

Planungsstand: 13.12.84  
(farbige Fassung)

Gemeinde Petershausen

## BEBAUUNGSPLAN M I T T E R F E L D III

Die Gemeinde Petershausen  
erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.  
F. der Bek. vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949), Art 23 der Gemeinde-  
ordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) i.d.F der  
Bek. vom 26.10.1982 (GVBl S. 903), Art. 91 der Bayerischen  
Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (GVBl S. 419), der  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Benutzungs-  
verordnung -BauNV-) i.d.F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763)  
u. der Verordnung ü. die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-  
stellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 PlanzV 81)  
i.d.F. der Bek. vom 30.7.1981 (BGBl I S. 833) diesen Bebauungsplan  
als

## S A T Z U N G

Bestandteile des Planes sind :

1. Planzeichnung (Satzungsplan)
2. Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung mit Anlagen
  - Planungsstatistik
  - Kostendarstellung
  - Gestaltungsplan
  - Nutzungsbericht
4. Verfahrenshinweise

# A F E S T S E T Z U N G E N

=====

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## 2. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Soweit innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungspläne bestehen werden diese hiermit aufgehoben.

## 3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das gesamte Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise ist gem. § 4 Abs. 3, Ziff. 3 BauNVO in Teilbereichen des Plangebietes Büronutzung zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig: Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen, erdgeschoßige Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 15 qm Grundfläche. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

## 4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 4.1 NUTZUNGSZIFFERN

- 4.1.1 150 Bruttogeschoßfläche - BGF - als Höchstwert, z.B. 150 qm pro Einzelgrundstück bzw. Gebäudeabschnitt gem. Plan.

Die maximal zulässige BGF innerhalb einer zusammenhängenden baulichen Einheit ergibt sich aus der Summe der im Plan dargestellten BGF. Für den Fall einer veränderten Bauform oder Parzellierung sind Baurechtsverlagerungen innerhalb einer baulichen Einheit zulässig, sofern sonstige Festsetzungen und Vorschriften davon nicht berührt werden.

- 4.1.2 Ausnahmen gem. § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

- 4.1.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).
- 4.1.4 Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Nebenanlagen, z.B. Spiel- und Freizeitflächen, Erholungsflächen sowie überdachte Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- 4.1.5 Bei der Ermittlung der Geschossflächen -BGF- bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (Hausgaragen) und Garagengebäuden.
- 4.1.6 Die Grundfläche von ausbaubaren Dachräumen (einschl. Mauern, Treppenträumen und Nebenräumen) wird ab 2 m lichter Raumhöhe über OK Fertigfußboden im Dachraum voll zur Ermittlung der Geschossfläche angerechnet; Raumbereiche unter 2 m lichter Höhe bleiben außer Ansatz.
- 4.1.7 Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- 4.2 GESCHOSSZAHL UND DACHFORM
- 4.2.1 **ID** Höchstzulässig Erdgeschoß.  
1 Obergeschoß und ausbaubares Dachgeschoß.  
Dachform Satteldach  
Dachneigung 42 Grad bis 48 Grad.  
Dachgeschoßausbau kann Vollgeschoß sein.
- 4.2.2 **ID** Nebengebäude und Rampe zur Tiefgarage zwingend erdgeschoßige Bauweise  
Dachform Satteldach, Dachneigung 30 Grad  
Dachausbau für Wohnzwecke ist nicht zulässig
- 4.2.3  Hauptfirstrichtung zwingend.  
  
Die Flächen geschlossener Dachkörper müssen gleiche Neigung aufweisen.
- 4.2.4 Der Ausbau eines 2. Geschosses im Dachraum ist nicht zulässig (Wohngalerien ausgenommen).

#### 4.3 HÖHE UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

4.3.1 Folgende Wandhöhen von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion sind an den Traufseiten höchstens zulässig:

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Bei Gebäuden IID              | = 6.60 m (Sockel 1.20m) |
| Bei Gartenhäusern             | = 2.30 m                |
| Bei Garagen und Nebengebäuden | = 2.75 m                |

4.3.2 Bei spürbarer Hanglage können Ausnahmen gestattet werden, wenn die Planung sinnvoll auf die Geländesituation eingeht. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

4.3.3 Hausreihen und Hausgruppen sowie Doppel- und Reihengaragen und zusammengebaute Nebenanlagen müssen gleiche Trauf- und Firsthöhen erhalten. Ausnahmen können aufgrund der Geländesituation gestattet werden.

4.3.4 Gebäude am Hang  
Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zur Eingügung des Gebäudes zu beschränken.  
Angeböschte Terrassen sind talseits nur bis 1 m vor Gebäudefronten zulässig. Anböschungen und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Abrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf nicht mehr als 1.20 m betragen.

## 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE

5.1  Baulinie5.2  Baugrenze

5.3 Von Baulinien und Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß nach Art und Umfang der im Plan schematisch dargestellten Gebäude abgewichen werden, jedoch nur bis höchstens 2 m Tiefe u. max. 1/3 d. Gebäudelänge (z.B. Balkone, Erker, Hausgaragen).

5.4 Soweit im Bebauungsplan Zusammenbauten und Grenzbebauungen vorgesehen sind, sind diese verbindlich. Das gilt auch für Garagengebäude und Nebengebäude.

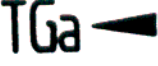
5.5  Soweit sich bei Ausnutzung der übertragbaren Grundstücksflächen ABSTANDSFLÄCHEN ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässig, werden diese - wenn städtebaulich vertretbar - ausdrücklich zugelassen.

5.6 Ziff. 5.5 gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert, oder bei einer Grundstücksaufteilung die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke sowie die in der Planzeichnung festgelegte Bebauung eingehalten werden.

