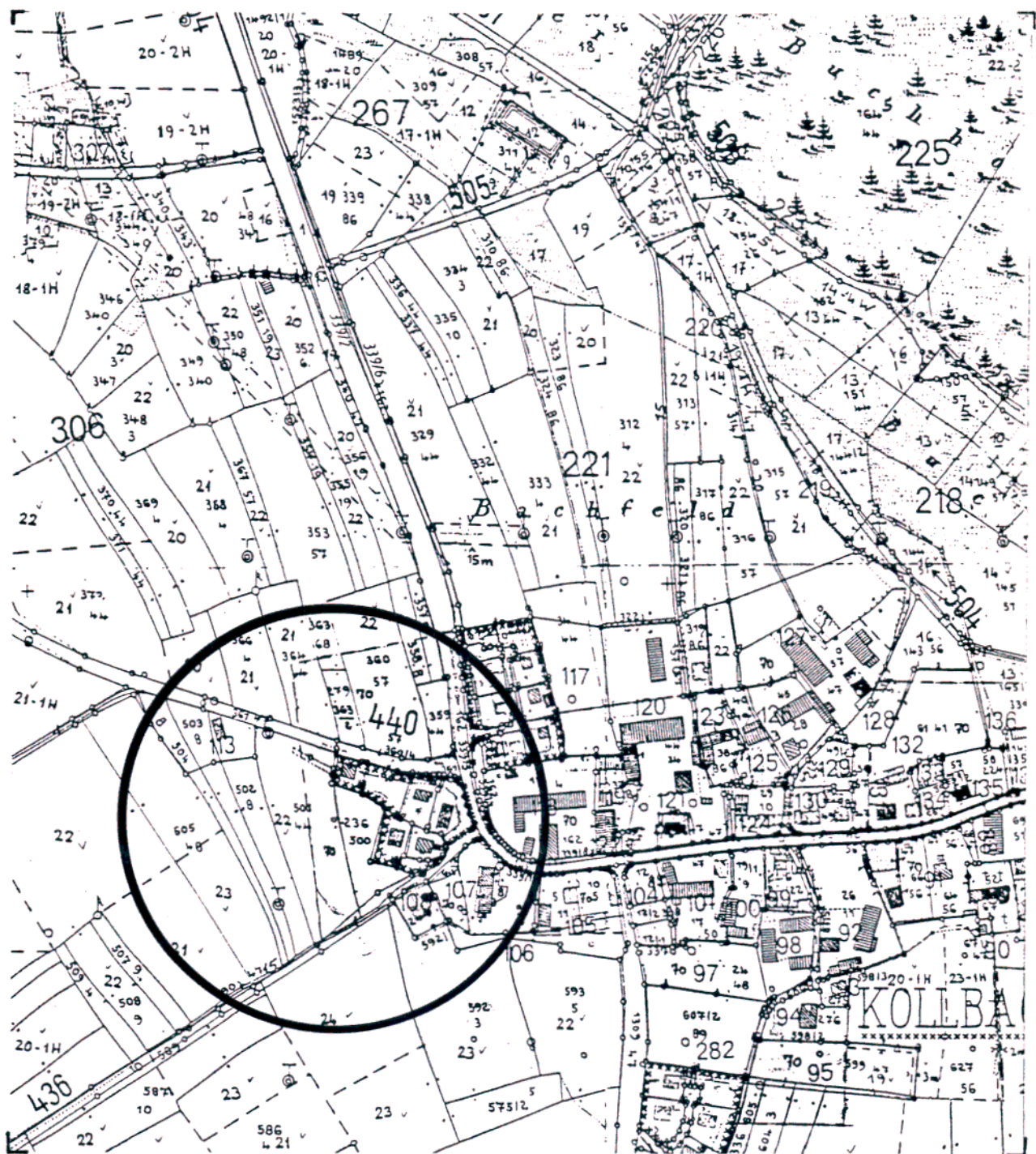


GEMEINDE PETERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN WESTENSTRASSE I IN KOLLBACH
MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TK 25	Nr.	<u>7634</u>
Flurkarte	NW	<u>13-3.21</u>

25.01.1994
(Rechtsgültige Planfassung)

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit
Bescheid vom 14.09.1994, Az.: 40/610-4/3 BL920031 nach
§ 1 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG,
§§ 203, 206 BauGB, § 2 Abs. 3 der Zuständigkeitsverord-
nung zum Bauwesen genehmigt.

