

Planungsstand: 13.12.1984

Gemeinde Petershausen

BEBAUUNGSPLAN W E N D E L S T E I N 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 (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 :

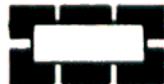
1. Planzeichnung (Satzungsplan)
2. Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung mit Anlagen
 - Planungsstatistik
 - ~~Gestaltungsplan~~
 - Kostendarstellung
4. Verfahrenshinweise

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

=====

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Soweit innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungspläne bestehen werden diese hiermit aufgehoben.

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1

Das gesamte Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.2

Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung und eine Einliegerwohnung zulässig.

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, Wäschetrockenstangen, Pergolen, erdgeschoßige Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 15 qm Grundfläche. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1

NUTZUNGSZIFFERN

4.1.1

150

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

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

werden.

- 4.1.2 Ausnahmen gem. § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 4.1.3 Bei der Ermittlung der Geschößflächen -BGF- bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stelliplätzen und Garagen in Vollgeschossen (Hausgaragen) und Garagengebäuden.
- 4.1.4 Die Grundfläche von ausbaubaren Dachräumen (einschl. Mauern, Treppenträumen und Nebenräumen) wird ab 2 m lichter Raumhöhe über OK Fertigfußboden im Dachraum voll zur Ermittlung der Geschößfläche angerechnet; Raumbereiche unter 2 m lichter Höhe bleiben außer Ansatz.
Diese Berechnung gilt auch für Vollgeschosse im Dachraum.
- 4.1.5 Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.
- 4.2 GESCHOSSZAHL UND DACHFORM
- 4.2.1 **ID** Höchstzulässig Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß.
Dachform Satteldach, Dachneigung 42 Grad bis 48 Grad.
Dachgeschoßausbau kann Vollgeschoß sein.
- 4.2.2 Garagen müssen mit Satteldächern in gleicher Art wie die Wohngebäude versehen werden.
- 4.2.3  Hauptfirstrichtung zwingend.
- 4.2.4 Die Flächen geschlossener Dachkörper müssen gleiche Neigung aufweisen.
- 4.2.5 Der Ausbau eines 2. Geschosses im Dachraum ist nicht zulässig (Wohngalerien ausgenommen).
- 4.3 HOHE 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 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

Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zur Einfügung des Gebäudes zu beschränken.

Angeböschte Terrassen sind talseits nur bis 1 m vor Gebäudefronten zulässig. Anböschungen und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Abrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Die Traufhöhe der Gebäude an der Talseite darf nicht mehr als 3,50 m betragen.

Die Traufhöhe der Nebengebäude und Garagen an der Talseite darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND BAUWEISE

5.1  Baulinie5.2  Baugrenze

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

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

5.5 Für das gesamte Bauiland 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 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 Die Bauweise und die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.

6.4 Geringfügige Abweichungen von der Planzeichnung hinsichtlich Platzierung und Anzahl von Garagen einschließlich deren Zufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie den Gliederungsansichten des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

6.5 Sofern die Garageneinfahrt senkrecht von einer Straße (mit Durchgangsverkehr) 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. Dies gilt nicht für die Garagen der beiden südlichsten Parzellen.

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 Kellergaragen sind unzulässig.
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 Ortsbildes zu gestalten.
- 7.2 DÄCHER
- 7.2.1 Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagengebäuden sind nur in naturroter Ziegeldeckung oder als Glasdächer zulässig.
- 7.2.2 Untergeordnete Nebengebäude bis 16 qm Grundfläche sowie untergeordnete Anbauten wie Überdachungen von Terrassen und Balkonen, Vorbauten oder Erkern können auch mit Blechdeckung versehen werden.
- 7.2.3 Blechdächer nach Ziff. 7.2.2 müssen in Kupfer o. Zink (Titanzink) ausgeführt werden. Naturbelassene Aluminiumbleche sind unzulässig. Ansonsten müssen Bleche farbig gestrichen werden.
- 7.2.4 Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile wie Balkon-, Terrassen-, Eingangsüberdachungen etc. sollen in leichten Konstruktionen (Holz, Stahl) ausgeführt werden. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Betonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.
- 7.2.5 Dachüberstände, mit Ausnahme der örtüblichen 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 qm nicht überschreiten. Je Dachfläche und Haus sind max. zwei Dachflächenfenster zulässig.
- 7.2.6.3 Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand, dürfen über dem Erdgeschoß 50 cm nicht

überschreiten.