5.7 Innerhalb der überbaubaren Flächen müssen die Gebäude in baulichem Zusammenhang errichtet werden.

## 6. GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

6.1 Der Nachweis über die erforderliche Anzahl der KFZ-Stellplätze muß im Bauantrag nach den Richtlinien für Kraftfahrzeugstellplätze gemäß der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.2.1978 Nr. B IV - 9134 - 79 geführt werden. Je Wohnung ist mindestens 1 Garagenstellplatz nachzuweisen.

6.2  Fläche für oberirdische Garagen mit Zufahrt je Garage. Garagen sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und als Hausgaragen innerhalb der Baugrenzen zulässig.6.3  Tiefgarage, Rampe, Zu- und Ausfahrt in Pfeilrichtung.  
Die Dächer aller Tiefgaragen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.  
Erdedeckung mindestens 60 cm.



- 6.4 Geringfügige Abweichungen von der Planzeichnung hinsichtlich Platzierung und Anzahl von Garagen Platzierung und Anzahl von Garagen und Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie den Gliederungsabsichten des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.
- 6.5 Sofern die Garageneinfahrt senkrecht von der Straße aus vorgesehen ist, muß der Abstand des Garagentores zur Fahrbahnkante mindestens 5 m betragen. Der Stauraum darf in diesem Fall zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 6.6 Soweit Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 6.7 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
- 6.8 **ST** öffentliche KFZ-Stellplätze  
- Eigentum Gemeinde -

## 7. ZUSÄTZLICHE VORSCHRIFTEN ZUR AUSSEREN GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.

- 7.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne eines organischen Ortbildes zu gestalten.
- 7.2 **DÄCHER**
- 7.2.1 Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagengebäuden sind nur in naturroter ~~Ton~~ Ziegeldeckung oder als Glasdächer zulässig.
- 7.2.2 Untergeordnete Nebengebäude bis 16 qm Grundfläche sowie untergeordnete Anbauten wie Überdachungen von Terrassen und Balkonen, Vorbauten oder Erkern können auch mit Blechdeckung versehen werden.
- 7.2.3 Blechdächer nach Ziff. 7.2.2 müssen in Kupfer o. Zink (Titanzink) ausgeführt werden. Naturbelassene Aluminiumbleche sind unzulässig. Ansonsten müssen Bleche farbig gestrichen werden.
- 7.2.4 Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile wie Balkon-, Terrassen-, Eingangsüberdachungen etc. sollen in leichten Konstruktionen (Holz, Stahl) ausgeführt werden. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Betonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.

*Nach durchgeführter  
vereinfachter Änderung  
CF 13 Abs. 1 BausGB heißt es  
ab 20.1.88 statt "Tonziegel-  
deckung" nun noch  
"Ziegeldeckung"  
Kordl, 22.1.88*

- 7.2.5 Dachüberstände, mit Ausnahme der ortüblichen Kastensimse sind nicht zulässig.
- 7.2.6 Dachaufbauten
- 7.2.6.1 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern unzulässig.
- 7.2.6.2 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 0,25 qm nicht überschreiten.
- 7.2.6.3 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern können bis max. 4 m Breite ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie gestalterisch auf die Fassade bezogen sind (z.B. vertikal über Balkon) und den ruhigen Gesamteindruck der Dachflächen nicht stören.
- 7.2.6.4 Einzelne, die Gebäude vertikal gliedernde Dachaufbauten, z.B. über Treppenhäusern (Dachkoben) können bis max 2,50 m Breite zugelassen werden. Dachform und Eindeckung sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 7.2.6.5 Dachflächen ab 20 m Länge können durch untergeordnete Anbauten bzw. Dachaufbauten bis max 4,50 m Breite gegliedert werden. Dachform und -deckung sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 7.2.6.6 Dachgauben sind ab 42 Grad Dachneigung zulässig.  
Breite der Einzelgaube max. 1,30 m  
Breite der Gauben/Gebäudelänge inges. höchstens 1/3  
Gaubenhöhe max. 2,00 m  
Gaubenabstand untereinander und zum Ortgang mindestens 1,2 m.

- 7.2.6.7 Auf den Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind Dachgauben nur bis max. 0,8 m Breite zulässig.
- 7.2.6.8 Dachform und Eindeckung der Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 7.2.6.9 Sonnenkollektoren  
Der Einbau von Solarkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß
- bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektor-Elementen gedeckt werden.
  - bei Hauptgebäuden die Solarkollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar am First flächenbündig mit der Ziegeldeckung angeordnet sind.

Der Einbau von Solarabsorbern unter einer Glas-pfannenabdeckung in der oben beschriebenen Anordnung ist ebenfalls zulässig.

### 7.3 FASSADENGESTALTUNG

- 7.3.1 Die Fassaden von Gebäuden ab 2 Geschossen sind zu verputzen. Erdgeschossige Gebäude und Nebengebäude bzw. Garagen können auch senkrecht mit Holz verkleidet werden.
- 7.3.2 Wetterschutzverkleidungen sind nur in senkrechter Holzverkleidung zulässig.
- 7.3.3 Sonstige Fassadenverkleidungen aller Art sind unzulässig.
- 7.3.4 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 7.3.5 Fenster, Außentüren, Tore, Fassadenausfachungen und ähnliche gestaltungswirksame Elemente wie z.B. Spaliere sind in Holz auszuführen, dabei müssen größere Flächen maßstäblich vertikal gegliedert sein.
- 7.3.6 Pflanzenspaliiere an den Fassaden sind wünschenswert und können gefordert werden.
- 7.3.7 FARBGESTALTUNG
- 7.3.7.1 Alle Fassaden sind in heller zurückhaltender Farbgebung zu gestalten.  
Hölzer dürfen nicht dunkel imprägniert werden; sie sollen hell imprägniert dem natürlichen Holzton entsprechend behandelt werden. Helle Lackierungen sind ebenfalls zulässig.  
Dunkle Hölzer sind nicht zulässig.
- 7.3.7.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend



wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

- 7.4 Ausnahmen von den besonderen Gestaltungsvorschriften dieser Satzung sind möglich, wenn eine besondere architektonische Lösung vorliegt, diese Lösung sich harmonisch in das Baugebiet einfügt und aus dem durch Satzung und Planzeichnung formulierten Gestaltungskonzept entwickelt ist.  
Die Ausnahmen bedürfen der besonderen Zustimmung durch Gemeinde und die Baugenehmigungsbehörde.  
Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

