

Planungsstand 14.09.1989

G E M E I N D E P E T E R S H A U S E N
L A N D K R E I S D A C H A U

B E B A U U N G S P L A N U N T E R F E L D I I

Die Gemeinde Petershausen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BBGBl I S 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl S 210) Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl S.214), der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BAUNVO) i. d. F: der Bek. vom 15.09.9177 (BGBI I S. 1763, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBI I S. 2665), und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBI I S. 833) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Inhalt: Plandarstellung Bebauungsplan und
 Grünordnungsplan
 Festsetzungen
 Hinweise
 Verfahrenshinweise
 Begründung mit Anlagen 1, 2, 3
 Strukturplan

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES:

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

Planverfasser

Edmund Schnalke
Dipl. Ing. FH
Freier Architekt
Rümannstrasse 53
8000 München 40
Tel. 089-364477

Edmund Schnalke
München, den 14.09.1989

Hubert Ammer

Landschaftsarchitekt
Fischerweg 5
8351 Niederalteich
Tel. 09901-5400

H. Ammer
Niederalteich, den 14.09.1989

Gemeinde Petershausen

1. Bürgermeister Ludwig Götz



Ludwig Götz
Petershausen, den 14.09.1989

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

1.  Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
Soweit innerhalb des Geltungsbereiches Festsetzungen des teilweise überlagerten Bebauungsplanes Sonnenhang bestehen, werden diese durch die neuen Festsetzungen ersetzt.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 Das gesamte Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Bau NVO festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (Müllhäuschen, Gerätehäuschen, Teppichklopfstangen und Pergolen) sind, wie im Plan dargestellt, auch innerhalb der Baugrenzen zulässig, sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.1 Nutzungsziffern
 - 3.1.1  Bruttogeschossfläche - BGF - als Höchstwert, z.B. 100 m² für jede geschlossene überbaubare Fläche gemäss Plan.
 - 3.1.2 Ausnahmen gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 3.2 Geschosszahl und Dachform
 - 3.2.1 **III** Höchstzulässig Erdgeschoss und 2 Obergeschosse. Dachform Satteldach, Dachneigung 30°. Der Ausbau des Dachraumes als Aufenthaltsraum ist nicht gestattet.
 - 3.2.2 **I** Nebengebäude und Rampen zur Tiefgarage zwingend erdgeschossige Bauweise. Dachform Pult- bzw. Satteldach, Dachneigung 30°.
 - 3.2.3 **↔** Hauptfirstrichtung zwingend.
 - 3.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 3.3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens darf nicht überschritten werden. 0.00 = 4.6.8., 3.0 UNN (Bezugspunkt liegt auf der bestehenden Strasse)
 - 3.3.2 Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens, gemessen von der vom Landratsamt festgelegten Geländeoberfläche, darf allseitig 0.75 m nicht überschreiten.

3.3.3 Folgende Wandhöhen von OK Erdgeschossfussboden bis OK Sparren sind an den Traufseiten höchstens zulässig:

Sockel	max 0.70 m
Bei Gebäuden E +II	9.75 m
Bei Garagen u. Nebengeb.	2.75 m

3.3.4 Bei geländemässigen Gegebenheiten können Ausnahmen in geringfügigem Umfang gestattet werden.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE

4.1  Baulinie

4.2  Baugrenze

4.3 Für die Ausbildung von Balkonen und Wintergärten kann von Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmass nach Art und Umfang der im Plan schematisch dargestellten Gebäude abgewichen werden, jedoch nur bis höchstens 2 m Tiefe und insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge.

4.4  Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässigen, werden diese wie im Plan dargestellt ausdrücklich zugelassen.

4.5 Innerhalb einer überbaubaren Fläche müssen Bauvorhaben in einem Zuge gleichzeitig errichtet werden.

5. GARAGEN UND KFZ STELLPLÄTZE

5.1 Der Nachweis über die erforderliche Anzahl der KFZ-Stellplätze muss im Bauantrag nach den Festsetzungen der Gemeinde wie folgt erbracht werden:

1 STP/Wohnung unterirdisch in TGa
0,5 STP/Wohnung oberirdisch

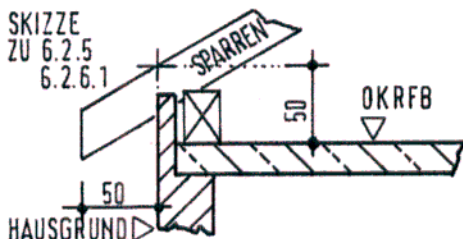
5.2 **TGa** Tiefgarage, Rampe, Zu- und Ausfahrt in Pfeilrichtung. Die Dächer aller Tiefgaragen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Erdeckung mindestens 60 cm.

5.3 Abweichungen von der Planzeichnung hinsichtlich Platzierung und Anzahl von Tiefgaragen einschliesslich deren Zufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie den Gliederungsabsichten des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

5.4 **ST** KFZ-Stellplätze -Eigentum privat-

6. ZUSÄTZLICHE VORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

6.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne eines organischen Ortsbildes zu gestalten.