- 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 Örtgang
mindestens 1.2 m.
- 7.2.6.5 Auf den Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind
Dachgauben nicht 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 Glas-
pfannenabdeckung 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 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 Planzeichnung formulierten Gestaltungskonzept entwickelt ist.
Die Ausnahmen bedürfen der besonderen Zustimmung durch Gemeinde und die Baugenehmigungsbehörde.
Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 8.1 Plätze für Abfallbehälter sind zusammenzufassen und - wenn nicht in den Gebäuden, Garagenbauten oder Einfriedungen integriert - in geschlossenen Anlagen (Gemeinschaftsanlagen) unterzubringen.
Diese Anlagen dürfen nicht mehr als 5.00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein; sie sind in ihrer baulichen Gestaltung den Hauptgebäuden und Garagen anzupassen. Die Boxen müssen für die örtlich vorgeschriebenen Müllbehälter ausreichend groß dimensioniert sein (120-240 l Behälter).
- 8.2 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 8.3 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.
- 8.4 Für Reihenhäuser sind Gemeinschaftsantennen auszuführen.
Für freistehende Einzel- und Doppelhäuser ist ausnahmsweise 1 Gemeinschaftsantenne 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. 16 der Hinweise)

- 10.1 In dem der DAH 6 nächstgelegenen Wohnhaus sind Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

11. ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

- 11.1  Straßenbegrenzungslinie

- 11.2  öffentlicher Wohnweg
- Eigentum Gemeinde -

Der Wohnweg ist als im Grundsatz befestigte Fläche anzulegen.

- 11.3  öffentlicher Fußweg
- Eigentum privat -

- 11.4 Bei der Entwässerung von Höfen, Plätzen und Wegen

ist soweit möglich aus öologischen Gründen die
Ableitung des Oberflächenwassers über Versickerungen
(Sickergruben) vorzunehmen.

12. GRÜN- UND FREIFLÄCHENORDNUNG

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

12.1



Neu zu pflanzender Großbaum

12.1.1

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 Mindestzahl.

12.1.2

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

12.1.3



Neu zu pflanzende Schutz- und Flächenpflanzungen als Randbepflanzungen zur umliegenden Landschaft oder als Baugebiete gliedernde Pflanzungen oder als raumbildende Pflanzungen größerer Grünflächen. Die Pflanzungen müssen aus Baum- und Strauchholzarten bestehen.

12.1.3.1

Bei Schutz- und Flächenbepflanzungen ist je 50 qm Fläche mindestens ein Groß- oder Kleinbaum anzuordnen.

12.1.4

Groß- oder Kleinbaumpflanzungen in Gartenbereichen und Gemeinschaftsgrünanlagen (-Eigentum privat-)

12.1.4.1

Je 150 qm Freifläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen; bei unterbauten Freiflächen (z.B. Tiefgaragen) entsprechend kleinwüchsige Arten.

12.1.5

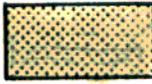
BAUMARTENWAHL

12.1.5.1

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.