## 8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 8.1 Plätze für Abfallbehälter sind zusammenzufassen und - wenn nicht in den Gebäuden oder Garagenbauten integriert - in geschlossenen Anlagen (Gemeinschaftsanlagen) unterzubringen.  
Diese Anlagen dürfen nicht mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein; sie sind in ihrer baulichen Gestaltung den Hauptgebäuden und Garagen anzupassen. Die Boxen müssen für die örtlich vorgeschriebenen Müllbehälter ausreichend groß dimensioniert sein ( 120-240 l Behälter ).
- 8.2 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen. Deren Platzierung hat sich nach der Freiflächengestaltung zu orientieren.
- 8.3 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.
- 8.4 Versorgungstechnische Anlagen wie Post-, Strom-, Wasser- und sonstige Anlagen sind von den Versorgungsträgern nach dem Freiflächengestaltungsplan zu orientieren (s. auch Ziff. 11,18 und 19 der Hinweise).
- 8.5 Für Reihenhäuser Hausgruppen und Wohnblöcke sind Gemeinschaftsantennen pro zusammenhängendem Baublock auszuführen.
9. Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art, sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.  
Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblicke geschützt sind.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ , (vergl. a. Ziff. 21 der Hinweise)

- 10.1 Die Schlafräume der Wohnanlage, die der Mitterfeldstraße am nächsten gelegen ist, sollen auf der lärmabgewandten, westlichen Gebäudeseite angeordnet werden.
- 10.2 Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen, soweit sie Sichtverbindung mit der Bahnlinie aufweisen, der Lärmschutzklasse 2 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen. Die Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken wie z.B. Rolladenkästen mit den Bauanträgen nachzuweisen.

## 11. ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

- 11.1  Straßenbegrenzungslinie

- 11.2  öffentliche Straße (Fahrbahn)  
- Eigentum Gemeinde -

- 11.3  öffentlicher Fußweg  
- Eigentum Gemeinde -

- 11.4  Plätze, Höfe und Wege  
- Eigentum Gemeinde -

- 11.4.1 Höfe und Plätze sind als im Grundsatz befestigte Flächen anzugestalten.

- 11.4.2 Plätze und Höfe sollen jeweils einen für sich unverwechselbaren Charakter erhalten. Weitere gestalterische Details regelt entsprechend der BayBO im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens der Freiflächengestaltungsplan.

- 11.4.3 Bei der Entwässerung von Höfen, Plätzen und Wegen ist soweit möglich aus ökologischen Gründen die Ableitung des Oberflächenwassers über Versickerungen (Sickergruben) vorzunehmen.

## 12. GRÜN- UND FREIFLÄCHENORDNUNG

- 12.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Begrünung entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

- 12.1.1  Neu zu pflanzender Großbaum

- 12.1.1.1 Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist zu differenzieren nach der Art der Anordnung von Großbäumen. Es ist zu unterscheiden die freie, lockere Anordnung von Bäumen zur strengen, regel-

mäßigen und geometrischen Anordnung. Die vorgegebene Anordnung der Bäume ist in jedem Falle verbindlich. Die maßlich exakte Platzierung der Bäume trifft entsprechend der Bayerischen Bauordnung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens der Freiflächengestaltungsplan. Die dargestellte Anzahl der Bäume ist Mindestzahl.

- 12.1.1.2 Baumreihen oder Alleen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen jeweils aus einer Baumart.
- 12.1.1.3 Baumserien und Baumblöcke bestehen jeweils aus zwei Baumarten in regelmäßig geordnetem Wechsel.
- 12.1.2  Neu zu pflanzender Kleinbaum
- 12.1.2.1 wie 12.1.1.1
- 12.1.2.2 wie 12.1.1.2
- 12.1.2.3 wie 12.1.1.3
- 12.1.3  Neu zu pflanzende Schutz- und Flächenpflanzungen als Randbepflanzungen zur umliegenden Landschaft oder als Baugebiete gliedernde Pflanzungen oder als raumbildende Pflanzungen größerer Grünflächen. Die Pflanzungen müssen aus Baum- und Strauchholzarten bestehen.
- 12.1.3.1 Bei Schutz- und Flächenbepflanzungen ist je 50 qm Fläche mindestens ein Groß- oder Kleinbaum anzuordnen.
- 12.1.4 Groß- oder Kleinbaumpflanzungen in Gartenbereichen und Gemeinschaftsgrünanlagen (-Eigentum privat-)
- 12.1.4.1 Je 150 qm Freifläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen; bei unterbauten Freiflächen (z.B. Tiefgaragen) entsprechend kleinwüchsige Arten.
- 12.1.5  Freiwachsende Hecken
- 12.1.6 BAUMARTENWAHL
- 12.1.6.1 Die Baumartenwahl ist aus der potentiell natürlichen Vegetation des Landschaftsgefüges bzw. des Landschaftsraumes abzuleiten. Grundsätzlich ist auf heimische Laubbaumarten zurückzugreifen. Zusätzlich zu dieser Forderung ist die Umweltverträglichkeit der jeweiligen Baumarten zu beachten; besonders von diesem Aspekt kann die Artenwahl mit bestimmt werden, wobei gegebenenfalls auf besonders widerstandsfähige aber nicht heimische Arten zurück-

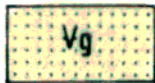
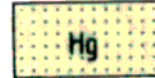
gegriffen werden kann.

