

GEMEINDE PETERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN WENDELSTEIN III

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 15.09.1977 (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

SATZUNG

Inhalt:

- A. Plandarstellung
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrenshinweise
- E. Begründung

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

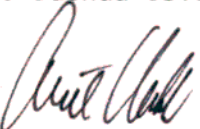
Planverfasser

Gemeinde Petershausen

REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPL.-ING. EMIL KATH
ARCHITEKT BAB

Brucker Str. 77
8060 Dachau 08131/72013




Dachau, den 13.10.1988

1. Bgm.
Petershausen, den 13.10.1988

B) FESTSETZUNGEN

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 **WA** 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 1 Wohnung und 1 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 **260** Geschoßfläche als Höchstwert, z.B. 260 qm pro Einzelgrundstück bzw. Gebäudeabschnitt gem. Plan.

4.1.2 Ausnahmen gem. § 17 Abs.5 BauNVO sind nicht zulässig.

4.1.3 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (Hausgaragen) und Garagengebäuden.

4.1.4 Balkone, Wintergärten bis 12 m² und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

4.2 GESCHOSSZAHL UND DACHFORM

4.2.1 **ID** Höchstzulässig Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß i. S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO sein darf. Dachform Satteldach, Dachneigung 42° - 45°.

4.2.2  Hauptfirstrichtung

4.2.3 Garagen müssen mit Satteldächern in gleicher Art wie die Wohngebäude versehen werden. Dachneigung für freistehende Garagengebäude jedoch 28 - 35 Grad.

4.2.4 Der Ausbau eines 2. Geschosses im Dachraum ist nicht zulässig (Wohngalerien 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 I+D	= 3,55 m
Bei Garagen und Nebengebäuden	= 2,75 m
Bei Gartenhäusern	= 2,30 m

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE

5.1  Baugrenze

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

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 Inneren vom 12.2.1978 Nr. B IV - 9134 - 79 geführt werden. Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Soweit im Plan dargestellt, sind die erforderlichen Stellplätze in Garagen unterzubringen.

6.2 GA  < Garagengebäude mit Zufahrtsrichtung

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

6.4 Doppel- oder Reihengaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, -neigung u. -deckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

6.5 Kellergaragen sind unzulässig.

7. ZUSÄTZL. 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 Plattendeckung oder als Glasdächer zulässig.

7.2.2 Untergeordnete Nebengebäude bis 15 qm Grundfläche sowie untergeordnete Anbauten wie Überdachungen von Terrassen und Balkonen, Vorbauten oder Erkern können auch mit Blechdeckung versehen werden.

7.2.3 Blechdächer 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.
Der Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 7.2.5 Dachüberstände, mit Ausnahme der ortsüblichen Kastengesimse, 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 0,50 qm nicht überschreiten.
Je Dachfläche und Haus sind max. zwei Dachflächenfenster zulässig.
Glasdächer sind in Ausnahmefällen zulässig, ein Rechtsanspruch besteht nicht.
- 7.2.6.3 Kniestöcke, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockpfette bzw. OK Betonwiderlager dürfen 0,50 m nicht überschreiten.
- 7.2.6.4 Dachgauben sind ab 42 Grad Dachneigung zulässig. Breite der Einzelgaube max. 1,50 m. Gaubenabstand untereinander und zum Ortgang mindestens 1,2 m.
- 7.2.6.5 Auf den Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.
- 7.2.6.6 Dachform u. Eindeckung d. Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 7.2.6.7 Sonnenkollektoren
Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß
- bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektor-Elementen gedeckt werden,
 - bei Hauptgebäuden die Solarkollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar am First flächenbündig mit der Ziegeldeckung angeordnet sind.

Der Einbau von Solarabsorbern unter einer Glaspfannenabdeckung in der oben beschriebenen Anordnung ist ebenfalls zulässig.

7.3 FASSADENGESTALTUNG

- 7.3.1 Die Fassaden der Gebäude und Nebengebäude sind zu verputzen, oder senkrecht mit Holz zu verkleiden.
- 7.3.2 Wetterschutzverkleidungen sind nur in senkrechter Holzverkleidung zulässig.
Sonstige Fassadenverkleidungen aller Art sind unzulässig.
- 7.3.3 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 7.3.4 Fenster, Außentüren, Tore, Fassadenausfachungen und ähnliche gestaltungswirksame Elemente wie z. B. Spaliere sind in Holz auszuführen; dabei müssen größere Flächen maßstäblich vertikal gegliedert sein.

7.3.5 FARBGESTALTUNG

- 7.3.5.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten.
Dunkle Fassadenanstriche sind unzulässig.
Hölzer dürfen nicht dunkel imprägniert werden, sie sollen hell imprägniert dem natürlichen Holzton entsprechend behandelt werden.
Helle Lackierungen sind ebenfalls zulässig.
Dunkle Hölzer sind nicht zulässig.

