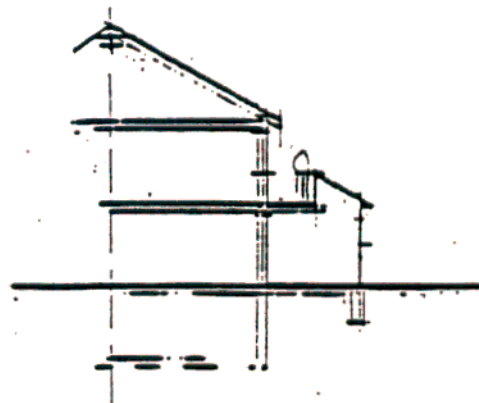
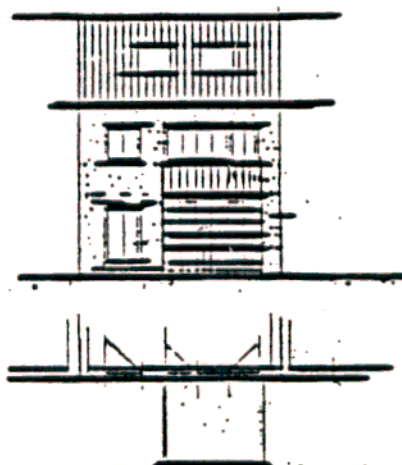
Typ B :

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



Typ C :

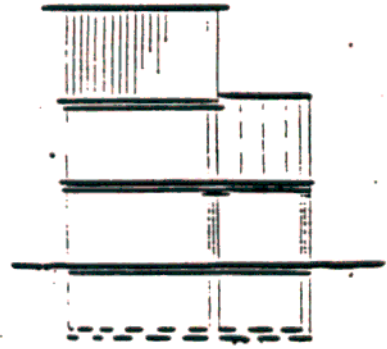
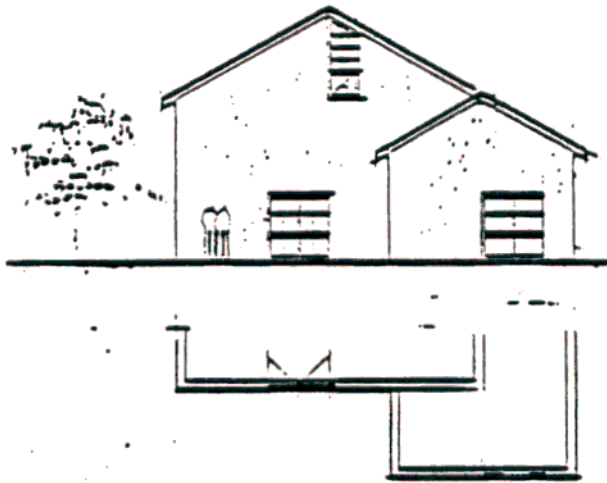
erdgeschoßiger Anbau,
massiv oder als Winter-
garten unter dem Balkon,
max. Tiefe 3.00 m
mit Pultdach an Balkon
angelehnt.



5.7.2 Giebelseitiger Anbau / Reihenendhäuser:

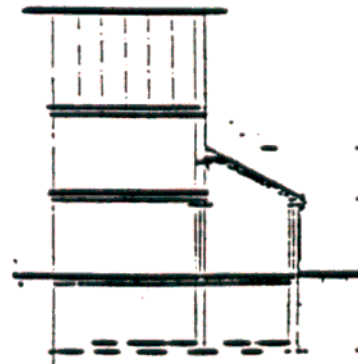
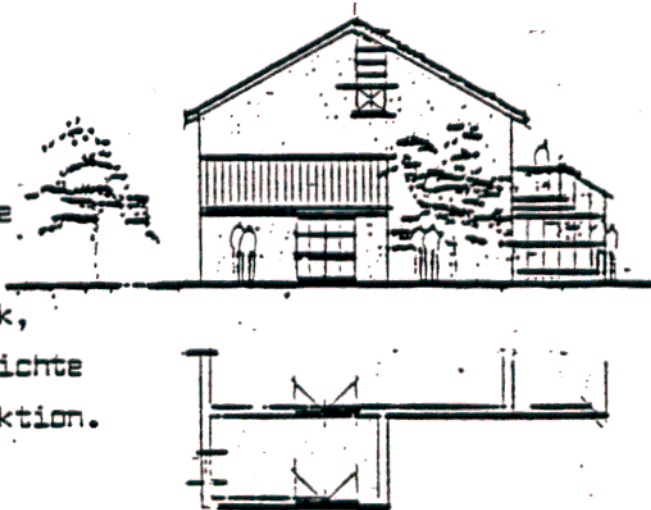
Typ D :