- 6.2 Dächer
- 6.2.1 Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagengebäuden sind nur in naturroter oder kupferroter Ziegeldeckung zulässig.
- 6.2.2 Untergeordnete Anbauten wie Überdachungen von Terrassen und Balkonen, Vorbauten oder Erkern können auch mit Blech- oder Glasdeckung versehen werden.
- 6.2.3 Blechdächer nach Ziff. 6.2.2 müssen in Kupfer oder Zink (Titanzink) ausgeführt werden. Naturbelassene Aluminiumbleche sind unzulässig, Ansonsten müssen Bleche farbig gestrichen werden.
- 6.2.4 Vorgezogene Überdachungen, untergeordnete Bauteile wie Balkon-Terrassen-, Eingangsüberdachungen etc. sollen in leichten Konstruktionen (Holz, Stahl) ausgeführt werden; massive Sichtbetonbrüstungen sind nicht zulässig.
- 6.2.5 Dachüberstände
sind an der Traufe bis max. 0,50 m s. SKIZZE
an der Giebelseite bis max. 0,20 m
zulässig.
- 6.2.6 Dachaufbauten
- 6.2.6.1 Trauflager (Kniestöcke) über 50 cm sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Trauflager (Kniestöcke) werden gemessen von der Oberkante Rohfussboden (OKRFB) bis Oberkante Sparren an der Aussenkante Hausgrund
Aussenwand siehe Skizze:
- SKIZZE
ZU 6.2.5
6.2.6.1
- 
- 6.2.6.2 Gaupen sind nicht zulässig.
- 6.3 Fassadengestaltung
- 6.3.1 Die Fassaden von Gebäuden ab 2 Geschossen sind zu verputzen. Erdgeschossige Gebäude und Nebengebäude bzw. Garagen können auch senkrecht mit Holz verkleidet werden.
- 6.3.2 Sonstige Fassadenverkleidungen aller Art sind unzulässig.
- 6.3.3 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 6.3.4 Fenster, Aussentüren, Tore, Fassadenausfachungen und ähnliche gestaltungswirksame Elemente dürfen nicht in metallisch glänzenden Materialien ausgeführt werden. Größere Flächen sind masstäblich vertikal zu gliedern.
- 6.3.5 Farbgestaltung
- 6.3.5.1 Alle Fassaden sind in heller zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Hölzer dürfen nicht dunkel imprägniert werden, sie sollen hell imprägniert dem natürlichen Holzton entsprechend oder in hellen Farben mit deckendem Anstrich behandelt werden. Dunkle Hölzer sind nicht zulässig.
- 6.3.5.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Zink.

- 6.4 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 die Gemeinde und die Baugenehmigungsbehörde. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.
7. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG
- 7.1. Müll
Plätze für Abfallbehälter sind zusammenzufassen und - wenn nicht in Gebäuden oder Garagenbauten integriert - in geschlossenen Gemeinschaftsanlagen unterzubringen.
- 7.2 Elektrische Versorgung
- 7.2.1 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, wenn sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.
- 7.2.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an unser Versorgungsnetz angeschlossen.
- 7.2.3 Das Netz ist so ausgelegt, dass ausser den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.
- 7.2.4 Entsprechend DIN 1998 "Richtlinien für die Einordnung von Versorgungsleitungen in öffentliche Strassen" wird eine 60 cm breite Zone für die Hauptkabel im Gehweg zugeteilt. Die Verlegung erfolgt unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, nachdem diese verbindlich festgelegt und die Randsteine gesetzt sind. Bei erforderlicher Unterkreuzung von Strassen werden vor der Grobteuerung Kunststoffrohre in Absprache mit dem Energie-Versorgungsunternehmen eingelegt.
- 7.2.5 Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.- Hausanschlusskästen im Keller, an der der Strassenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
- 7.2.6. Bis zum Abschluss der Bebauung werden die Strassennur mit einer Grobteuerung versehen, da nachträgliche Aufgrabungen wegen Änderung von Grenzen, Verlegung von Garageneinfahrten und Toren, Versetzung von Strassenlampen u.a. nicht vermeidbar sind.

