

Gemeinde Petershausen
Landkreis Dachau, Reg.Bez. Oberbayern

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Weißling I" der Gemeinde Petershausen, Landkreis Dachau, für das Gebiet nördlich der "Kollbacher Straße", umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 2837/1, 2837/2, 2837/3, 2837/4, 2837/5 und 2876 (Kollbacher Straße, teilweise).

ENTWURFSVERFASSER

Bayerische Landessiedlung GmbH
Widenmayerstr. 3
8000 München 22

1. Städtebauliche Situation

Der Planbereich des Teilbebauungsplanes "Weißling I" mit einer Gesamtgröße von ca. 0,53 ha liegt nördlich der Gemeindeverbindungsstraße (Kollbacher Straße) Petershausen-Freising. Die Entfernung zum Siedlungsbereich Kollbach beträgt ca. 2,5 km und zum Hauptort Petershausen ca. 5 km.

Es handelt sich um ein leicht nach Süden abfallendes Gelände, mit insgesamt 4 Baugrundstücken, von denen eines bereits bebaut ist.

Die Lage des Gebietes ist sowohl in bezug auf die verkehrliche Erschließung durch die "Kollbacher Straße" mit Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz, als auch vom Wohnwert durch die Südhanglage günstig für Wohnnutzung.

Alle Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bedarfs sind entweder in Kollbach oder in Petershausen vorhanden.

2. Planungsrechtliche Situation

Durch Bürgerentscheid wurde der ehemals zur Gemeinde Fahrenzhausen gehörende Ortsteil Weißling mit Wirkung vom 01.01.1984 in die Gemeinde Petershausen eingegliedert.

Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan liegt weder für Fahrenzhausen noch für Petershausen vor.

In beiden Gemeinden wird derzeit jedoch eine Neuaufstellung bearbeitet. Das Verfahren nach § 2 (5) BBauG ist bereits durchgeführt. Durch die nachträgliche Eingliederung von Weißling wird die Gemeinde Petershausen den Verfahrensschritt wiederholen.

Es ist beabsichtigt, den Siedlungsbereich Weißling als gemischte Baufläche -Dorf- (MD) darzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sich dabei an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit an das Entwicklungsprinzip des § 8 (2) BBauG halten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll allerdings gem. § 8 (4) BBauG als vorzeitiger Bebauungsplan vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen, nachdem sichergestellt ist, daß die Planung der beabsichtigten Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird derzeit auch ein Landschaftsplan für Petershausen erarbeitet, der im Vorentwurf bereits vorliegt.

Die Aussagen für Weißling stehen nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan oder zum Bebauungsplan. Die geplante Bebauung wird als möglich angesehen. Am westlichen Ortsrand ist auf eine intensive Eingrünung zu achten. Erhaltbare vorhandene bodenständige Bepflanzung ist zu sichern.

3. Dorferneuerung

Innerhalb des laufenden Flurbereinigungsverfahrens Kammerberg wurde u.a. auch für den Ortsteil Weißling ein Dorferneuerungsplan in Auftrag gegeben, der von der Bayerischen Landessiedlung GmbH bearbeitet wurde. Nach den geltenden Richtlinien soll u.a. Ziel der Dorferneuerung sein, eine geordnete bauliche Entwicklung zu fördern und bauliche Mißstände zu beheben oder zu mildern.

Nach den vorliegenden Zielen und Maßnahmen zur o.g. Dorferneuerung wird diesen Belangen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

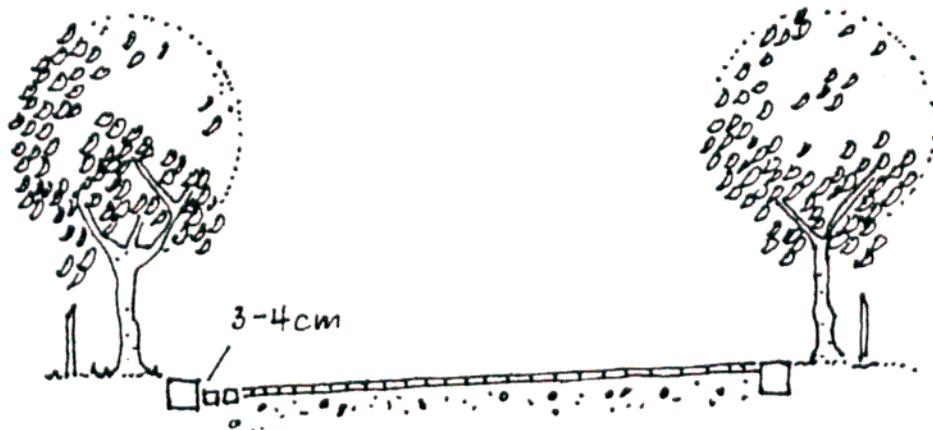
4. Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war das Ziel, den unbebauten Planbereich einer geordneten baulichen Entwicklung zuzuführen, um somit Bauland zur Befriedigung privater Nachfragen bereitstellen zu können.