- 12.1.5.1.1 Bei privaten Gartenbereichen, Vorgärten, Gemeinschaftsgrünanlagen sind Obstbäume der verschiedenen Wuchsklassen bevorzugt zu verwenden.
- 12.1.5.2 GEHÖLZARTENWAHL FLÄCHENPFLANZUNGEN
- 12.1.5.2.1 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.
- 12.2 GEWÄHRLEISTUNG GÜNSTIGER WUCHSBEDINGUNGEN
Bei Pflanzungen von Bäumen in belagsbetonten Bereichen oder innerhalb von Belagsflächen ist darauf zu achten, daß günstige Wuchs- und Lebensbedingungen auf die Dauer gewährleistet werden. Für entsprechende Belüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung ist durch ausreichend große Wuchsbereiche zu sorgen. Gegebenenfalls sind Drainagesysteme zur Versorgung vorzusehen. Beläge im Wuchsbereich von Bäumen müssen luft- und wasserdurchlässig aufgebaut sein. Dem Fahrverkehr ausgesetzte Bäume sind durch den Stamm schützende Vorrichtungen (Poller oder Baumgitter o.ä.) zu schützen.
- 12.3 WANDBEGRÜNUNG
Mauern oder geschlossene Wände zum öffentlichen Raum 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 Sträucher und Gehölze bei Flächenpflanzungen
Heister 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.
- 12.4.3 Rank- und Kletterpflanzen
2 x verpflanzt mit Topfballen, mindestens 3 Triebe
- 12.4.4 Obstbäume
Halbstämme, Stammhöhe 100 - 120 cm
Hochstämme, Stammhöhe 160 - 180 cm
- 12.5 PFLANZDICHTEN

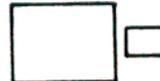
- 12.5.1 Schutz- und Flächenpflanzungen:
Stäucher, 1 - 1,5 Stück, je qm, je nach Arten.
- 12.5.2 Rank- und Kletterpflanzen
1 Stück, je 2 Meter Länge.
- 12.6 PFLANZVERBOTE sind zu beachten (Feuerbrand etc.).
Im Bereich der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sollen giftige Gehölze und Gewächse nicht gepflanzt werden. (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 21.6.1978).
- 12.7 FLÄCHENGRÜN
Reststreifen oder schmale Bereiche, schmale Grünstreifen etc. sind mit artenreichen Wiesen- ansaaten zu begrünen. Die besonderen Ansprüche dieser Saaten an das Substrat sind zu berücksichtigen. 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 Erholungs-
flächen
- Eigentum Gemeinde -
- 12.9  Private Grünflächen, Gärten,
- Eigentum privat -
- 12.9.1 Vorgärten und Hausgärten sind gärtnerisch zu begrünen und einzufrieden.
- 12.10 EINFRIEDUNGEN
- 12.10.1  Zäune mit Höhenangaben
- 12.10.2 Zäune sind als Holzzäune auszubilden, senkrechte Holzlattenzäune, Holzlatten, Holzrahmen, Holz- pfofen, Holztüren, ohne Sockel.
- 12.10.3 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 bauauf- sichtslichen Verfahrens der Freiflächengestaltungs-

plan.

13. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

13.1 5,50 Maßfestsetzung in Metern

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. **1529/29** 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. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischsystem) angeschlossen sein.
10. Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden.
11. Elektroversorgung voraussichtlich Erdkabel mit Verteilerschränken z. T. aus Privatgrundstücken.
12. Fernsehversorgung voraussichtlich Breitbandkabelanlage.
13. Die Bauvorhaben sind gegen ev. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

14. 472.00 — — Höhenlinie mit Angabe der Höhe über N.N.

15. LÄRMBELASTUNG
An den der DAH 6 nächstgelegenen Wohngebäuden ist mit einem nächtlichen Lärmpegel von etwa 46 dB(A) zu rechnen. Das bedeutet eine Überschreitung um 1 d B(A) über den zulässigen Lärmpegel.

C INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
=====

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

Planungsstand Datum 13.12.1984

Architekten

Gemeinde
Gemeinde Petershausen

Anie Ullrich

Dachau, den 20.12.1984

Petershausen, den 14.01.1985

Landschaftsarchitekt Dettling

Ludwig Götz
Ludw. Götz 1. Bgm.