- 7.3 Für die Wohnhäuser ist ein Breitbandkabelanschluss einzurichten.
- 7.4 Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.
8. WASSERRECHTLICHE MASSNAHMEN
- 8.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
- 8.2 Die Grundstücksentwässerungs- Anlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 SF) erstellt werden.
- 8.3 Die Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.
- 8.4 Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist durch entsprechende Einrichtungen sicherzustellen. Für das Rückhaltebecken (Wassersumpfbiotop) ist ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.
9. IMMISSIONSSCHUTZ
- 9.1 Eine Lärmschutzwand mit 60 m Länge und 3 m Höhe wird von der südlichen Grenze des Park-and-Ride-Platzes beginnend in Richtung Süden errichtet. Die Lärmschutzwand ist beidseitig schallabsorbierend auszuführen.
- 9.2 Fenster im parallel zur Bahnlinie verlaufenden Teil des als Nr. 3 bezeichneten Gebäudes müssen der Lärmschutzklasse III entsprechen.
- 9.3 Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen des als Nr. 3 bezeichneten Gebäudes müssen, soweit sie Sichtverbindung zur Bahnlinie bzw. zur Lärmschutzwand aufweisen, der Lärmschutzklasse II nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen.
Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken wie z.B. Rolladenkästen mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- 9.4 Der Schienenverkehr verursacht nachts einen Lärm, der den Pegel von 50 dB(A) überschreiten kann. Daraus ergeben sich Überschreitungen von etwa 5 dB(A) nachts.
- 9.5 Die Wohnnutzung ist erst nach vollständiger Errichtung der Lärmschutzwand zulässig.
- 9.6 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgarage ist eine mechanische Lüftungsanlage vorzusehen. Die damit erfasste Abluft ist über First eines der geplanten Wohngebäude senkrecht nach oben ins Freie abzuführen.

10.

FREIFLÄCHENSTRUKTUR

10.1

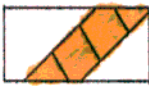
ERSCHLIESSUNGSZONEN

10.1.1



VERKEHRSBERUHGTE PLATZGESTALTUNG
WOHN- UND SPIELSTRASSE - ÖFFENTLICHE FLÄCHE -

10.1.2



VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
FUSSGANGERVORRECHT, 3 M BREITE FAHR- UND FUSSWEGE.
- EIGENTUM PRIVAT ÖFFENTLICH GEWIDMET -

10.1.3



STELLFLÄCHEN UND BEFAHRBARE RANDSTREIFEN:
OBERFLÄCHENGESTALTUNG IN FORM VON SCHOTTERRASEN,
RASENGITTER ODER -FUGENPFLASTER - EIGENTUM PRIVAT -

10.1.4



FUSSWEGE- UND PLATZZONE UND BEFAHRBARE RANDSTREIFEN:
1,80 BIS 2,50 M BREIT, BEFAHRBAR FÜR VERSORGUNGS-
UND LIEFERVERKEHR, MATERIAL RANDSTREIFEN WIE 10.3
- EIGENTUM PRIVAT ÖFFENTLICH GEWIDMET -

10.2

FREIFLÄCHENZONEN

10.2.1



ÖFFENTLICH ZUGÄNLICHE GRÜNFLÄCHEN
ÜBERWIEGEND NATURNAHE GESTALTUNG, TEILWEISE ALS
WASSERGEPRAGTES BIOTOP (SIEHE HINWEIS), MAGERE
WIESENFLÄCHEN AUF ROHBODEN, EXTENSIVE PFLEGE
MIT 1- BIS 2-MALIGER MAHD IM JAHR, KEINE DÜNGUNG.
DIE EINFRIEDUNG DER ÖFFENTLICH ZUGÄNLICHEN GRÜNFLÄCHEN
IST NICHT ZULASSIG.

10.2.2



HAUSGARTENZONE
FÜR MIETER, EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS MASCHEN-
DRAHTZAUNE BIS ZU EINER HÖHE VON 1,20 M ZULASSIG
(INNERHALB), GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND ENTSPRECHEND
DER FESTGESETZTEN PFLANZLISTE ZULASSIG.

10.2.3



VORGARTENZONE
HÖHENGLEICHER ANSCHLUSS AN FUSSWEG ODER STRASSE
EINFRIEDUNGEN SIND UNZULASSIG (HECKEN, MAUERN,
ZAUNE, RANDKANTENSTEINE)

10.2.4



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
FÖRDERUNG UND PFLEGE DES TROCKENBIOTOPS AUF SAND/
ROHBODEN, KEINE ANPFLANZUNGEN, GELEGENTLICHE ENT-
BUSCHUNG ALLE 3 BIS 5 JAHRE, EINZELNE GEHÖLZE UND
GEHÖLZGRUPPEN AUFWACHSEN LASSEN, KEINE DÜNGUNG.

10.2.5 ○ ○ ○ ○ ○

GRENZE BRUTTOFLÄCHE KINDERSPIELEINRICHTUNGEN
- EIGENTUM PRIVAT -

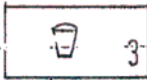
10.2.6

1 ABENTEUERSPIELPLATZ ALLE ALTERSGRUPPEN
GRÖSSE BRUTTO 825 M²

10.2.7

2 SPIELPLATZ BIS 6-JÄHRIGE
GRÖSSE BRUTTO 130 M²

10.2.8

3 SPIELPLATZ BIS 12-JÄHRIGE
GRÖSSE BRUTTO 1000 M²

11.

GELÄNDESTRUKTUR

11.1

BÖSCHUNG: IM BEREICH DER GRÜNFLÄCHEN FUNKTIONS
GERECHTE GESTALTUNG FÜR
RODELN, SPIELEN, FUSSWEGE UND TRAMPELPAFADEN,
AUSSICHTSPUNKT UND SITZPLATZ

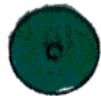
11.2

BÖSCHUNG: IM BEREICH DER FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LAND-
SCHAFT KEINE EINGRIFFE!