Dies soll im Rahmen der organischen Entwicklung, also zur Deckung des örtlichen Bedarfs, durch Lückenschließung und sinnvolle Abrundungen erfolgen.

5. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine bereits vorhandene Stichstraße. Die Ausbaubreite soll dabei 5,5 m befestigte Fahrbahn betragen, mit einem 0,5 m breiten beidseits begrünten Randstreifen. Als Fahrbahnbegrenzung sollte eine einzeilige Granitgroßsteinpflasterzeile und als Entwässerungsrinne eine zweizeilige Granitkleinsteinpflasterzeile verwendet werden.



6. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die im Abs. 2 Nr. 1 - 6 und Nr. 8 aufgeführten Nutzungen. Die Nutzungen nach Nr. 7 und Nr. 9 - 10 sind nicht zulässig.

Im Baugebiet ist bereits vorhanden:

1 Einzelhaus UG + EG + D-geschossig = ca. 2 Wohnungen

Im Baugebiet sind geplant:

3 Einzelhäuser I + D-geschossig = ca. 5 Wohnungen

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke in ihrer jetzigen Größe erhalten bleiben.

8. Ver- und Entsorgung

Derzeit erfolgt die Abwasserbeseitigung über Dreikammer-Hauskläranlagen. Die Gemeinde Petershausen beabsichtigt jedoch die Entsorgung von Weißling über ein generelles Abwasserprojekt mit eigener Kläranlage für Weißling zu regeln.

Der vorgesehene Kläranlagenstandort befindet sich östlich des Baugebietes an der GVSt nach Freising.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt durch die Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd.

Die Versorgung mit Strom ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke.

Zur Freihaltung der Verkehrsflächen müssen die notwendigen Kabelverteilerschränke in die Privatgrundstücke gestellt werden. Die Vorderseite soll dabei bündig mit dem Zaun abschließen.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist sichergestellt über den Landkreis Dachau.

9. Erschließungskosten

Herstellungskosten für Verkehrs- und Grünflächen

a) Straße (Schwarzdecke)) 330 qm x DM 85,00	=	DM 28.050,00
b) Randbefestigung			
c) Grünflächen	60 qm x DM 25,00	=	DM 1.500,00
d) Planung und Bauleitung		=	DM 4.400,00
ca. 15 % aus Summe a-c		=	DM 4.400,00

Erschließungskosten nach BBauG DM 33.950,00

Abzüglich 10 % Gemeindeanteil ./. DM 3.395,00

Beitragsfähige Erschließungskosten **DM 30.555,00**

München, den 13.11.1986
BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH

Gemeinde Petershausen,
den 27.11.1986

i.V. G. G. G. G. G.
.....
Entwurfsverfasser



Ludwig Götzt
.....
Götzt, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

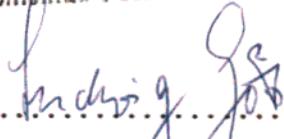
2. Auslegung

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.1986 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 05.05.1986 - 09.06.1986 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 25.04.1986 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Petershausen, den 9.6.1986.

Gemeinde Petershausen

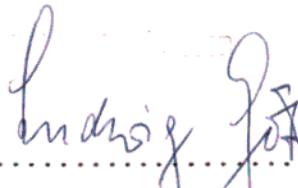

.....
Götz, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.08.1986 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 08.09.1986 - 10.10.1986 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 28.08.1986 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Petershausen, den 10.10.1986.


.....
Götz, 1. Bürgermeister