

Gemeinde Petershausen

BEBAUUNGSPLAN SONNENHANG II

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 Gemeindeordnung 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 (Benutzungsverordnung -BauNV-) i.d.F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763) u. der Verordnung ü. die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung 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 :

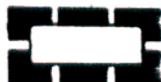
1. Planzeichnung (Satzungsplan)
Verfahrenshinweise rückseitig
auf Satzungsplan
2. Festsetzungen, Hinweise
und Verfahrenshinweise
3. Begründung mit Anlagen

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. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht 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

z.B. 0.25

Grundflächenzahl -GRZ- als Höchstwert d.h. das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Grundfläche zur Gesamtgrundstücksfläche je Einzelgrundstück.

4.1.2

z.B. 0.40

Geschoßflächenzahl -GFZ- als Höchstwert d.h. das Verhältnis Gesamtgeschoßfläche je Einzelgrundstück.

4.1.3

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie Flächen von Stellplätzen und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

4.1.4

Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

4.2 GESCHOSSZAHL UND DACHFORM

4.2.1

II

I

ID

$\frac{U}{2}$ ID

Höchstzulässig auf den Fl.St. 668/5, 668/6, 670/3 u. 670/4 Erdgeschoß u. 1. Obergeschoß, bei einer Dachneigung v. 30-35 Grad auf dem Fl.St. 790 Erdgeschoß, auf allen übrigen Fl.St. Erdgeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein kann, jeweils bei einer Dachneigung von 40-50 Grad, Dachform Satteldach oder Walmdach.
Bei den Fl.Stücken Nr. 784 - 789 kann das Untergeschoß als Hanggeschoß zur Hälfte ausgebaut werden.

4.2.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.2.3

Garagen müssen mit Satteldächern in gleicher Art wie die Wohngebäude versehen werden.

4.2.4

Die Flächen geschlossener Dachkörper müssen gleiche Neigung aufweisen.

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 I + D max. 4.00 m
Bei Gebäuden II max. 6.00 m

4.3.2

Die Oberkante des Geschoßfußbodens darf in Gebäudemitte gemessen, höchstens 25 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Gebäude am Hang

Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zur Einfügung des Gebäudes zu beschränken.
Angeböschte Terrassen sind talwärts 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 1.50 m betragen.

Die Traufhöhe der Nebengebäude und Garagen an der Talseite darf nicht mehr als 2.75 m betragen. Im starken Hangbereich ist die Dachfläche entsprechend abzuschleppen.

5.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE

5.1



Baugrenze

5.2

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

5.3 Für das gesamte Bauland ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

6. GARAGEN UND KFZ-STELLPLATZE

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 der Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze, oder auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Kfz-Stellplätze dürfen nicht in den Vorgartenbereichen -VG- untergebracht werden.

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

6.4 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.

6.5 Soweit Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

7. ZUSÄTZLICHE VORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN 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 Tonziegeldeckung oder als Glasdächer zulässig.

7.2.2 Untergeordnete Nebengebäude bis 16 qm Grundfläche sowie untergeordnete Anbauten wie Überdachungen und Terrassen und Balkonen, Vorbauten oder Erkern können auch mit Blechdeckung versehen werden.

7.2.3 Blechdächer nach Ziff. 7.2.2 müssen in Kupfer oder 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.
- 7.2.5 Dachüberstände, mit Ausnahme der ortsüblichen Kastensimse sind nicht zulässig.
- 7.2.6 Dachaufbauten
- 7.2.6.1 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 7.2.6.2 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 0,25 m nicht überschreiten.
- 7.2.6.3 Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand, dürfen bei erdgeschossigen Gebäuden (ED) 50 cm nicht überschreiten.
Bei zweigeschossigen Gebäuden (II) sind Kniestöcke nur bis max. 30 cm Höhe zulässig.
- 7.2.6.4 Dachgauben sind ab 42 Grad Dachneigung zulässig.
Breite der Einzelgaube max. 1,30 m
Breite der Gauben/Gebäudelänge indes. höchstens 1/3
Gaubenhöhe max. 2,00 m
Gaubenabstand untereinander und zum Ortsgang mindestens 1,2 m.
- 7.2.6.5 Auf den Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind Dachgauben nur bis max. 0,8 m Breite zulässig.
- 7.2.6.6 Dachform und Eindeckung der Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 7.2.6.7 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 Glaspfannenabdeckung in der oben beschriebenen Anordnung ist ebenfalls zulässig.

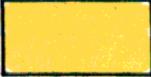
7.3 FASSADENGESTALTUNG

- 7.3.1 Die Fassaden der Gebäude und Nebengebäude sind zu verputzen, oder senkrecht mit Holz zu verkleiden.
- 7.3.2 Wetterschutzverkleidungen sind nur in senkrechter Holzverkleidung zulässig.
Sonstige Fassadenverkleidungen aller Art sind unzulässig.
- 7.3.3 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 7.3.4 Fenster, Außentüren, Tore, Fassadenausfachungen und ähnliche gestaltungswirksame Elemente wie z.B. Spaliere sind in Holz auszuführen, dabei müssen größere Flächen maßstäblich vertikal gegliedert sein.
- 7.3.5 FARBGESTALTUNG
- 7.3.5.1 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.
- 7.3.5.2 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 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 8.2 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.
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. ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

10.1  Straßenbegrenzungslinie

10.2  Verkehrsfläche (Wohnstraße)

10.3  öffentlicher Fußweg

10.4 Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße (Jetzendorfer Straße) dürfen nicht angelegt werden.

