

Gemeinde Petershausen

BEBAUUNGSPLAN U N T E R F E L D I

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 (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) 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)
2. Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung mit Anlagen Planungsstatistik, Gestaltungsplan, Kostendarstellung und Lärmschutzgutachten
4. Verfahrenshinweise

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 16.10.1984, Nr. 40/610-4/3 (34/82) nach § 11 BBauG i. V. m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZuzVBBauG / StBauFG - i. d. F. vom 06.07.1982 (GVBl S. 450) genehmigt.

Dachau, den 07.12.1984
Landratsamt Dachau

L. A.



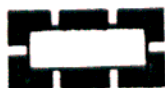
REILE
OBERREGIERUNGSRAT

A F E 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

max. 2W

Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung und eine Einliegerwohnung zulässig. Diese Festlegung gilt auch für sonstige Reihenhäuser, die im Plan nicht durch Planzeichen gekennzeichnet sind.

3.3

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, Wäachetrockenstangen, 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 Baurechts-

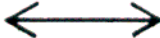
verlagerungen innerhalb einer baulichen Einheit zulässig, sofern sonstige Festsetzungen und Vorschriften davon nicht berührt werden.

- 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, Treppenräumen 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.
Diese Berechnung gilt auch für Vollgeschosse im Dachraum.
- 4.1.7 Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

4.2 GESCHOSSZAHL UND DACHFORM

- 4.2.1  Höchstzulässig Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß, Dachform Stahldach, Dachneigung 42 Grad bis 48 Grad. Dachgeschoßausbau kann Vollgeschoß sein.
- 4.2.2  Höchstzulässig Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und ausbaubares Dachgeschoß. Dachform Satteldach bzw. Walmdach, Dachneigung 42 Grad bis 48 Grad. Dachgeschoßausbau kann Vollgeschoß sein.
- 4.2.3  Zwingend Erdgeschoß, 2 Obergeschosse und ausbaubares Dachgeschoß.

Dachform Walmdach. Dachneigung 42 Grad bis 48 Grad.
Dachgeschoßausbau kann Vollgeschoß sein.

- 4.2.4  Hauptfirstrichtung zwingend.
- 4.2.5 Die Flächen geschlossener Dachkörper müssen gleiche Neigung aufweisen.
- 4.2.6 **WD** Walmdach bzw. Krüppelwalm
Gegenüberliegende Flächen im Dachkörper müssen gleiche Neigung aufweisen.
- 4.2.7 Der Ausbau eines 2. Geschosses im Dachraum ist nicht zulässig (Wohn galerien 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 ID | = 3.20 m |
| Bei Gebäuden IID | = 6.60 m (Sockel 1.20m) |
| Bei Gebäuden <u>IIID</u> | = 8.80 m |
| Bei Garagen und Nebengebäuden | = 2.75 m |
| Bei Gartenhäusern | = 2.30 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
Angeböschte Terrassen sind talseits nur bis 1 m vor Gebäudefronten zulässig. Anböschungen und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf nicht mehr als 1.50 m betragen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE

- 5.1  Baulinie
- 5.2  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 überbaubaren Grundstücksflächen ABSTANDSFLÄCHEN ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässig, werden diese - wenn städtebaulich vertretbar - ausdrücklich zugelassen.

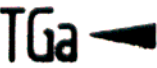
- 5.6 Ziff. 5.5 gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert, oder bei einer Grundstücksaufteilung die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke sowie die in der Planzeichnung festgelegte Bebauung eingehalten werden.

- 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.

- 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.
Erddeckung mindestens 60 cm.

- 6.4 Abweichungen von der Planzeichnung hinsichtlich Platzierung und Anzahl von Garagen, Hausgaragen, Gemeinschaftsgaragen 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  private Stellplätze

6.9 Zusätzliche Parkplätze können im Rahmen der von der Gemeinde zu überplanenden, verkehrsberuhigten Bereiche zugelassen werden. Sie sind als solche zu kennzeichnen. Alle Stellplätze sind zu begrünen.

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 Tonziegeldeckung 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 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 örtlichen Kastengesimse sind nicht zulässig.