R. Dettling

Finsing, den 20.12.1984

Gemeinde Petershausen

Bebauungsplan W E N D E L S T E I N I

BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Gründe für die Planaufstellung und Planungskonzept

Die Neuausweisung von Bauflächen wird zur Abrundung der Wohnsiedlung am Wendelstein vorgenommen, wobei die bestehenden Sackstraßen durch einen Wohnweg zu einer Ringstraße mit einer südöstlich angegliederten Häuserzeile verbunden werden.

Mit der Planung wird die Möglichkeit geschaffen, den Siedlungsrand ortsplanerisch zu gestalten und einzugrünen.

Nachdem aufgrund der örtlichen Nachfrage ein öffentliches Interesse für die Ausweisung von Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken besteht, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 27.1.83 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Zuge der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Wendelstein auf Antrag des Grundstückseigentümers im Bereich der Fl-Nr. 1529/29 geändert, da Gründe für eine Abweisung dieses Antrages nicht gegeben sind.

3. Planungskonzeption

Die neuen Wohnhäuser sind aufgrund der Ortsrandlage in ortstypischer Bauweise mit Erdgeschoß und ausbaubarem Steildach konzipiert.

Garagen und Wohnhäuser sind am Wohnweg um Eingangshöfe gruppiert. Diese Konzeption der befestigten Eingangshöfe in Verbindung mit den grünen Gärten erlaubt eine sehr differenzierte Nutzung und Gestaltung der privaten Flächen.

Der Wohnwert soll darüber hinaus durch die Ausbildung der Straßenschleife als befahrbarer Wohnweg erhöht werden.

4. Festsetzungen im Einzelnen

4.1 Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes "Allgemeines Wohngebiet".

4.2 Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bruttogeschoßfläche im Rahmen der Bindungen durch Baulinien und Baugrenzen und die Geschoszahl bzw. Traufhöhe mit Dachneigung festgelegt.

Diese Art der Darstellung wurde gewählt, um den Planvollzug zu vereinfachen.

Die Zulässigkeit des Dachgeschoßausbaues ist eine Konsequenz aus der steilen ortstypischen Dachform.

4.3 Baulinien und Baugrenzen werden so großzügig gefaßt, daß dem individuellen Entwurf genügend Spielraum bleibt.

4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Da das Baugebiet 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 Abs. 91 der BayBO.

4.5 Ausnahmeregelungen bezüglich der Festsetzungen über

- Traufhöhen bei geneigtem Gelände
- die Anordnung von Garagen und Tiefgaragen
- sonstige 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 ausdrücklich nicht begründet.

4.6 Festsetzungen der Grünordnung

Mit den festgesetzten Anforderungen ist das Grundkonzept des Plangedankens gesichert. Dies bedeutet, daß dem einzelnen Hausbesitzer bezüglich seiner Privatflächen ein entsprechender Spielraum für individuelle Vorstellungen verbleibt. Die Gemeinde erhofft sich dadurch eine lebendige Differenzierung im Rahmen des vorgesehenen, jedoch unverzichtbaren Ordnungssystems.

Auf einen 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. Folgeeinrichtungen

Der Bedarf an notwendigem Kindergarten- und Schulraum ist gesichert.

6. Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Erforderliche Abtretungen und Kostenumlegungen wurden zwischen Grundstückseigentümer und der Gemeinde einvernehmlich vereinbart.

Enteignungsverfahren sind, soweit erkennbar, nicht notwendig. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Mit den Erschließungsmaßnahmen wird begonnen, sobald der Stand der Planaufstellung dies erlaubt.

7. Planungsstatistische Zahlen

- Anlage 1 -

8. Kosten

- Anlage 2 -

9. Planverfasser

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

Gemeinde Petershausen



Petershausen, den 14.01.1985

.....
Ludwig Götz

(1. Bürgermeister)