Auf Plätzen und Höfen sollen blühende Kleinbaumarten oder Großbaumarten zur Charakterisierung der Räume zur Verwendung kommen.

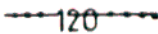
- 12.1.6.1.1 Bei privaten Gartenbereichen, Vorgärten, Gemeinschaftsgrünanlagen sind Obstbäume der verschiedenen Wuchsklassen bevorzugt zu verwenden.
- 12.1.6.2 GEHÖLZARTENWAHL FLÄCHENPFLANZUNGEN
- 12.1.6.2.1 Strauch und Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation des Landschaftsgefüges bzw. des Landschaftsraumes, heimische Strauch- und Gehölzarten, Besondere Beachtung bei der Artenwahl muß dem Vogelschutz und der Bienenweide gelten.
- 12.1.6.3 GEHÖLZAUSWAHL FREIWACHSENDE HECKEN
- 12.1.6.3.1 Laubholzarten, blühende Arten, sind zu bevorzugen.
- 12.2 GEWÄHRLEISTUNG GÜNSTIGER WUCHSBEDINGUNGEN  
Bei Pflanzungen von Bäumen in belagsbetonten Bereichen oder innerhalb von Belagsflächen ist darauf zu achten, daß günstige Wuchs- und Lebensbedingungen auf die Dauer gewährleistet werden. Für entsprechende Belüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung ist durch ausreichend große Wuchsbereiche zu sorgen. Gegebenenfalls sind Drainagesysteme zur Versorgung vorzusehen. Beläge im Wuchsbereich von Bäumen müssen luft- und wasserdurchlässig aufgebaut sein. Dem Fahrverkehr ausgesetzte Bäume sind durch den Stamm schützende Vorrichtungen (Poller oder Baumgitter o.ä.) zu schützen.

- 12.3 WANDBEGRÜNUNG  
Mauern oder geschlossene Wände sind mit Rankpflanzen und Kletterpflanzen zu begrünen.  
Artenwahl je nach Exposition.
- 12.4 PFLANZGRÖSSEN (Mindestgrößen)
- 12.4.1 Großbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus weitem Stand  
Stammumfang 20 - 25 cm.
- 12.4.1.1 Großbäume bei Flächenbepflanzungen  
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 x verpflanzt  
Stammumfang 18 - 20 cm.
- 12.4.2 Kleinbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus weitem Stand.  
Stammumfang 16 - 18 cm.
- 12.4.3 Sträucher und Gehölze bei Flächenpflanzungen  
Heister 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.
- 12.4.4 Heckenpflanzen für freiwachsende Hecken  
Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm.
- 12.4.5 Rank- und Kletterpflanzen  
2 x verpflanzt mit Topfballen, mindestens 3 Triebe
- 12.4.6 Obstbäume  
Halbstämme, Stammhöhe 100 - 120 cm  
Hochstämme, Stammhöhe 160 - 180 cm
- 12.5 PFLANZDICHTEN
- 12.5.1 Schutz- und Flächenpflanzungen:  
Stäucher, 1 - 1,5 Stück, je qm, je nach Arten.
- 12.5.2 Hecken freiwachsend  
1 - 1,5 Stück je Meter Länge.
- 12.5.3 Rank- und Kletterpflanzen  
1 Stück, je 2 Meter Länge.
- 12.6 PFLANZVERBOTE sind zu beachten (Feuerbrand etc.).  
Im Bereich der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sollen giftige Gehölze und Gewächse nicht gepflanzt werden. (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 21.6.1978).



- 12.7 FLÄCHENGRÜN  
Reststreifen oder schmale Bereiche, schmale Grünstreifen etc. sind mit artenreichen Wiesen- ansaaten zu begrünen. Die besonderen Ansprüche dieser Saaten an das Substrat sind zu berücksichtigen. Zusammenhängende größere Grün- flächen sind in Randbereichen zu Strauch- und Baumbepflanzungen hin mit artenreichen Wiesen- ansaaten zu begrünen; vorwiegend dem Spiel und der aktiven Freizeit gewidmete Bereiche sind mit strapazierfähigen Rasenansaaten zu begrünen.
- 12.8  öffentliche Grün- und Erholungs- flächen  
- Eigentum Gemeinde -
- 12.9  Private Grünflächen, Gärten, Gemeinschaftsgrünflächen  
- Eigentum privat -
- 12.9.1  Vorgärten
- 12.9.1.1 Vorgärten sind als offene Vorgärten oder als eingefriedete Vorgärten zu gestalten.
- 12.9.1.2 Die Oberflächenausbildung bei offenen Vorgärten muß sich in Materialwahl, Farblichkeit und Gesamt- charakter der Gestaltung den Wegen, Plätzen, Höfen und Strasse -Eigentum Gemeinde- anpassen.
- 12.9.1.3 Einfriedungen der Vorgärten, ansonsten gem. 12.10.2.
- 12.9.2  Hausgärten
- 12.9.2.1 Hausgärten sind gärtnerisch zu begrünen
- 12.9.2.2 Hausgärten sind einzufrieden

## 12.10 EINFRIEDUNGEN

12.10.1  120 Zäune mit Höhenangaben

12.10.2 Zäune sind als Holzzäune auszubilden, senkrechte Holzlattenzäune, Holzlatten, Holzrahmen, Holzpfeosten, Holztüren, ohne Sockel.

12.10.3  Mauern

12.10.4 Betonmauern, Berankung siehe Ziff. 12.3

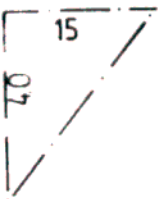
12.10.5 Sonstige Zäune innerhalb der Privatgrundstücke sind zulässig als Holzzäune entsprechend Ziff. 12.10.1, und 12.10.2 oder als Maschendrahtzäune.