Satteldachanbau,
erdgeschoßig,
massive
Konstruktion:
verputztes Mauerwerk



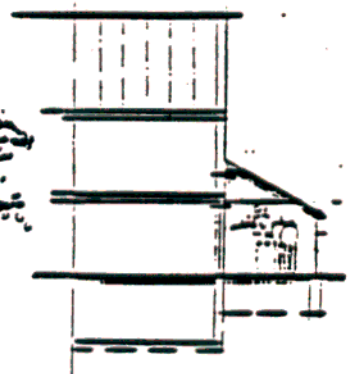
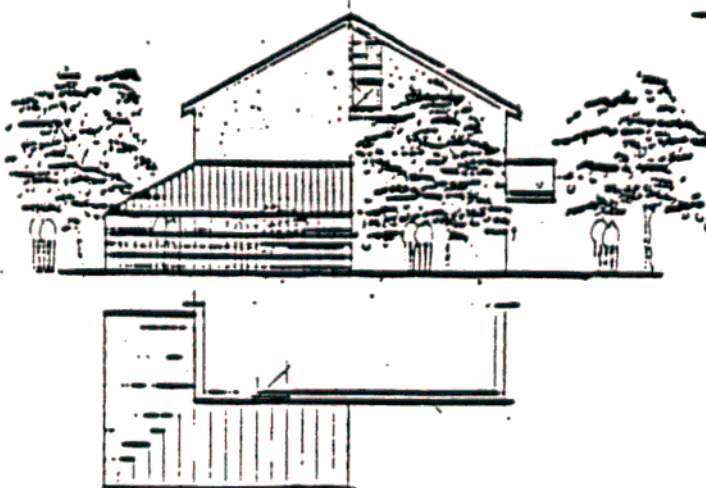
Typ E :

Pultdachanbau,
erdgeschoßig;
massive oder leichte
konstruktion:
verputztes Mauerwerk,
Holz-Glas-, oder leichte
Metall-Glas-Konstruktion.



Typ F :

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



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. Sonstige Festsetzungen

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:

Der Lärmschutz entlang der Bundesbahntrasse an der Ostseite des Geltungsbereichs hat durch Kombination aus Lärmschutzwall und Holzpalisadenzaun zu erfolgen.

Soweit dies technisch, wirtschaftlich und gestalterisch vertretbar ist soll eine wirksame Gesamthöhe der Lärmschutzeinrichtung von mindestens 4.00 m angestrebt werden, bezogen auf den EG-Fußboden des nächstliegenden Wohngebäudes.

Öffentliche oder private Durchgänge am Lärmschutzzaun bzw. -Wall sind mit selbstschließenden Toren zu versehen.

Die Garagen des nord-westlich gelegenen Garagenhofes sind in Ergänzung der Lärmschutzmaßnahmen, entsprechend der Planzeichnung zwingend mit durchgehenden Satteldächern mit 45° Neigung zu versehen.

C. HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze

2. z.B. $\frac{649}{2}$ Flurstücksnummer

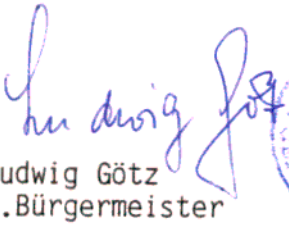
3.  vorhandene Wohngebäude

4.  vorhandene Nebengebäude

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

Petershausen, den 12.12.1985

Gemeinde Petershausen


Ludwig Götz
1. Bürgermeister



D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß §2a Abs.6 BBauG vom 24.09.1984 bis 26.10.1984 im Rathaus der Gemeinde Petershausen öffentlich ausgelegt.

Petershausen, den 26.10.1984



(Siegel)

.....
(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

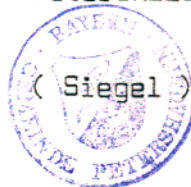


(Siegel)

.....
(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)

.....
(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)

.....
(1.Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 30.01.1986 Nr. 40/610-413(30/84) 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 14.02.1986 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Petershausen gem. §12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Bereithaltung sind am 14.02.1986 ortsüblich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Petershausen, den 14.02.1986



Ludwig Jör
.....
(1.Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 30.01.1986 Nr. 40/610-413(30/84) nach § 11 BBauG i. V. m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG / StBauFG - i. d. F. vom 06.07.1982 (GVBl s. 450) genehmigt.

Dachau, den 19. MRZ. 1986
Landratsamt Dachau
I. A.

Seitz

Seitz
Oberregierungsrätin