7.2.6 Dachaufbauten

7.2.6.1 Bei Gebäuden ID, 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 Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand, dürfen bei Gebäuden ID 50 cm nicht überschreiten.

7.2.6.4 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.

7.2.6.5 Einzelne, die Gebäude vertikal gliedernde Dachaufbauten, z.B. über Treppenhäusern (Dachkoben) können bis max. 2,50 m Breite zugelassen werden.

- 7.2.6.6 Dachflächen ab 20 m Länge können durch untergeordnete Anbauten bis max. 4,50 m Breite gegliedert werden. Dachform und -deckung sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 7.2.6.7 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.
- 7.2.6.8 Auf den Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind Dachgauben nur bis max. 0,8 m Breite zulässig.
- 7.2.6.9 Dachform und Eindeckung der Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 7.2.6.10 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 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.
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 Pflanzenspaliiere an den Fassaden sind wünschenswert und können gefordert werden.

7.3.6 FARBGESTALTUNG

- 7.3.6.1 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.
- 7.3.6.2 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 Planzeichen formulierten Gestaltungskonzept entwickelt ist. ⁴⁴⁴⁴
Die Ausnahmen bedürfen der besonderen Zustimmung durch Gemeinde und die Baugenehmigungsbehörde. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 8.1  Umformerstation
Die bauliche Anlage für die Umformerstation ist den Gebäuden anzupassen oder soweit dargestellt, in die Gebäude bzw. Garagen zu integrieren.
- 8.2 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).
- 8.3 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen. Deren Platzierung hat sich nach der Freiflächengestaltung zu orientieren.
- 8.4 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.
- 8.5 Versorgungstechnische Anlagen wie Post-, Strom-, Wasser- und sonstige Anlagen sind von den Versorgungsträgern nach dem Freiflächengestaltungsplan

zu orientieren (s. auch Ziff 23 und 24 der Hinweise).

- 8.6 Für Reihenhäuser, Hausgruppen und Wohnblöcke sind Gemeinschaftsantennen pro zusammenhängendem Baublock auszuführen. Für freistehende Einzel- und Doppelhäuser ist ausnahmsweise eine Gemeinschaftsantenne pro Baugrundstück zulässig.

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. IMMISIONSSCHUTZ
(vergl. a. Ziff. 12.10.4 der Satzung und Ziff. 27 der Hinweise)

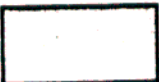
- 10.1 Im Wohngebäude (IIID) sind Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

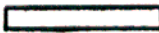
- 10.2 In den Giebelseiten der sonstigen Wohngebäude unmittelbar an der Ziegeleistraße dürfen keine Fenster von Schlafräumen einschl. Kinderzimmer eingebaut werden.

- 10.3 Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen des Wohngebäudes (IIID) müssen der Lärmschutzklasse 3, die Fenster der übrigen Wohngebäude der Lärmschutzklasse 2 nach VDJ 2719 entsprechen. Dies gilt jedoch nur für Fenster mit Sichtverbindung in Richtung der Bahnlinie.
Die Einhaltung der Lärmschutzklassen ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken wie Rolladenkästen zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

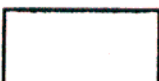
11. ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

- 11.1  Straßenbegrenzungslinie

- 11.2  öffentliche Straße (Fahrbahn)
- Eigentum Gemeinde -

- 11.3  öffentlicher Fußweg
- Eigentum Gemeinde -

- 11.4  öffentlicher Fußweg
- Eigentum privat -

- 11.5  Plätze, Höfe und Wege
- Eigentum Gemeinde -

- 11.5.1 Höfe und Plätze sind als im Grundsatz befestigte Flächen zu gestalten.

- 11.5.2 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.

11.5.3

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, regelmäßigen 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 Mindestanzahl.

12.1.1.2 Baumreihen oder Alleen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen jeweils aus einer Baumart.

12.1.1.3 Baumserien oder 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 Flächenpflanzungen ist je 100 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 100 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 zurückgegriffen 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 GEWAHRLEISTUNG 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

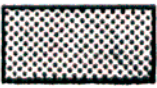
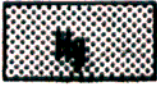
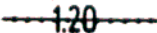
Mauern oder geschlossene Wände sind mit Rankpflanzen und Kletterpflanzen zu begrünen. Artenwahl je nach Exposition.