7.3.5.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

7.4 Ausnahmen von den besonderen Gestaltungsvorschriften dieser Satzung sind möglich, wenn eine besondere architektonische Lösung vorliegt, diese Lösung sich harmonisch in das Baugebiet einfügt und aus dem durch Satzung und Planzeichnung formulierten Gestaltungskonzept entwickelt ist.

Die Ausnahmen bedürfen der besonderen Zustimmung durch Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

8.1 Plätze für Abfallbehälter sind in den Gebäuden, Garagenbauten oder Einfriedungen zu integrieren.

8.2 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im 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 freistehende Einzel- und Doppelhäuser ist ausnahmsweise eine 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. ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

10.1  Straßenbegrenzungslinie

10.2  Öffentlicher Wohnweg / Öffentliche Verkehrsfläche
- Eigentum Gemeinde -

Der Wohnweg ist als im Grundsatz befestigte Fläche anzulegen.

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

11. EINFRIEDUNGEN

11.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind offen auszuführen. Sockel sind nicht zulässig. Sie sind nur als senkrechte Holzstaketenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune auszuführen.

11.2 Höhe aller offenen Einfriedungen max. 1,20 m.

12. GRÜNORDNUNG

12.1 GRÜNORDNUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN

12.1.1 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Baumarten entsprechend Ziffer 12.1.2

12.1.2  An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, Mindest-Stammumfang 25 cm.
Arten: Esche, Erle, Birke, Eiche, Weide, Linde, Ahorn, Buche, Akazie

12.1.3  Bäume, zu erhalten (Bestand)

12.1.4  Pflanzgebot Strauchgehölze bestehend nur aus einheimischen Laubgehölzen, Pflanzstreifen auf mindestens 3 m Tiefe dicht bepflanzt zur Lärm- und Staubabschirmung, als Sichtschutz und zum Zwecke der Ortsdurchgrünung. Folgende Arten können verwendet werden: Hasel, Holler, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Feldahorn, Weißdorn, Hartriegel, Heckenrose, Schlehe, Weidenarten etc.

12.2 GRÜNORDNUNG AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

12.2.1  Öffentliche Grünfläche
Baumanpflanzungen auf öffentlichen Flächen s. schematische Darstellung im Abschnitt C - Hinweise.

13. IMMISSIONSSCHUTZ (vergl. auch Ziffer 16 der Hinweise)

13.1 Schallschutzwand, Höhe mind. 2 m über Erdfläche. Flächengewicht mind. 15 kg pro qm, fugendicht und durchgehend errichtet, schallabsorbierend z. DAH 1

13.2 Die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der in Ziff. 13.1 genannten Wohnhäuser müssen, soweit sie Sichtverbindung mit der DAH 1 aufweisen, der Lärmschutzklasse 3 und der Richtlinie VDI 2719 entsprechen. Alle übrigen Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen der Lärmschutzklasse 2 genügen. Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken, wie z.B. Rolladenkästen, mit dem Bauantrag nachzuweisen.

13.3 Fenster von Schlafräumen dürfen nicht an der der DAH 1 zugewandten Gebäudeseite eingebaut werden.

13.4 Die Dächer von zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen müssen konstruktiv so ausgeführt sein, daß die Dachseite
- die der DAH 1 zugewandt ist, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 40 dB (A) aufweist;
- die der DAH 1 abgewandt ist, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 35 dB (A) aufweist.

14. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

14.1 4 Maßfestsetzung in Metern

C) HINWEISE

1. Grundlage der Bebauungsplanzeichnung sind mechanische Vergrößerungen aus Plänen M 1 : 5.000 und M 1 : 2.500 des Vermessungsamtes Dachau in einer behelfsmäßigen Ausgabe. Die Bebauungsplanzeichnung ist deshalb zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
2. 1529 Flurstücksnummer
3.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
4.  bestehende Grundstücksgrenzen
5.  Vorschlag f. Grundstücksteilung (Neuparzellierung)
6.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
7.  Vorschlag für Baukörper und Garagen mit Firststrichtung (= Schema)
8.  Baumanpflanzungen auf öffentlichen Flächen (schematische Darstellung)
9. Die Detailausbildung, Gliederung und Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Kinderspielflächen bleibt der Gemeinde vorbehalten. Deshalb nur entsprechende schematische Darstellungen im Plan.
10. Höchstgrundwasserstand
Da mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen ist, sind bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) vorzusehen.
11. Die Bauvorhaben sind gegen evtl. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
12. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.
13. STROMVERSORGUNG
Es werden nur Wohnwege von 4 m Breite angelegt. Die Versorgungsleitungen müssen in diesen öffentlichen Bereichen verlegt werden. Verteilerschränke sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
14. Fernsehversorgung voraussichtlich Breitbandkabelanlage.
15. Das Gelände ist geneigt. Es wird deshalb empfohlen, vor Baubeginn eine genaue Höhenmessung durchzuführen und die Erschließungsstraßen mit nicht mehr als 10 % Neigung herzustellen.
16. LÄRMBELASTUNG
Auch bei Erfüllung der Forderungen des Immissionsschutzes können wegen des Lärms, den der KFZ-Verkehr auf der DAH 1 verursacht, Lärmpegel von bis zu 62 db(A) tagsüber und 53 db(A) nachts auftreten. Trotz der geforderten Lärmschutzmaßnahmen ist für die Häuser an der DAH 1 mit Lärmpegelüberschreitungen zu rechnen.