12.

GRÜNSTRUKTUR

12.1



FESTGESETZTE BÄUME

12.2

FESTGESETZTE SCHNITTHECKE MIT EMPFOHLENER HÖHE
VON 1,20 M. IN HECKEN SIND SÄMTLICHE NADELBÄUME
ODER SONSTIGEN KONIFERN WIE THUJEN, SCHEINZYPRESSEN
ODER WACHOLDER NICHT ZULÄSSIG.

13.

ARTENLISTE

13.1

FÜR PFLANZUNGEN SIND DIE ARTEN FOLGENDER LISTE UND
IHRE ZUCHTFORMEN ZUGELASSEN:

Alle Arten und Sorten von Obstbäumen sind zulässig.

ACER PSEUDOPLATANUS

ACER CAMPESTRE

BETULA PENDULA

CARPINUS BETULUS

CORNUS SANGUINEA

CORYLUS AVELLANA

CRATAEGUS MONOGYNA

EUONYMUS EUROPAEA

FAGUS SYLVATICA

FRAXINUS EXCELSIOR

BERGAHORN

FELDAHORN

BIRKE

HAINBUCH

HARTRIEGEL

HASEL

WEISSDORN

PFAFFENHÜTCHEN

ROTBUCHE

ESCHE

LIGUSTRUM VULGARE
 LONICERA XYLOSTEUM
 PRUNUS AVIUM
 PRUNUS SPINOSA
 QUERCUS ROBUR
 RIBES ALPINUM
 ROSA ARVENSIS
 ROSA CANINA
 ROSA GLAUCA
 ROSA RUBIGINOSA
 ROSA SPINOSISSIMA
 SALIX CAPREA
 SAMBUCUS NIGRA
 SORBUS AUCUPARIA
 TILIA CORDATA
 TILIA PLATYPHYLLOS

LIGUSTER
 ROTE HECKENKIRSCH
 VOGELKIRSCH
 SCHLEHE
 STIELEICHE
 ALPENJOHANNISBEERE
 KRIECHENDE ROSE
 HUNDS-ROSE
 HECHTROSE
 WEINROSE
 BIBERNELLROSE
 SALWEIDE
 HOLUNDER
 EBERESCH
 WINTERLINDE
 SOMMERLINDE

Darüberhinaus sind im Öffentlichen Grün nur standortheimische Wildstauden zulässig.

- 13.2 Klettergehölze sind an den Hauswänden, Pergolen und Zäunen uneingeschränkt zulässig.
- 13.3 Folgende Arten dürfen höchstens 5 % von der Gesamtzahl an Gehölzen erreichen:

ABIES ALBA
 LARIX DECIDUA
 PINUS SILVESTRIS
 TAXUS BACCATA

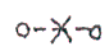
TANNE
 EUROPÄISCHE LÄRCHE
 KIEFER
 EIBE

- 13.4 Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur möglich, wenn sie in einem Freiflächengestaltungsplan begründet werden.

14. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

- 14.1 Für die Unterlagen zur Baugenehmigung ist generell ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

B H I N W E I S E

- 1 Grundlage der Bebauungsplanzeichnung sind mechanische Vergrößerungen aus Plänen 1:1000 des Vermessungsamtes Dachau in einer behelfsmässigen Ausgabe. Die Bebauungsplanzeichnung ist deshalb zur Klassentnahme nur bedingt geeignet.
2. 668/ 5 Flurstücksnummer
- 3  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
4.  Bestehende Grundstücksgrenzen
5.  Vorschlag für Aufhebung von Grundstücksgrenzen
6.  Vorschlag für Baukörper

- 7.  Anliegerzufahrt
- 8.  Feuerwehr
- 9.  Müll- und Gerätehäuser, Fahrräder
- 10.  Brunnen, Kunstobjekt o.ä.
- 11. 472.00 Höhenlinie
- 12.  Böschungen bestehender Verlauf
- 13. 0.00 Örtliche Bezugshöhe
- 14. 1/2/3 geschlossene bauliche Einheit
- 15.  Wegenetz

C VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/~~Änderung~~ des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 21.04.1988 beschlossen.

Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 28.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand ^{Vom} 28.11.88-9.1.89 ~~am~~ im Rathaus Petershausen statt (Bekanntmachung vom 18.11.1988).

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 15.5.89... bis 23.6.89... im Rathaus Petershausen... öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 28.4.89... hingewiesen.

Gemeinde Petershausen..., 23.6.1989

.....
1. Bürgermeister



4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 14.9.1989 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 14.9.1989

.....
1. Bürgermeister

5. Genehmigung bzw. Anzeige (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 07.07.1987)

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom, Nr. genehmigt.

bzw.

Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom 29.11.1989 Nr. 40/612-4/3 keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.

Gemeinde Petershausen, 15.12.1989

.....
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in öffentlich ausgelegt.

Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 20.12.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen, 20.12.1989

.....
1. Bürgermeister



Gegen diesen Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom **29.11.1989 Nr. 40/610-4/3** nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

Dachau, den **17.01.1990**
Landratsamt Dachau
i.A.



Kersten
Kersten
Oberregistrationsrat

B E G R Ü N D U N G

Planungsstand 14.09.1989

G E M E I N D E P E T E R S H A U S E N
L A N D K R E I S D A C H A U

B E B A U U N G S P L A N U N T E R F E L D II
G R Ü N O R D N U N G S P L A N

PLANFERTIGER

EDMUND SCHNALKE
DIPL. ING. FH
FREIER ARCHITEKT
RUMANNSTRASSE 53
8000 MÜNCHEN 40
TEL. 089-364477

HUBERT AMMER
DIPL. ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT
FISCHERWEG 5
8351 NIEDERALTEICH
TEL. 09901-5400
BEARBEITER
UWE SCHMIDT
DIPL. ING. FH

INHALT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
2. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN UND -ZIELE
 - 2.1 Lage
 - 2.2 Planungsziele
3. PLANUNGSKONZEPTION
 - 3.1 Verkehrsanbindung
 - 3.1.1 Fahrverkehr
 - 3.1.2 Fusswege und Kinderspielflächen
 - 3.2 Raumbildung
 - 3.3 Baugestaltung
 - 3.4 Immissionsschutz
 - 3.5 Wohnform
4. FESTSETZUNGEN
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Mass der baulichen Nutzung
 - 4.3 Baulinien und Baugrenzen
 - 4.4 Zusätzliche Vorschriften zur Äusseren Gestaltung
 - 4.5 Ausnahmeregelungen
 - 4.6 Festsetzungen zur Grünordnung
5. PLANVERWIRKLICHUNG
6. FOLGEEINRICHTUNGEN
7. MASSNAHMEN

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

8. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
9. PLANUNGSGEBIET
 - 9.1 Lage
 - 9.2 Landschaftliche Gegebenheiten
10. PLANUNG
 - 10.1 Strukturplan
 - 10.2 Grünordnungsplan
11. ANLAGEN
 - 11.1 Anlage 1 Planungsstatistik
 - 11.2 Anlage 2 Baudichte Planungsgebiet Unterfeld II
 - 11.3 Anlage 3 Baudichte Restfläche Gebiet Sonnenhang
 - 11.4 Anlage 4 Skizze zum Strukturplan
12. SCHLUSSBEMERKUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN UND -ZIELE

2.1 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Unterfeld II liegt am Nordwestrand des Ortskernes von Petershausen. Das Gelände ist eine ehemalige Ziegeleigrube die im Westen von einer 7-8 m hohen Lehm Böschung begrenzt wird. Im Süden grenzt eine Wohnbebauung E + II an.

Die Festsetzungen des teilweise überlagerten bestehenden Bebauungsplanes Sonnenhang werden aufgehoben. Die Baudichte der verbleibenden restfläche liegt laut Anlage 3 mit einer GFZ von 0,83 unter der zulässigen GFZ von 0,9. Die Sicherung der Abstandsflächen für den nördlichen Baukörper (Altbestand) des Gebietes Sonnenhang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Unterfeld II ist notwendig.

Im Osten liegt jenseits der Ziegeleistrasse der Park- and Ride parkplatz direkt am S-Bahnhof. Im Norden steht die Ziegeleianlage.

2.2 Planungsziele

Aufgrund der Lage kommt dieser Fläche eine wesentliche Bedeutung bei der Erweiterung der Wohnbauflächen im Rahmen des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Petershausen zu.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 18.5.1988 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Unterfeld II wird dem dringenden Bedarf an ortskernnahen Wohnungen Rechnung getragen. Der Besitzer des Geländes hat die Vorstellung reinen Mietwohnungsbau mit verschiedenen Wohnungsgrößen zu betreiben.

Der Strukturplan vom 13.04.1989 für das Gesamtgebiet ist übergeordneter Bestandteil der Bebauungsplanung, er enthält Aussagen zur Bauflächen-Entwicklung, Grünordnung mit Grünzug n. Flächennutzungsplan u. Erschliessung.

Die Nutzung einer Teilfläche der bisherigen Ziegeleigrube für Wohnungsbau im Rahmen eines Strukturplanes für das gesamte Gebiet mit Massnahmen zur Wahrung des Ortsrandgefüges und ortsgliedernden Grünflächen sowie differenzierten Bauzonen mit Platz- und Strassenräumen und einer detaillierten Grünordnung mit Ausgleichs- bzw. Ersatzmassnahmen für die Ökologischen Folgen der Bebauung liegt im Öffentlichen Interesse.

3. PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Verkehrsanbindung

3.1.1 Fahrverkehr

Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über eine öffentliche Sackstrasse -Eigentum Gemeinde - die an die Ziegeleistrasse angebunden ist. Der Ausbau ist mit verkehrsberuhigter Platzgestaltung als Wohn_ und Spielstrasse geplant.