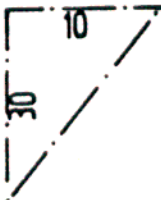
12.4 PFLANZGRÖSSEN (Mindestgrößen)

12.4.1 Großbäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus weitem Stand, Stammumfang 20 - 25 cm.

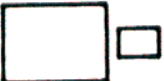
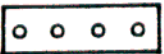
- 12.4.1.1 Großbäume bei Flächenbepflanzungen
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 x verpflanzt
Stammumfang 18 - 20 cm.
- 12.4.2 Kleinbäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus weitem Stand,
Stammumfang 18 - 20 cm.
- 12.4.2.1 Kleinbäume bei Flächenpflanzungen
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 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 Topfbällen, mindestens 3 Triebe
- 12.4.6 Obstgehölze
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 berück-
sichtigen. Spielbereiche sind mit strapazierfähigen
Rasenansaaten zu begrünen. Zusammenhängende größere
Grünflächen 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 Erholungsflächen
- Eigentum Gemeinde -
- 12.9  Private Grünflächen, Gärten, Gemeinschaftsgrünflächen
- Eigentum privat -
- 12.9.1  Vorgärten
- 12.9.1.1 Vorgärten sind als offene Vorgärten zu gestalten. Einfriedungen sind nicht zugelassen. Die Oberflächenausbildung der Vorgärten muß sich in Materialwahl, Farblichkeit und Gesamtcharakter der Gestaltung der Wege, Plätze, Höfe und Straßen - Eigentum Gemeinde - anpassen.
- 12.9.1.2 Hauszugänge sind zu pflastern, die restlichen Vorgartenflächen sind mit Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.
- 12.9.1.3 Hauszugänge sind zu pflastern, die restlichen Vorgartenflächen sind mit Rasen- oder Wiesenansaaten zu begrünen.
- 12.9.2  Hausgärten Hausgärten
- 12.9.2.1 Hausgärten sind gärtnerisch zu begrünen
- 12.9.2.2 Hausgärten sind einzufrieden
- 12.9.3 In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen sind Kinderspielplätze in ausreichender Größe und Ausstattung anzulegen (DIN 18034 und Art. 8 BayBO). Die Gemeinschaftsgrünflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- 12.10 EINFRIEDUNGEN
- 12.10.1  ~~1:20~~ Zäune mit Höhenangaben
- 12.10.2 Zäune sind als Holzzäune auszubilden, senkrechte Holzlattenzäune, Holzlatten, Holzrahmen, Holzpfosten, Holztüren, ohne Sockel.

- 12.10.3  Mauern
- 12.10.4  Immergrün berankte freistehende Mauer, h = 1,7 m. als Lärmschutzmaßnahme (vergl. Ziff. 10 der Festsetzung und Ziff. 27.2 der Hinweise).
- 12.10.5 Betonmauern. Berankung siehe 12.3
- 12.10.6 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 5,50 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 v. 1,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 3,0 m.
- 13.3  Flächen für Kinderspieleinrichtungen (= Schema)
- Eigentum Gemeinde -

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.
3. Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen wird auf DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" hingewiesen.
4. 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.
5. **924/1** Flurstücksnummer
6.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
7.  bestehende Grundstücksgrenzen
8.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
9.  Vorschlag für Grundstücksteilung (Neuparzellierung)
10.  Vorschlag für Baukörper (= Schema)
11.  Bezeichnung der Teilgebiete (Bauquartiere).
12. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischsystem) angeschlossen sein.
13. Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden.
14.  Anliegerzufahrt (Schema)