## 12.11 DETAILAUSSAGEN

Weitere Detailaussagen, die die Art der Begrünung und die Art der Ausgestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen, der öffentlichen Wege, Plätze, Höfe und Straßen, als auch den privaten Grün- und Freiflächen festsetzen, trifft entsprechend der Bayerischen Bauordnung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens der Freiflächengestaltungsplan.

## 13. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

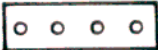
13.1 6 Maßfestsetzung in Metern

13.2  Sichtdreieck  
Innerhalb der im Plan festgesetzten Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen, Anpflanzungen aller Art, Lagerung von Materialien und bauliche Anlagen jeder Art eine Höhe von 1.0m nicht überschreiten. Ausgenommen sind stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 3.0 m. Personenwagen dürfen in diesem Bereich in den Parkbuchten abgestellt werden.

13.3  Flächen für Kinderspieleinrichtungen (= Schema)  
- Eigentum Gemeinde -

13.4 472.5 NN Geländehöhen über NN

# B H I N W E I S E =====

1. Grundlage der Bebauungsplanzeichnung sind mechanische Vergrößerungen aus Plänen M 1:5.000 u. M 1:2.500 des Vermessungsamtes Dachau in einer behelfsmäßigen Ausgabe. Die Bebauungsplanzeichnung ist deshalb zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
2. Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen wird auf DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" hingewiesen.
3. Bei der Anlage von Sandspielplätzen und Gruben ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.7.76 (MabI Nr. 29/76, S. 741, Abs. 5.5) zu berücksichtigen.
4. 1529/29 Flurstücksnummer
5.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
6.  bestehende Grundstücksgrenzen
7.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
8.  Vorschlag für Grundstücksteilung (Neuparzellierung)
9.  Vorschlag für Baukörper (= Schema)
10.  Bezeichnung der Teilgebiete (Bauquartiere).
11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischsystem) angeschlossen sein.
12. Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden.
13.  Anliegerzufahrt (Schema)
14.  Feuerwehr (Schema)

15.  Böschungen
16.  Rampen, Treppen, Stufen
17.  Spielhäuser
18. Elektroversorgung voraussichtlich Erdkabel mit Verteilerschränken z. T. auf Privatgrundstücken.
19. Fernsehversorgung voraussichtlich Breitbandkabelanlage.
20. Die Bauvorhaben sind gegen ev. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
21. IMMISIONSSCHUTZ UND LÄRMBELASTUNG  
(verg. a. Ziff. 10 der Festsetzungen)
- 21.1 Durch die nahegelegene Bahnlinie ist eine nächtliche Lärmbelastung von 48 d B(A) zu erwarten, der entspricht eine Überschreitung von bis zu 3 dB (A) über dem zulässigen Lärmpegel.
22. 472.00 — — — Höhenlinien

C                    INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES  
=====

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

Planungsstand Datum 13.12.1984

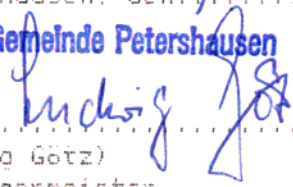
Architekten  
Heilmann u. Kath  
Brucker Str. 77

8060 Dachau

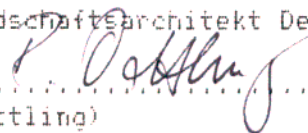
Dachau, den 30.4.1985

  
.....  
(Emil Kath)  
Regierungsbaumeister



Petershausen, den. 7.5.1985  
**Gemeinde Petershausen**  
  
.....  
(Ludwig Götz)  
1. Bürgermeister

Landschaftsarchitekt Dettling u. Dettling u. Wirthensohn

  
.....  
(Dettling)

Finsing, den. 30.4.85  
.....



Bebauungsplan M I T T E R F E L D III

BEGRÜNDUNG

1. **Flächennutzungsplan**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des genehmigten Flächennutzungsplanes (Darstellung Allgemeines Wohngebiet) und entspricht auch dem neuen Flächennutzungsplanentwurf.
2. **Zweck und Gründe für die Planaufstellung und Voraussetzungen des Bebauungsplanes.**  
Um den dringenden Bedarf an Wohnraum in günstiger Lage zum öffentlichen Nahverkehrsnetz (S-Bahn) sowie zum Ortszentrum zu decken und um die städtebauliche Ordnung zu sichern, hat der Gemeinderat am 14.7.1983 beschlossen, einen Bebauungsplan als Grundlage für die weiteren erforderlichen Maßnahmen aufzustellen.  
Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für die ausgewiesene Nutzung -Eigentumswohnungen und Reihenhäuser- liegt deshalb im öffentlichen Interesse.
3. **Bisherige Planungsschritte**  
Der vorliegende Planentwurf mit dem dargestellten Flächenumfang ist das Ergebnis mehrerer Planentwürfe in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.  
Der erste Planaufstellungsbeschluss ist datiert 23.4.1981. Der Planentwurf von März 1982 - dargestellt war ein größerer Flächenumfang mit zwei Wohnhöfen wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme (Grobabstimmung) zugeleitet.  
Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind im vorliegenden Plan soweit wie möglich eingearbeitet.
4. **Planungskonzeption**
  - 4.1. **Verkehrsanbindung**  
Die Fahrverkehrserschließung erfolgt über die nordöstliche Stichstraße mit Einmündung in die Mitterfeldstraße und die Enzinanstraße.

Die Stichstraße wird so ausgebildet, daß einerseits die im Flächennutzungsplan dargestellte Funktion eines Grünzuges in die freien Fluren gesichert ist und andererseits die vorläufige landwirtschaftliche Erschließung der angrenzenden Felder gesichert ist. Nach innen wird der Baublock über befahrene Wohnwege erschlossen. Die erforderlichen Garagen werden in Tiefgaragen untergebracht; die oberirdischen Stellplätze sind als öffentliche Parkplätze an den äußeren Erschließungsstraßen untergebracht und dienen zusätzlich zu den Garagen als Bedarfsabdeckung.