Bei einer späteren Erweiterung der Wohnbauflächen gemäss Flächennutzungsplan und Strukturkonzept kann ein kleines Teilgebiet angeschlossen werden.

Das verkehrsmässig geschlossene Planungsgebiet Unterfeld II wird durch Verkehrsflächen mit Fussgängervorrecht - Eigentum privat mit öffentlicher Widmung - erschlossen.

Die übrigen Bauflächen im Rahmen des Strukturkonzeptes erhalten eine eigene unabhängige Erschliessung.

Für alle Wohnbauten sind Tiefgaragenplätze (mind. 1 STP/Whg.) zu errichten, die Zufahrt liegt direkt am Ende der kurzen öffentlichen Sackstrasse. Durch diese Anordnung und die Anlage der oberirdischen Stellplätze (mind. 0,5 STP/Whg.) in Form von gegliederten Teilflächen am äußeren Rand des Gebietes ist für einen ruhigen Innenbereich Sorge getragen.

3.1.2 Fusswege und Kinderspielflächen

Der Innenbereich soll der Naherholung dienen.

Die Wege im Inneren der Anlage - Eigentum privat mit öffentlicher Widmung - sind nur für Versorgungs- und Lieferverkehr befahrbar; sie verbinden die Sackstrasse im Süden mit den Verkehrsflächen im Norden und der Böschung im Nord-Westen.

Im Mittelpunkt der Fusswege wird eine Platzzone als zentraler Bereich für Begegnung ausgebildet.

Durch kleine Fusswege in den öffentlich zugänglichen Grünflächen werden die Spielplätze im Süden und Norden sowie die freie Landschaft, am Wasser - und Sumpfbiotop vorbei, über die Böschung erschlossen.

Die Kinderspielflächen wurden für ein vielfältiges Angebot differenziert in einen Abenteuerspielplatz für alle Altersgruppen im Norden, für Kleinkinder geborgen im Inneren der Wohnanlage und im Süden mit Einbeziehung des Hangbereiches für eine lebendige Nutzung u. a. mit Rutsche.

Ein Bolzplatz liegt im Bereich des in Ost-Westrichtung verlaufenden Grünzuges am Nordende des Strukturplan-Bereiches.

3.2 Raumbildung

Durch die Anordnung der Gebäude schliesst sich der Ortsrand durch traufseitige Wände und lange Dachflächen

Die Stellung der Baukörper ergibt eine Abfolge kleiner unterschiedlicher Räume, die als öffentliche, halböffentliche oder private Bereiche der Naherholung dienen.

Auf eine gute Besonnung mit Orientierung der Wohnräume nach Süden bis Westen wurde besonderer Wert gelegt.

Die drei Baukörper sind in ihrer Form als Zeilen-, Winkel- und U- Gebäude unterschiedlich ausgebildet, lange Fluchten werden durch eine Achsenverschiebung mit Fassaden- und Firstversatz gegliedert.

Die Gebäude sind auf 3 Höhengniveaus mit einem Unterschied von je 50 cm entsprechend dem vorhandenen Geländeverlauf angeordnet, die Abstufung erfolgt mit einem unteren Gebäudeteil des Winkelbaues mit Giebel zum Süd-Ostrand des Gebietes an der Sackstrasse bis hinauf zum U-Baukörper am Nordwestrand bei der Böschung.

3.3 Baugestaltung

Die Gebäude sind in einer Bauweise E+II für einen verdichteten Wohnungsbau am Ortsrand in unmittelbarer S-Bahnnähe ausgebildet.

Entsprechend der ortstypischen Bauweise erhalten die Baukörper ein Satteldach mit einer Dachneigung von einheitlich 30° und werden mit natur- oder kupferroten Ziegeln gedeckt.

Die grosszügigen Baulinien und Baugrenzen erlauben große Balkone, Wintergärten usw.

3.4 Immissionsschutz

Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens werden der Planung zugrundegelegt und entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes vom 25.7.1989 in die Hinweise aufgenommen.

3.5 Wohnform

Der Besitzer des Geländes will ausschliesslich Geschosswohnungen errichten. Die Wohnungen unterschiedlicher Grösse sollen als Mietwohnungen zur Verfügung stehen.

4. FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soll möglich sein.

4.2 Mass der baulichen Nutzung

Die Angabe einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche und die Zahl der Geschosse regeln das Mass der baulichen Nutzung um so die spätere Planung zu erleichtern.

Die in der Planungsstatistik ermittelte Baudichte, bei Abzug des Hangbereiches mit Erhaltungsgebot und der Fläche für die Öffentliche Erschliessung (Wohn- und Spielstrasse), beträgt bei Ausnutzung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche GFZ 0,72.

Werden zusätzlich die Flächen für die privaten Erschliessungszonen mit öffentlicher Widmung innerhalb des Planungsgebietes abgezogen, so ergibt sich eine GFZ von 0,83 und liegt damit im Rahmen der anschliessenden Baugebiete. (Sonnenhang GFZ 0,9; Unterfeld I GFZ 0,83).