15.  Feuerwehr (Schema)
16.  Rampen, Treppen, Stufen
17.  Fußgängerüberweg
18. 5.00 hinweisende Maßzahl
19.  Kurvenradius
20.  Spielhäuser
21.  Garten- und Gerätehäuser
22.  Brunnen, Kunstobjekte u. ä.
23. Elektroversorgung voraussichtlich Erdkabel mit Verteilerschränken z. T. auf Privatgrundstücken.
24. Fernsehversorgung voraussichtlich Breitbandkabelanlage.
25. Die Bauvorhaben sind gegen ev. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
26. 472.00 ——— Höhenlinie mit Angabe der Höhe über N.N.
27. IMMISSIONSSCHUTZ UND LÄRMBELASTUNG
(vergl. auch Ziff. 10 der Festsetzungen)
- 27.1 Die an der Bahnlinie dargestellte Lärmschutzwand muß bezüglich der Höhe und Länge den Anforderungen des Schallschutzgutachtens (Anl.4 zur Begründung) entsprechen.
- 27.2 Lärmschutzwände müssen fugendicht sein und ein Flächengewicht aufweisen, das ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB (A) gewährleistet.
- 27.3 Die Lärmschutzwand an der Bahnlinie muß zusätzlich

dem Material verkleidet werden. Das verwendete Material muß über die gesamte Frequenzbreite einen Absorptionskoeffizienten von gleich oder größer als 0,5 aufweisen.

27.4

An den vom Lärm am stärksten betroffenen Wohngebäuden sind auch mit den Lärmschutzmaßnahmen Lärmpegel von 50 dB (A) nachts zu erwarten. Dies entspricht einer Überschreitung von 5 dB (A) über die zulässigen Werte. Für das Gebäude (IIID) sind höhere Lärmeinwirkungen zu erwarten.

c

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

=====

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

Planungsstand Datum 17.5.1984

Architekten



Dachau, den 13.6.84

Landschaftsarchitekt Dettling

Finsing, den

Gemeinde
Gemeinde Petershausen

Petershausen, den 17.5.1984



A. B. G. u. s.

BEBAUUNGSPLAN UNTERFELD I

BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Grenzen des genehmigten Flächennutzungsplanes (Darstellung allgemeines Wohngebiet) und stimmt auch mit dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes überein.

2. Zweck und Voraussetzungen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarem Anschluß an den Bahnhof an der Ziegeleistraße, nordwestlich des Park-And-Ride-Platzes. Aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum Ortskern kommt der Fläche eine wesentliche Schlüsselfunktion für die Anbindung der nach dem Flächennutzungsplan nordwestlich anschließenden Wohnbauflächen zu.

Um die städtebauliche Ordnung zu sichern und um den dringenden Bedarf an ortskernnahen Wohnungen zu decken, hat der Gemeinderat am 23.04.1981 und 09.09.1982 beschlossen, einen Bebauungsplan als Grundlage für die weiteren erforderlichen Maßnahmen aufzustellen.

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für die ausgewiesene Nutzung - Wohnen mit Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf - liegt deshalb im öffentlichen Interesse.

3. Planungskonzeption:

3.1 Verkehrsanbindung

3.1.1 Fahrverkehr

Die Fahrverkehrserschließung erfolgt über zwei, an die bestehende Ziegeleistraße angebundene Sackstraßen. Bei einer späteren Erweiterung der Wohnbauflächen gem. Flächennutzungsplan werden die Stichstraßen nach Nordwesten verlängert und zu einer Ringstraße verbunden.

Damit entsteht ein verkehrsmäßig geschlossener Ortsteil. Nach innen wird das Baugebiet über befahrbare Wohnwege erschlossen.

Garagen werden im nördlichen Bereich in Tiefgaragen unter bestmöglicher Ausnutzung der natürlichen Geländeform untergebracht.

Die Baublöcke an der Ziegeleistraße erhalten oberirdische Garagen, die aus Schall- und Sichtschutzgründen raumabschließend zur Bahnlinie und zum Park-And-Ride-Platz angeordnet sind.

Die Stellplätze sind als Parkbuchten an den Fahrstraßen angeordnet und sollen durch Kennzeichnung, bzw. soweit notwendig Kettenabsperung, von einer Zweckentfremdung geschützt werden.

Durch die Anlage der Parkbuchten wird verhindert, daß tagsüber die Straßenränder durch Park-And-Ride zugeparkt werden.

3.1.2 Fußwege

Die Hauptfußweganbindung erfolgt über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnweg. Dieser Weg knüpft an die Bahnunterführung an und führt quer durch das gesamte Baugebiet.

Nach Norden gelangt man über den geplanten Grünzug (Entw. FlNPl.) in die freie Landschaft.