D VERFAHRENSHINWEISE ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 14.05.1987 beschlossen.
Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 19.05.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand ^{vom} 4.6.-10.7.87 im Rathaus Petershausen statt (Bekanntmachung vom 25.5.1987).

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 15.2.88 bis 18.3.88 im Rathaus Petershausen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 2.2.1988 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 18.3.1988  Indwig Joh
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 13.10.88 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 13.10.88  Indwig Joh
Bürgermeister

5. Genehmigung bzw. Anzeige (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch v. 7.7.1987)

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 7.12.1988, Nr. 40/610-413 genehmigt.

bzw.

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

Gemeinde Petershausen,
Bürgermeister

6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 15.12.1988 bis 16.1.1989 im Rathaus Petershausen öffentlich ausgelegt. Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 15.12.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen, 15.12.1988  Indwig Joh
Bürgermeister

E BEGRÜNDUNG

1. Anlaß der Planung

Öffentliches Interesse zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung auf dem für eine Neubebauung und Parzellierung vorgesehenen Baugrundstück.

2. Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

3. Bestand und Topographie

Das Gelände ist geneigt. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 3 m. Es ist deshalb erforderlich, daß die Höhenabstufung der Gebäude und Freianlagen in einem Freiflächengestaltungs- und Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages dargestellt wird. Der ehemalige Altbau wurde kürzlich abgebrochen.

4. Planungsziele

Mit der Verlegung der Einmündung der Staatsstraße 2054 in die Münchener Straße DAH 1, entsteht zwischen der alten und der neuen Trasse eine Fläche, die der Bebauung zugeführt werden soll.

Den Bebauungsplänen Wendelstein II und Wendelstein III liegt ein gemeinsames, übergreifendes Planungskonzept zugrunde.

Die Fläche der alten Trasse soll begrünt werden, aber unbebaut bleiben.

Der umgestaltete, angerartige, öffentliche Freiraum mit Tormotiv an der Münchener Straße soll dem Baugeviert ein individuelles Gepräge geben und neben der Erschließungsfunktion die Wohnqualität steigern.

Der Anger und auch die öffentlichen Wege und Grünflächen dienen - als verkehrsberuhigte Zonen - auch für Zwecke der Erholung u. als Kinderspielflächen.

Bauweise:

Landschaftsbezogene Hausformen in offener Bauweise

Gebäude: Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

Grünordnung:

Soweit im Plan dargestellt, ist der Baumbestand zu erhalten.

Zum Zwecke der Ortsdurchgrünung, zur Lärm- und Staubabschirmung und als Sichtschutz wurde in dem Plan Pflanzgebot festgesetzt. Es sollen nur klimagerechte, einheimische Laubgehölze verpflanzt werden.

Lärmschutz:

Den Forderungen der Immissionsschutzbehörden wurde insbesondere durch die Festsetzung einer geschlossenen Lärmschutzwand Rechnung getragen.

Die umfangreiche Neuanpflanzung von großkronigen Bäumen wurde auch als Ersatzmaßnahme festgelegt, weil es unumgänglich ist, einen Teil des vorhandenen Baumbestandes zu entfernen.

5. Planungsstatistische Zahlen

5.1 Planungsumgriff	ca. 3.530 qm = 100 %
davon	
5.2 Nettowohnbauland	ca. 3.070 qm = 87 %
5.3 Sonstige öffentliche Wohnwege und öffentl. Grünflächen	ca. 460 qm = 13 %
5.4 Geschoßfläche (2 Vollgeschosse) insgesamt zulässig	ca. 1.500 qm
5.5 GFZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)	
<u>1.500</u>	
3.070	= 0,49
5.7 Wohneinheiten	ca. 10 WE in Doppelhäusern
5.8 Einwohnerzuwachs	
ca. 3,5 Einw./WE	= 35 Einwohner