Die städtebauliche Zielsetzung für ein verdichtetes Bauen bei der Erweiterung der Wohnbauflächen im unmittelbaren S-Bahnbereich der Gemeinde Petershausen ist erfüllt.

4.3 Baulinien und Baugrenzen

Diese sind grosszügig angeordnet, und erlauben durch große Baukörper tiefen Entwürfe mit einer individuellen Gestaltung für gute Wohnverhältnisse.

4.4 Zusätzliche Vorschriften zur Äusseren Gestaltung der Baulichen Anlagen

Diese gewährleisten eine gemeinsame Gesamtgestalt durch besondere Merkmale.

4.5 Ausnahmeregelungen bezüglich der Festsetzungen über:

Wandhöhen bei geländemässigen Gegebenheiten:

Die angestrebte topographische Einbindung und landschaftsgärtnerische Ausgestaltung des jetzigen Odlandes ohne geeignete natürliche Geländeoberfläche verlangt die Zulässigkeit von Ausnahmen in geringfügigem Umfang bei der Bemessung der Wandhöhen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass durch Gewinnung von Baumaterialien wie Kies in der früheren Lehmgrube tiefe Mulden von bis zu 3-4 Metern Tiefe vorhanden sind.

Baulinien bzw. Baugrenzenüberschreitungen

Um eine sinnvolle Nutzung und gute Wohnverhältnisse zu ermöglichen sollen Balkone bzw. Wintergärten bis 2 m Tiefe zulässig sein, dies ergibt auch eine städtebaulich wünschenswerte Gliederung der Fassaden.

Abstandsflächen

Die städtebauliche Grundkonzeption mit der angestrebten Hofbildung lässt an zwei Stellen Unterschreitungen der Abstandsflächen zu. Dies betrifft jedoch nur Giebelseiten zu Hauserschliessungsseiten, eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse in Bezug auf Belichtung der Aufenthaltsräume ist nicht gegeben.

Anordnung von Tiefgaragen mit Zufahrten

Besondere Gestaltungsmerkmale

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 nicht begründet.

4.6 Festsetzungen zur Grünordnung

sind in einem gemeinsamen Satzungstext enthalten und mit einem Grünordnungsplan dargestellt.

5. PLANVERWIRKLICHUNG

Der ortsansässige Besitzer der Gesamtbaufäche beabsichtigt die sofortige Verwirklichung in 2-3 Bauabschnitten in einem Gesamtzeitraum von 5 Jahren.

Wie die Nachfrage in der vergangenen Zeit gezeigt hat, besteht im S-Bahnbereich mit Nahverkehrsanschluss nach München ein dringender Bedarf an Mietwohnungen.

6. FOLGEEINRICHTUNGEN

Der Bedarf an notwendigen Folgeeinrichtungen wie Kindergarten und Schulraum ist gesichert.

7. MASSNAHMEN

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich. Eventuell erforderliche Abtretungen und Kostenumlegungen werden zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde vereinbart. Enteignungsverfahren sind nicht notwendig. Soziale Massnahmen sind nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

8. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für das Gemeindegebiet Petershausen besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan. Darin ist das überplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Darstellung enthält als Vorgabe Grünstrukturen, die das Baugebiet in jeweils zusammengehörige Baukomplexe gliedern und in das Orts- und Landschaftsgefüge einbinden sollen.

9. PLANUNGSGEBIET

9.1 Lage

Das WA Unterfeld II liegt in einer ehemaligen Ziegelei-grube am Nordwestrand von Petershausen. Im Süden grenzen Wohnblocks an. Eine Lehm Böschung der alten Ziegelei-grube bildet im Westen die Grenze. Brachliegendes Ziegeleigelände schließt sich im Osten und Norden an.

9.2 Landschaftliche Gegebenheiten

Das geplante Baugelände hat infolge des Lehmabbaus Niveausprünge von 1 bis 3 Metern. Derzeit sind Teilflächen als Gemüsegarten (Grabeland) genutzt. Im Übrigen liegt das Gelände brach. Hochstaudenfluren mit aufkommenden Pioniergehölzen breiten sich aus. Besonders auf der westlichen Böschung zeigt sich Gehölzwuchs.

10. PLANUNG

10.1 Strukturplan (siehe Anlage 4 Skizze zum Strukturplan)

Der vorliegende Grünordnungsplan-Entwurf deckt erst eine Teilfläche der alten Ziegelei ab. Um eine geordnete orts- und landschaftsplanerische Entwicklung für das Gesamtareal vorzubereiten und die vorliegende Planung darin einzubinden, wurden planerische Grundsätze in Form eines Strukturplanes erarbeitet. Der vorliegende Grünordnungsplan ist direkt daraus entnommen und mit Festsetzungen konkretisiert worden.