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

11. GRÜN- UND FREIFLÄCHENORDNUNG

11.1 Je 100 qm Freifläche ist mind. 1 Baum (Obstbaum, Laubbaum) zu pflanzen. Insgesamt ist eine starke Eingrünung anzustreben. Hauszugänge und Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind zu bepflanzen oder in wassergebundener Decke herzustellen. Die restlichen Vorgartenflächen sind mit Rasen- oder Wiesenansaat zu begrünen.

11.2 EINRIEDUNGEN

11.2.1 Zäune zu den Straßen und öffentlichen Wegen sind als Holzzäune auszubilden, senkrechte Holzlattenzäune, Holzlatten, Holzrahmen, Holzpfosten, Holztüren, ohne Sockel.

11.2.2 Sonstige Zäune innerhalb der Privatgrundstücke sind zulässig als Holzzäune entsprechend Ziff. 11.2.1. oder als Maschenzäune.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Beim Umbau von Wohnhäusern ist die Grundrißgestaltung künftig so zu wählen, daß Schlafräume auf der nördlichen Gebäudeseite angeordnet sind.

12.2

Die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der in Ziffer 12.1 genannten Wohnhäuser müssen, soweit sie Sichtverbindung mit der DAH 1 oder der Bahnlinie aufweisen, der Lärmschutzklasse 3 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen.

Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken, wie z.B. Rolladenkästen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

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. Das Gelände ist geneigt. Es wird deshalb empfohlen, vor Baubeginn eine genaue Höhenmessung durchzuführen und die Erschließungsstraße mit nicht mehr als 10% Neigung herzustellen.

Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen wird auf DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" hingewiesen.

Bei der Anlage von Sandspielplätzen und Gruben ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.7.76 (Mabl Nr. 29/76, S. 741, Abs. 5.5) zu berücksichtigen.

3.

711/3

Flurstücksnummer



4.

bestehende Haupt- und Nebengebäude

5.



bestehende Grundstücksgrenzen

6.



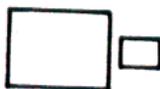
Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen

7.



Vorschlag für Grundstücksteilung (Neuparzellierung)

8.



Vorschlag für Baukörper (= Schema)

9.



Vorgartenbereich -VG-

10.

IMMISSIONSBELASTUNGEN

- 10.1 Auch bei Erfüllung der Forderungen des Immissionsschutzes können wegen des Lärms, den der KFZ-Verkehr auf der DAH 1 verursacht, Lärmpegel von bis zu 60 dB (A) tagsüber und 51 dB (A) nachts auftreten. Daraus ergeben sich Überschreitungen von bis zu 5 dB (A) tagsüber und bis zu 6 dB (A) nachts.
- 10.2 Wegen des Lärms, den der Bahnverkehr verursacht, treten Lärmpegel von bis zu 62 dB (A) tagsüber und 61 dB (A) nachts auf. Die sich daraus ergebenden Überschreitungen betragen bis zu 7 dB (A) tagsüber und 16 dB (A) nachts.

C INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
=====

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

D VERFAHRENSHINWEISE
=====

Darstellung rückseitig auf Satzungsplan

Planungsstand Datum 12.12.1985

Architekten.....



Gemeinde Petershausen

Gemeinde.....

Ludwig } *12.12.86*

Dachau, den 12.12.1985

Petershausen, den 12.12.1986

(Emil Kath)
Regierungsbaumeister

Verfahrenshinweise

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

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 13.09.1984 beschlossen.

Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 20.09.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Darlegung und Anhörung (§ 2 a Abs. 2 BBauG).

Die öffentliche Darlegung und Anhörung fand am 15.01. - 20.02.1985 im Rathaus Petershausen statt (Bekanntmachung vom 04.01.1985).

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung vom 18.06.1985 bis 22.07.1985 im Rathaus Petershausen öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 07.06.1985 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, den 22.07.1985



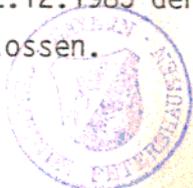
Ludwig Jost

.....
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG).

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 12.12.1985 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, den 12.12.1985



Ludwig Jost

.....
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 29.01.1986 Nr. 40/610 - 4/3 (5/85) genehmigt.

Landratsamt Dachau, den

6. Bekanntmachung der Genehmigung (§ 12 BBauG).

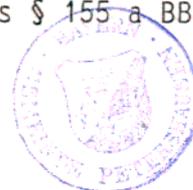
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 14.02.1986 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Petershausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 hingewiesen worden.

Gemeinde Petershausen, den 04.03.1986



Ludwig Jost

.....
1. Bürgermeister