#### 4.2 Fußwege und Spielflächen

Sind als öffentliche Fußwege so geplant, daß eine Verknüpfung mit dem Grünzug (Feldwege) wie auch mit späteren nordwestlichen Bauflächen gegeben bzw. möglich ist. Die Wegeflächen und Höfe, auch die befahrbaren, werden zum Teil als Spielstraßen und Spieleinrichtungen ausgebaut.

#### 4.3 Raumbildung, Baugestaltung und Grünplanung

Das Gelände weist Höhenunterschiede von ca. 3 m auf (s. Plan). Die Gebäudeabschnitte sind so gegliedert, daß eine kleinteilige Anpassung, d.h. Höhenstaffelung problemlos vorgenommen werden kann.

Die Gebäude sind in ortstypischer Bauseise E+1+ausgebautes Satteldach gestaltet und um einen ruhigen Innenhof gruppiert.

Angestrebt werden gegliederte Fassaden und gegliederte Dachflächen mit langen Firsten.

Der öffentliche Wohnhof ist zu den Privatgärten höhenmäßig versetzt. Dadurch wird zusammen mit der Bepflanzung eine gute Gliederung des großen Hofraumes und eine Abschirmung der Gärten gewährleistet, außerdem ist dadurch eine Tiefgaragenlösung in wirtschaftlicher

Konzeption gegeben. Wohngärten, die nicht höhenversetzt zu den Straßen und Wegen angeordnet sind, sollen durch begrünte Holzzäune abgeschirmt werden.

Die Grünordnung ist auf dem Kontrast zwischen strenger Baumpflanzung (Hochstämme) und freier Abschirmpflanzung (Busch-, Hecken- und Baumpflanzung) aufgebaut. Der differenzierte Wechsel zwischen befestigten und begrünten Flächen und zwischen dezent farbig gestalteten Fassaden mit Pflanzspalieren und berankten Mauern soll dem Baublock eine ländlich-kleinstädtische Atmosphäre verleihen, die mittels Baukörpergruppierung und Fassadengliederung alleine nicht erzielbar wäre.

#### 4.4 Immissionsschutz

Die relativ geschlossene Blockbildung wurde gewählt, um die Belastungen durch den Verkehr an der Mitterfeldstraße soweit wie möglich abzuschirmen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nach Auffassung der Gemeinde entbehrlich, wobei hiermit die Objektplanung

auf die Möglichkeit hingewiesen wird, zur Mitterfeldstraße Lärmschutzfenster einzubauen.

## 5. Wohnformen

Nach den Vorstellungen der Gemeinde sollen differenzierte Wohnungsgrößen und Wohnformen von der Einzimmerwohnung bis zum Reihenhaushaus verwirklicht werden.

## 6. Festsetzungen im Einzelnen

### 6.1 Nach Darstellungen des Flächennutzungsplanes "Allgemeines Wohngebiet".

### 6.2 Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche im Rahmen der Baulinien und Baugrenzen und der Zahl der Geschosse geregelt.

In manchen Einzelfällen werden die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist jedoch nach § 17 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan vertretbar, weil die dort gestellten Bedingungen erfüllt sind:

- bezogen auf den gesamten Baublock sind die Werte eingehalten;
  - höher genutzte Einzelparzellen erhalten einen entsprechenden Freiflächenausgleich durch die großzügige Anlage von öffentlichen Freiflächen und Wohnstraßen;
  - sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.
- Die Festsetzung der zulässigen Bruttogeschoßfläche wurde gewählt, weil dadurch für den Planvollzug wesentliche Erleichterungen gegeben sind.
- Die Zulässigkeit des Dachgeschoßausbaues mit Dachgauben, Dachterrassen etc. ist eine Konsequenz aus der festgesetzten steilen ortstypischen Dachneigung. Es sollen damit auch spätere Wohnflächenerweiterungen ermöglicht werden.

### 6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Da das Neubaugebiet sein eigenes charakteristisches Gepräge erhalten soll, das eine der Voraussetzungen für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnviertel darstellt, ist die Festsetzung einiger gestalterischer Gemeinsamkeiten erforderlich. Grundlage hier Art. 91 BayBO.

### 6.4 Ausnahmeregelungen bezüglich der Festsetzungen über

- Traufhöhen bei geneigtem Gelände
- die Anordnung von Garagen und Tiefgaragen
- sonstige Gestaltungsmerkmale
- Abstandsflächen

wurden in die Satzung aufgenommen, um begründete besondere Erfordernisse aus der Bauwerksplanung zu berücksichtigen, die sonst nach der Satzung nicht möglich wären.

Die Beurteilung, ob diese Ausnahmen dem Planungsziel entsprechen, muß jedoch der Gemeinde und der Ge-

nehmigungsbehörde vorbehalten bleiben. Ein Rechtsanspruch wird deshalb ausdrücklich nicht begründet.