Folgende Planungsziele sind für die Aufteilung und Gestaltung des Gebietes massgeblich:

* Ortsrandgefüge:

Der Übergang von Baugebiet zu unbebauter Kulturlandschaft soll in einer Weise entstehen, wie er für Petershausen typisch sein könnte. Orts- und landschaftsprägende Baumbestände auf öffentlich zugänglichen Grünflächen sollten markante Geländesprünge wie die Lehm Böschung oder den Rand der Geländesenke im Norden des Ziegeleige-biets betonen. Unmittelbar an diese Zone angeschlossen soll eine ortsrandbildende Gartenzone mit rastermässiger Gehölzbepflanzung entstehen, die sich um die einzelnen Siedlungskomplexe herumzieht. Seinen inneren Abschluss findet das Ortsrandgefüge an den zur unbebauten Landschaft gewandten Wänden und Dachflächen.

* Ortsgliedernde Grünflächen

Öffentlich zugängliche Grünflächen, die teilweise naturnah gestaltet und als Biotope entwickelt werden und andererseits auch Möglichkeiten zur Erholung im direkten Wohnumfeld bieten, sollen die Siedlung in verschiedene Bauzonen gliedern und immer wieder räumliche Verbindungen in die umgebende Landschaft herstellen.

* Bauzonen:

Unter der Rahmenvorgabe eines Ortsrandgefüges und gliedernder Grünflächen grenzen sich bebaubare Zonen ab. Hier lassen sich die Baukörper so anordnen, daß sie je nach Lage ihre Orientierung zum Ortsrand, zu einer innerörtlichen Grünfläche oder zu einem Platz innerhalb der Siedlung finden. Die Gebäude können Abfolgen innerörtlicher Platz- und Strassenräume bilden, die sich als differenzierte Kommunikationsräume öffentlicher, halböffentlicher und privater Art das nähere Wohnumfeld prägen dürften.

* Platz- und Strassenräume:

Die Platz- und Strassenräume werden im Wesentlichen von den Gebäudedekanten bestimmt. Sie dienen zunächst der Erschliessung der Siedlung, weisen aber gleichzeitig eine Vielzahl von Funktionen auf, wie sie für differenzierte Kommunikationsräume typisch sind. Der Grünordnungsplan bereitet diese Funktionsfähigkeit mit einer Festsetzung einer abgestuften Folge von öffentlichen und privaten Freiräumen vor:

- verkehrsberuhigte Platzgestaltung als Wohn- und Spielstrasse;
- Verkehrsflächen mit Fussgängervorrecht;
- Vorgartenzonen ohne trennende Einfriedung zu Platz/Strasse;
- Hausgartenzonen mit äußerer Einfriedung.

10.2 Grünordnungsplan

All diese Strukturüberlegungen sind Inhalt des Grünordnungsplanes, der seinen Geltungsbereich als 1. Bauabschnitt einer eventuellen künftigen Gesamtbebauung des Ziegeleigeländes versteht.

Im Hinblick auf den Verlust ökologisch bedeutsamer Hochstaudenfluren, Gehölzgruppen und Rohbodenvegetation auf lehmig-sandigen Böschungshängen setzt der Grünordnungsplan mit seinen Bindungen zur Gestaltung und Pflege öffentlicher Grünflächen ein Ausgleichs- bzw. ein Ersatzmassnahmenkonzept für die ökologischen Folgen der Bebauung fest.

Weiterführende und konkrete Planungsüberlegungen sind folgende:

Grundidee zur Gliederung und Grüngestaltung des Baugebiets ist, markante Örtlichkeiten mit hainartiger Überstellung durch Bäume zu kennzeichnen. Solche Orte sind z.B. der zentrale Platzbereich, die Böschungskrone im Nordwesten und die Ortflanke am Spielbereich (südlich der Bebauung). Somit finden gestalterische und funktionale Betonungen wie das Markieren und Abgrenzen verschiedener Nutzungsbereiche statt (z.B. an der Baumgruppe nördlich der Bebauung: Übergang Spiel-/Erholungszone in Erschliessungszone).

Eine Vorgartenzone mit Einschränkungen bzw. eine Hausgartenzone mit grösstmöglicher Gestaltungsfreiheit für die jeweiligen Nutzer bilden zusammen mit der feuchten Teichzone (ökologische Ausgleichsfläche) und den extensiv ausgebauten Parkständen die übrigen wesentlichen Freiraumstrukturen.

11 ANLAGEN

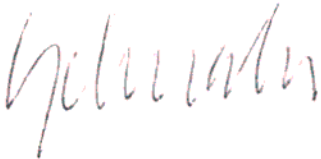
- 11.1 Anlage 1 Planungsstatistik
- 11.2 Anlage 2 Baudichte Planungsgebiet Unterfeld II
- 11.3 Anlage 3 Baudichte Restfläche Gebiet Sonnenhang
- 11.4 Anlage 4 Skizze zum Strukturplan

12. SCHLUSSBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wurde durch Architekt Schnalke in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Ammer (Bearbeiter Schmidt) gefertigt.

München, den 14.09.1989

Niederalteich, den 14.09.1989



Architekt
Schnalke

Landschaftsarchitekt
Ammer