Entlang der Baublöcke führen Wohnwege ausgehend von der Ziegeleistraße nach Nordwesten. Diese Wege sollen mit den späteren Ortserweiterungen verknüpft werden. Die Wohnwege führen als öffentliche Wege - Eigentum Gemeinde - durch alle Wohnhöfe und beinhalten Kinderspielplätze und sonstige öffentliche Flächen, die der Begegnung und Naherholung dienen.

3.1.3 Landwirtschaftliche Wirtschaftswege

Für die anschließenden Fluren werden in Abstimmung mit der Flurbereinigung und soweit erforderlich Feldwege angelegt.

3.2 Raumbildung, Baugestaltung und Grünordnung

Die Gebäude in ortstypischer Bauweise E+1 mit ausgebautem Satteldach sind um ruhige Wohnhöfe gruppiert.

Angestrebt werden ruhige Fassaden und Dachflächen mit langen Firsten.

Nach Osten, am Ortsrand, Auflockerung in der Bauweise und Abstufung um 1 Geschoß.

Die Wohnhöfe sind mit den öffentlichen Wohnwegen verknüpft und vielgestaltig differenziert.

Am Bahnhof soll der für Laden, Kiosk und Gastwirtschaft vorgesehene Baukörper zeichenartig durch ein zusätzliches Geschoß und steiles Walmdach herausgehoben werden.

Das quadratische Eckgebäude an der Nordwestecke (Block 1) im Übergang zum Grünzug soll als villenartiger Sonderbaukörper mit steilem Zeltdach gestaltet, zur Differenzierung der Gesamtstruktur beitragen.

Die Wege, Höfe und Privatgärten sind höhenmäßig differenziert und zum großen Teil durch begrünte Stützmauern und eingegrünte Zäune gefaßt und gegliedert. Die Höhensprünge ergeben sich weitgehend aus dem natürlichen Geländeverlauf und sollen die Wohngärten von den öffentlichen Flächen abschirmen. Sofern ein Höhenversatz nicht möglich ist, soll die Abschirmung der Wohngärten durch begrünte Zäune (mind. 1,20 m hoch) gesichert werden.

Die Grünordnung ist auf den Kontrast zwischen strengerer (tektonischer) und freier Bepflanzung aufgebaut. Der differenzierte Wechsel zwischen befestigten und begrünten Flächen, zwischen dezent farbig gestalteten Fassaden mit Pflanzspalieren und berankten Mauern soll dem gesamten Planungsviertel eine ländlich-kleinstädtische Atmosphäre verleihen, die mittels Baukörpergruppierung und Fassadengliederung alleine nicht erzielbar wäre.

Zum Ortsrand, nach Nordosten ist eine dichte Abpflanzung auf den Privatgrundstücken (Ortsrandeingrünung) festgesetzt.

Nach Südwesten und Nordwesten sind entlang der Wege gliedernde Grünstreifen vorgesehen, die als Zäsur zu den angrenzenden Baugebieten dienen sollen.

3.3 Immissionsschutz

Die festgelegten und als Hinweis dargestellten Lärmschutzmaßnahmen sind durch das Schallschutzgutachten (Anlage) begründet.

Weitergehende Maßnahmen wie Wälle, überhohe Mauern, größere Abstandsflächen etc. wären im vorliegenden Falle nicht im Sinne einer organischen und ökonomischen Ortsentwicklung.

3.4 Wohnformen und Nutzungswert

Es ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen - Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Stadthäuser (Reihenhäuser mit Kleingärten) und Geschoßwohnungen vorgesehen. Die Aufteilung ergibt sich aus dem Bedarf bei abschnittsweiser Verwirklichung.

Der Baukörper am Bahnhof (IIID) soll im Erdgeschoß als Tagesbedarfsladen bzw. Kiosk und/oder Gastwirtschaft genutzt werden.

Die Obergeschosse können als Wohnungen oder Büros Verwendung finden.

4. Festsetzungen im Einzelnen:

4.1 Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA)

- weil - im Gegensatz zum reinen Wohngebiet - Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht ausgeschlossen sein sollen und
- weil eine Ausweisung als reines Wohngebiet mit noch höheren Schallschutzanforderungen verbunden wäre, denen - falls technisch überhaupt noch lösbar - nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht mehr entsprochen werden könnte.