- 6.5 Festsetzungen der Grünordnung  
Mit den festgesetzten Anforderungen ist das Grundkonzept des Planungsgedankens gesichert. Dies bedeutet,  
daß der Ausführungsplanung bezüglich der Bauquartiere und dem einzelnen Hausbesitzer bezüglich seiner Privatflächen ein entsprechender Spielraum für individuelle Vorstellungen verbleibt. Die Gemeinde erhofft sich dadurch eine lebendige Differenzierung im Rahmen des vorgesehenen, jedoch unverzichtbaren Ordnungssystems.  
Auf einen gesonderten Grünordnungsplan wird aus Gründen der Praktikabilität im Vollzug (Trennung vom Bebauungsplan hat häufig Mißverständnisse zur Folge) verzichtet. Zur besseren Lesbarkeit wurde deshalb ein gemeinsames Planwerk im M 1: 500 gefertigt.
7. Planverwirklichung  
Die Bauflächen befinden sich im Besitz eines Grundstückseigentümers, der als Bautäger den Baublock als Eigentumswohnungs- und Reihenhausanlage erstellen will.  
Die Maßnahme soll umgehend nach Vorliegen der planungsrechtlichen Zulässigkeit verwirklicht werden. Mit der Forderung nach differenzierten Wohnungstypen und differenzierter Bauweise will die Gemeinde erreichen, daß die örtliche Nachfrage angemessen berücksichtigt wird.
8. Folgeeinrichtungen  
Der Bedarf an notwendigem Kindergarten- und Schulraum ist gesichert.
9. Maßnahmen  
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Erforderliche Abtretungen und Kostenumlegungen wurden zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde einvernehmlich vereinbart.  
Enteignungsverfahren sind, soweit erkennbar, nicht notwendig.  
Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.
10. Planungsstatistische Zahlen  
- Anlage 1 -
11. Kosten  
- Anlage 2 -
12. Gestaltungsplan  
- Anlage 3 -  
Der Gestaltungsplan ist zur Darstellung der Grundzüge der Planung Teil dieser Begründung.



13. Änderung nach § 2 a Abs. 7 BauG.  
Diese Änderung wurde unter anderem notwendig, weil sich aufgrund der zwischenzeitlich, vom Grundstückseigentümer veranlassten Flächen- und Höhenvermessungen relativ geringe Verschiebungen in der Flächenaufteilung ergeben haben.  
Darüberhinaus ergeben sich in einigen Bereichen in der Bau- und Detailplanung geringfügige Änderungen, (z.B. zusätzliche oberirdische Garagen, Müllhäuschen, Einfriedungen der Vorgärten, zusätzlicher öffentlicher Weg).  
Im geänderten Plan wurde auch die Darstellung etwas verbessert.  
Diese Änderungen berühren nach Rücksprache mit dem Landratsamt Dachau, die Grundzüge der Planung nicht, sodaß das Verfahren gem. § 2 a Nr. 7 BBauG, zur Anwendung kommt.
14. Planverfasser  
Der Bebauungsplan wurde von den Architekten Heilmann und Kath, aus Dachau, der Abschnitt Grünordnung und Freiraumplanung durch die Landschaftsarchitekten Dettling, Dettling und Wirthensohn aus Finsing, in Abstimmung mit der Gemeinde gefertigt.

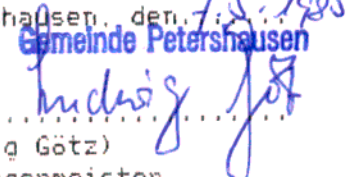
Architekten Heilmann u. Kath  
Dachau, den 30.4.1985

Gemeinde Petershausen



.....  
(Emil Kath)  
Regierungsbaumeister



Petershausen, den 7.5.1985  
Gemeinde Petershausen  
  
(Ludwig Götz)  
1. Bürgermeister

Anlagen:

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Planungsstatistische Zahlen | Anlage 1 |
| Kosten                      | Anlage 2 |
| Gestaltungsplan             | Anlage 3 |
| Nutzungsübersichtsplan      | Anlage 4 |

PLANUNGSSTATISTIK

Gesamtfläche Plangebiet  
(ohne bereits ausgebaute Straßenflächen)  
davon entfallen auf

ca. 10.670 qm = 100 %

Privatflächen (= Nettowohnbauland)

ca. 6.448 qm = 60,5 %

öffentliche Flächen

ca. 4.222 qm = 39,5 %

Die öffentlichen Flächen sind gegliedert in:  
Erschließungsfläche, Innenhof u. Parkplätze

ca. 2.875 qm = 27 %

Grünflächen

ca. 1.347 qm = 12,5 %

Anzahl der KFZ-Stellplätze an den Straßen:

42 Stellplätze

Anzahl der Tiefgaragenplätze nach Wohnungs-  
zahl und -größe

ca. 60 - 80 TG

Summe der max. zul. BGF =

6.380 qm

Einwohnerzuwachs bei 40 qm BGF/Pers. =

160 Pers.

GFZ bei 39,5 % öfftl. Flächen  $6.380 : 6.448 =$

0,99

Die ausgewiesenen öffentlichen Flächen dienen  
im Wesentlichen unmittelbar der Wohnnutzung,  
sie sind deshalb bei der Beurteilung der Nut-  
zungsziffer einzurechnen.

Beurteilungsmaßstab:

Es ergibt sich somit als Beurteilungsmaßstab eine  
Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,76 (s. Anlage)



G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung)

1. Straßen, Wege, Plätze

|                                                                          |           |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| a) Fahrbahn                                                              | 750 qm à  | 68.00 DM  |
| b) Wege                                                                  | qm à      | DM        |
| c) Plätze                                                                | qm à      | DM        |
| d) Gehsteige                                                             | 2200 qm à | 95.00 DM  |
| e) Randsteine Beton<br>Granit                                            | 270 lfm à | 90.00 DM  |
| f) Straßenleuchten                                                       | Stck à    | DM        |
| g) Grunderwerb                                                           | qm à      | DM        |
| h) Bepflanzung+Begrünung                                                 | a         | DM        |
| i) Spielhäuser/Lauben 1                                                  | a         | DM        |
| k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) - i) abzüglich 10 v H <sup>1)</sup> |           |           |
| Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM                                 |           | 37 630.00 |

l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem. Ziff. 1a) - i) betragen  
für die Gemeinde voraussichtlich **8 000.00 DM**

Summe der Straßen, Wege, Plätze:

2. Wasserversorgung

|                                                                                        |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| a) Hauptstrang                                                                         | 280 lfm à | 140.00 DM |
| b) Hausanschlüsse                                                                      | 80 lfm à  | 90.00 DM  |
| c) Hydranten                                                                           | 3 Stck à  | 650.00 DM |
| d) Hauptsch.                                                                           | 9 a       | 350.00 DM |
| e) Anschl. sch.                                                                        | 15 a      | 280.00 DM |
| f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch 3 Anschl. à |           | 100.00    |

g) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung -  
pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen  
h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

i) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 2a) - f) betragen  
voraussichtlich **2 200.00 DM**

Summe der Wasserversorgung:

3. Abwasserbeseitigung (Misch - ~~Trenn~~ - System)

|                             |           |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| a) Hauptsammler (Schmutzw.) | 230 lfm à | 320.00 DM |
| b) Hauptsammler (Regenw.)   | lfm à     | DM        |
| c) Drainage                 | lfm à     | DM        |
| d) Hausanschlüsse           | 80 lfm à  | 180.00 DM |
| e)                          | a         | DM        |
| f)                          | a         | DM        |

g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch

h) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung -  
pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen

i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

k) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 3a) - g) betragen  
voraussichtlich **1 900.00 DM**

Summe der Abwasserbeseitigung:

| Kosten<br>DM | Einnahmen<br>DM |
|--------------|-----------------|
| 51 000.00    |                 |
| 209 000.00   |                 |
| 24 300.00    |                 |
| 82 000.00    |                 |
| 10 000.00    |                 |
|              | 338 670.00      |
| 376 300.00   | 338 670.00      |
| 39 200.00    |                 |
| 7 200.00     |                 |
| 1 950.00     |                 |
| 3 150.00     |                 |
| 4 200.00     |                 |
| 300.00       |                 |
|              | n. Satzung      |
| 56 000.00    |                 |
| 73 600.00    |                 |
| 14 400.00    |                 |
|              | n. Satzung      |
| 88 000.00    |                 |

#### 4. Stromversorgung (Verkabelung - Dachstand)

- |                      |                            |         |
|----------------------|----------------------------|---------|
| a) Hauptleitung      | 11m a                      | DM      |
| b) Anschlußleitungen | 11m a                      | DM      |
| c) Sonderkosten für  | <b>Strassenbeleuchtung</b> |         |
|                      | 8 Stück                    | 2500.00 |

d) Anschlußgebühr für 15 Anschlüsse 5000.00 DM

**Summe der Stromversorgung:**

### 5. Gasversorgung (Stadtgas - Erdgas - Ferngas - Fernheizung)

- |                      |       |    |
|----------------------|-------|----|
| a) Hauptleitung      | lfm a | DM |
| b) Anschlußleitungen | lfm a | DM |
| c) Sonderkosten für  |       |    |

d) Anschlußgebühr für Anschlüsse à DM

**Summe der Gasversorgung:**

## 6. Sonstige Kosten

Bebauungsplanung+Objektplanung

- a) Vermessung

**Summe der sonstigen Kosten:**

## 7. Nachfolgeston

- a) Schulhaus - Neubau - Erweiterung
- b) Kindergarten - Neubau - Erweiterung
- c) Friedhof - Neuanlage - Erweiterung
- d) Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen
- e) \_\_\_\_\_
- f) \_\_\_\_\_
- i) Nachfolgelastenbeiträge gem. Nachfolgelastenvertrag vom \_\_\_\_\_

**Summe der Nachfolgelasten:**

**8. Gesamtkosten (Ziffern 1 mit 7)**

## 9. Gemeindegemeinschaften

- a) Die der Gemeinde entstehenden Kosten – die zugunsten der Gemeinde anfallenden Überschüsse – aus den Anlagen gemäß Ziffern 1 – 7 betragen voraussichtlich
- b) Begründung bei Erzielung von Überschüssen:

- c) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten gemäß Ziff. 1, 2 i und 3 k betragen voraussichtlich

Ort Tag

### Der Entwurfsverfasser

[illegible]

**Gemeinde Petershausen**

1 Bürgermeister

## Verfahrenshinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes

**Landratsamt Dachau**

Petershausen, "Mitterfeld III"

-8 AUG 85 497285

1. Aufstellungsbeschluß ( § 2 Abs. 1 BBauG).

Der Gemeinderat Petershausen hat in seiner Sitzung am 14.7.1983  
 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. **Beilagen**

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.8.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung ( § 2 a Abs. 2 BBauG).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und  
 Anhörung für den Vorentwurf/Entwurf des Bebauungsplanes in der  
 Fassung vom 1.12.1983 hat in der Zeit vom 16.1.1984  
 bis 20.2.1984 stattgefunden. (Bekanntmachung am 3.1.1984).

3. Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung ( " 2 a Abs. 6 BBauG).

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung  
 vom 7.6.1984 wurde mit Begründung in der Zeit  
 vom 2.7.1984 bis 3.8.1984 im Rathaus Petershausen  
 öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 19.6.1984  
 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, den 7.5.1985

Siegel



Gemeinde Petershausen

Ludwig Götz 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß ( § 10 BBauG).

Der Gemeinderat Petershausen hat mit Beschluß vom 17.4.1985  
 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 13.12.1984  
 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, den 7.5.1985

Siegel



Gemeinde Petershausen

Ludwig Götz 1. Bürgermeister

5. Genehmigung ( § 11 BBauG i.V. m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung  
zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 6.7.1982).

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.07.1985  
 Nr. 40/610 - 4/3 (35/82) gem. § 11 BBauG genehmigt.

Dachau, den 14.8.1985

Siegel



Landratsamt Dachau

Reile, Oberregierungsrat

6. Bekanntmachung der Genehmigung ( § 12 BBauG).

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..25.7.1985.....  
gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen  
Dienststunden im Rathaus Petershausen zu jedermanns Einsicht bereit-  
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG ist hinge-  
wiesen worden.

Petershausen, den ..25.7.1985.....

Gemeinde Petershausen



Siegel

Ludwig Götz

1. Bürgermeister