Gemeinde Petershausen
 Bebauungsplan Wendelstein I

Anlage 1 zur Begründung

Planungsstand: 13.12.1984

PLANUNGSSTATISTIK

	Abschnitt I	Abschnitt II
Gesamtfläche Plangebiet	3.310 am=100%	6.168 am=100%
Privatflächen(=Netto- wohnbauland)	2.403 am=73%	5.113 am=84.5%
Öffentliche Flächen	907.0 am=27%	955.0 am=15.5%
Die öffentl. Flächen sind ge- gliedert in:		
Wege und Straßen	685.0 am=20%	818.0 am=13.3%
Grünflächen	222.0 am=7%	137.0 am=2.2%
Summe der zul. BGF	ca. 1.000 am	1.800 am
Einwohnerzuwachs	ca. 18 Pers.	ca. 30 Pers.
GFZ	0.42	0.35

G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung)

1. Straßen, Wege, Plätze

a) Fahrbahn	920 qm a	68.00	DM
b) Wege	qm a		DM
c) Plätze	qm a		DM
d) Gehsteige	qm a		DM
e) Randsteine	150 Itm a	90.00	DM
	Beton		
	Granit		
f) Straßenleuchten	Stck a		DM
g) Grunderwerb	qm a		DM
h) <u>Bepflanzung+Begrünung</u>	a		DM
i)	a		DM
k) Herstellungskosten gem Ziff. 1a) - i) abzüglich 10 v H ¹⁾			
Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM		9 606.00	

l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem Ziff. 1a) - i) betragen für die Gemeinde voraussichtlich 1 800.00 DM

Summe der Straßen, Wege, Plätze:

2. Wasserversorgung

a) Hauptstrang	130 Itm a	140.00	DM
b) Hausanschlüsse	50 Itm a	90.00	DM
c) Hydranten	1 Stck a	700.00	DM
d) <u>Hauptsch.</u>	4 a	350.00	DM
e) <u>Anschl. sch.</u>	10 a	280.00	DM

f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch

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 1 400.00 DM

Summe der Wasserversorgung:

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

a) Hauptsammler (Schmutzw.)	115 Itm a	320.00	DM
b) Hauptsammler (Regenw.)	Itm a		DM
c) Drainage	Itm a		DM
d) Hausanschlüsse	50 Itm 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 1 500.00 DM

Summe der Abwasserbeseitigung:

Kosten DM	Einnahmen DM
62 560.00	
13 500.00	
20 000.00	
	86 454.00
96 060.00	86 454.00
18 200.00	
4 500.00	
700.00	
1 400.00	
2 800.00	
	n. Satzung
27 600.00	
34 500.00	
9 000.00	
	n. Satzung
43 500.00	

¹⁾ mindestens 10 v. H. diese Kosten sind nicht auf Dritte abwälzbar

Anlage 2 zur Begründung Planungsstand: 13.12.1984

Verfahrenshinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes

"Wendelstein I", Petershausen

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

Der Gemeinderat Petershausen hat in seiner Sitzung am 16.12.1982
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.01.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und
Anhörung für den Vorentwurf/Entwurf des Bebauungsplanes in der
Fassung vom 01.12.1983..... hat in der Zeit vom 16.01.1984.....
bis 20.02.1984.... stattgefunden. (Bekanntmachung am 03.01.1984.....).

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom 07.06.1984..... wurde mit Begründung in der Zeit
vom 02.07.1984..... bis 03.08.1984..... im Rathaus Petershausen
öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 19.06.1984
hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, den 06.08.1984

Siegel



Gemeinde Petershausen

Ludwig Götz 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG).

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

Gemeinde Petershausen, den 14.12.1984

Siegel



Gemeinde Petershausen

Ludwig Götz 1. Bürgermeister

5. Genehmigung (§ 11 BBauG i.V. m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung

zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 6.7.1982).

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 01.03.1985.....
Nr. 40/610-4/3 (4/84)..... gem. § 11 BBauG genehmigt.

Dachau, den 25. APR. 1985

Siegel



Landratsamt Dachau

25.04.1985

Reile, Oberregierungsrat /2

6. Bekanntmachung der Genehmigung (§ 12 BBauG).

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

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

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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

Petershausen, den

Gemeinde Petershausen

Siegel

Ludwig Götz

1. Bürgermeister