- 4.2 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 ganze Bauquartiere 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 Dachgeschoßbaus mit Dachgauben, Dachterrassen etc. ist eine Konsequenz aus der festgesetzten steilen, ortstypischen Dachneigung. Es sollen damit auch spätere Wohnflächenerweiterungen ermöglicht werden.
- 4.3 Baulinien und Baugrenzen werden so großzügig gefaßt, daß dem individuellen Entwurf genügend Spielraum bleibt. Bei der Hofbebauung wurden die Gebäudeecken so gestaltet, daß eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Bezüglich des Planbereiches Hof 5 wurden Baulinien und Baugrenzen nach der bereits vorliegenden Bauplanung dem Fassadenverlauf exakt folgend dargestellt.
- 4.5 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 ist hier Art. 91 BayBO.
- 4.6 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 Genehmigungsbehörde vorbehalten bleiben; ein Rechtsanspruch wird deshalb ausdrücklich nicht begründet.
- 4.7 Festsetzungen der Grünordnung
Mit den festgesetzten Anforderungen ist das Grundkonzept des Plangedankens 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 vorgegebenen, jedoch unverzichtbaren Ordnungssystems. Auf einen 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.
5. Planverwirklichung
Die gesamten Bauflächen befinden sich im Besitz eines seit langem ortsansässigen Bauträgerunternehmens.
Der Unternehmer beabsichtigt, das Plangebiet Zug um Zug in 4 bis 7 Bauabschnitten, gegliedert nach den Hofquartieren, jedoch in Anpassung an den Bedarf zu verwirklichen.

Voraussichtlicher Zeitraum 5 - 7 Jahre.

Die vorhandene örtliche Nachfrage nach den vorgeschlagenen Haus- und Wohnungstypen läßt erkennen, daß nicht am Bedarf vorbeigebaut wird; darüber hinaus ist bekannt, daß durch den Bauträger ortsansässige Bürger bevorzugt berücksichtigt werden.

6. Folgeeinrichtungen

Der Bedarf an notwendigem Kindergarten- und Schulraum ist gesichert.

7. Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Darstellung in Ziff. 5 Satz 1 nicht erforderlich.

Erforderliche Abtretungen und Kostenumlegungen wurden zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde vereinbart.

Enteignungsverfahren sind, soweit erkennbar, nicht notwendig. Da mit nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG nicht zu rechnen ist, sind auch soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Mit den Erschließungsmaßnahmen soll begonnen werden, sobald es der Stand der Planaufstellung erlaubt.

8. Planungsstatistische Zahlen - Anlage 1 -

9. Kosten - Anlage 2 -

10. Gestaltungsplan - Anlage 3-

Der Gestaltungsplan ist zur Darstellung der Grundzüge der Planung Teil dieser Begründung.

11. Schallschutzgutachten - Anlage 4 -

12. Schlußbemerkung

Der Bebauungsplan wurde durch die Architekten Heilmann und Kath aus Dachau, der Abschnitt Grünordnung und Freiraumgestaltung durch die Landschaftsarchitekten Dettling und Wirthensohn aus Finsing, in Abstimmung mit der Gemeinde gefertigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange und die Bürger nach ges. Vorschrift beteiligt.

Den Anregungen und Bedenken der Beteiligten wurde, soweit nach Meinung der Gemeinde ortsplanerisch vertretbar, Rechnung getragen.

Gemeinde Petershausen

(Siegel)



Petershausen, den

23.9.1984

Ludwig Götz

(1. Bürgermeister)

Anlage 1 - Planungsstatistische Zahlen

Anlage 2 - Kosten

Anlage 3 - Gestaltungsplan

Anlage 4 - Schallschutzgutachten

Anlage 5 - Nutzungsübersicht 1 : 500

PLANUNGSSTATISTIK

Gesamtfläche Plangebiet ca. 27.850 qm = 100 %
(ohne bereits ausgebaute Straßenflächen)

Privatflächen (=Nettowohnbauland) ca. 18.670 qm = 67 %

öffentliche Flächen ca. 9.180 qm = 33 %

Die öffentlichen Flächen sind gegliedert in:

Erschließungsflächen und Wohnhöfe ca. 7.025 qm = 25 %

Grünflächen 2.155 qm = 8 %

Anzahl der priv. KFZ-Stellplätze an den Straßen: 93 Stellplätze

Anzahl Garagen u. Tiefgaragenstellplätze nach
Wohnungszahl und -größe entspr. Satzung

Summe d. max. zul. BGF = 15.440 qm

Einwohnerzuwachs bei 40 qm BGF/Pers. = 386 Pers.

GFZ bei 33 % öffentl. Flächen 15.440 : 18.760 = 0,83
(Durchschnittswert ges. Plangebiet)

GFZ im Bereich Plangebiet (Ortsrand) 0,43

Die ausgewiesenen öffentlichen Flächen (Wohnhöfe)
dienen unmittelbar der Wohnnutzung, sie sind des-
halb bei der Beurteilung der Nutzungsziffer ein-
zurechnen.

Beurteilungsmaßstab:

GFZ bei 20 % öffentl. Flächen 15.440 : 22.280 = 0,70

Nutzungszahlen der einzelnen Teilbereiche sind dargestellt in Anlage 5 zur Be-
gründung - Nutzungsübersichtsplan M 1 : 500

G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung)

1. Straßen, Wege, Plätze

a) Fahrbahn	1450	qm a	68.00	DM
b) Wege		qm a		DM
c) Plätze		qm a		DM
d) Gehsteige	7200	qm a	95.00	DM
e) Randsteine	550	lfm a	95.00	DM
f) Straßenleuchten		Stück a		DM
g) Grunderwerb		qm a		DM
h) Bepflanzung+Begrünung		a		DM
i) Spielhäuser/Lauben	6	a		DM
k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) - i) abzüglich 10 v H ¹⁾				
Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM	103 885.00			

l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem. Ziff. 1a) - i) betragen
für die Gemeinde voraussichtlich 20 000.00 DM

Summe der Straßen, Wege, Plätze:

2. Wasserversorgung

a) Hauptstrang	980	lfm a	140.00	DM
b) Hausanschlüsse	350	lfm a	90.00	DM
c) Hydranten	10	Stück a	650.00	DM
d) Hauptsch.	28	a	350.00	DM
e) Anschl. sch.	65	a	280.00	DM
f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch 5 Anschl. a			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 8 300.00 DM

Summe der Wasserversorgung:

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

a) Hauptsammler (Schmutzw.)	950	lfm a	320.00	DM
b) Hauptsammler (Regenw.)		lfm a		DM
c) Drainage		lfm a		DM
d) Hausanschlüsse	350	lfm a	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 8 000.00 DM

Summe der Abwasserbeseitigung

Kosten DM	Einnahmen DM
98 600.00	
648 000.00	
52 250.00	
180 000.00	
60 000.00	
	934 965.00
1 038 850.00	934 965.00
137 200.00	
31 500.00	
6 500.00	
9 800.00	
18 200.00	
500.00	
	n. Satzung
203 700.00	
304 000.00	
63 000.00	
	n. Satzung
367 000.00	

4. Stromversorgung (Verkabelung - Dachstand)

- | | | |
|---|----------|---------|
| a) Hauptleitung | l/m a | DM |
| b) Anschlußleitungen | l/m a | DM |
| c) Sonderkosten für Strassenbeleuchtung | | |
| | 40 Stück | 2500.00 |

d) Anschlußgebühr für 65 Anschlüsse a 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

- a) Bebauungsplanung+Objektplanung
- b) Vermessung
- c) Lärmschutzwand an der Bahnlinie

Summe der sonstigen Kosten:

7. Nachfolgekosten

- a) Schulhaus - Neubau - Erweiterung
- b) Kindergarten - Neubau - Erweiterung
- c) Friedhof - Neuanlage - Erweiterung
- d) Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen
- e) _____
- f) _____
- ii) Nachfolgelastbeträge gem. Nachfolgelastenvertrag vom _____

Summe der Nachfolgelasten:

8. Gesamtkosten (Ziffern 1 mit 7)

9. Gemeindenkosten

- 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

Unit 10

Der Entwurfsverfasser

Ort Tag

1 Bürgermeister

[illegible]