Dachau, den 28.12.1994

Landratsamt Dachau
I.A.


von Gregory
Regierungsrat



-607

15.1.95

Die Gemeinde Petershausen

erläßt aufgrund § § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzVO 90-) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- Inhalt:
- A. Verfahrenshinweise
 - B. Planzeichnung M. 1:500 oder M. 1:1000
 - C. Festsetzungen durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)
 - D. Hinweise durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)
 - E. Festsetzungen durch Text
 - F. Hinweise durch Text
 - G. Begründung

Planungsstand: Vorentwurf 18.07.1991 / 14.05.1992

Entwurf 29.07.1993

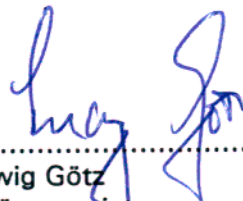
Rechtsgültige Planfassung 25.01.1994

Datum des Inkrafttretens nach § 12 BauGB ... 12.10.94

Planverfasser:

Gemeinde Petershausen

EMIL KATH
 DIPL.-ING. ARCHITEKT BAB
 REGIERUNGSBAUMEISTER
 BRUCKER STR: 77 85221 DACHAU
 TEL. 08131 / 72013 FAX 08131 / 78847

Ludwig Götz
 1. Bürgermeister

A. VERFAHRENSHINWEISE

A.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/~~Änderung~~ des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 13.4.1989 beschlossen. Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 28.4.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

A.2 ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§3 Abs.1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am 15.6.1992 in 11.11.1993 statt (Bekanntmachung vom 15.6.1992).

A.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§3 Abs.1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 12.8.1993 bis 13.9.1993 in + 22.11.93-22.11.93 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 3.8.1993 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen,

Ludwig Götz
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

A.4 SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 25.1.1994 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 5.12.94

Ludwig Götz
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

A.5 GENEHMIGUNG BZW. ANZEIGE (§11 BauGB i.V.m. §2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 07.07.19987)

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.9.94, Nr. 40/610-9/3 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, 5.12.94

Ludwig Götz
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

A.6 BEKANNTMACHUNG (§12 BauGB)

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 12.10.94 bis 15.11.94 in Petershausen öffentlich ausgelegt. Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 12.10.94 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen, 5.12.94

Ludwig Götz
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

B. PLANZEICHNUNG Anlage Plan

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN Anlage Plan

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN Anlage Plan

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

E.1 Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

E.2 Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle früheren Festsetzungen.

E.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

E.3.1 Das gesamte Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

E.3.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

E.3.3 Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeit sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

E.3.4 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig: Wäschetrocken- und Teppichklopfstangen und nicht überdeckte Pergolen; Spielgeräte und Spielanlagen.

E.4 ZAHL DER WOHNHEINHEITEN

E.4.1 Pro Wohnhaus der Parzellen Nr. P1 bis P4 und P21 bis P24 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

E.4.2 Pro Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit der Parzellen P5 bis P20 und P25 bis P54, sowie Fl.-Nr. 360/1 ist nur eine Wohneinheit zulässig.

E.4.3 Auf dem Gebäude Fl.-Nr. 359/3 sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

E.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

E.5.1 Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gem. Plan durch die zulässige Grundfläche ~~und die zulässige Geschoßfläche~~, jeweils bezogen auf den abgegrenzten Bereich (Bauraum / Baufenster) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse, der Dachform und der Traufhöhen definiert.

E.5.2 Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Geschoßfläche nur bezüglich der Flächenanteile unberücksichtigt, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Umfang über die Baugrenzen hinausragen dürfen.

E.5.3 Eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist nur dann zulässig, wenn sich dies durch Berücksichtigung von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ergibt.

E.6 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN

- E.6.1** Die Höhenlage der Gebäude und Freianlagen ist gem. Planzeichnung festgesetzt; u.U. sich daraus ergebende Abgrabungen und Aufschüttungen sind verbindlich.
- E.6.2** Sofern sich im Zuge der Projektplanung beim Ausbau der öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Straßen und Wege notwendige Änderungen in Bezug auf die im Plan festgesetzten Höhen ergeben sollten, sind die Höhenlagen - auch der anschließenden Bereiche und Gebäude - entsprechend anzupassen.
- E.7 WANDHÖHE**
- E.7.1** Die im Plan dargestellten Wandhöhen sind verbindlich für die Neubauten.
- E.7.2** Werden bestehende Gebäude umgebaut und/oder verlängert, können die bestehenden Wandhöhen beibehalten werden.
- E.7.3** Untergeordnete Anbauten können auch in geringerer Wandhöhe ausgeführt werden.
- E.7.4** Wandhöhe Garagen und Nebengebäude höchstens 2,75 m von OK Fußboden Erdgeschoß bis OK Dachkonstruktion Traufseite Außenwand.
- E.7.5** Zusammengebaute Gebäude, Nebengebäude und Garagen müssen in gleicher Wandhöhe ausgeführt werden.
- E.8 BAUWEISE / ABSTANDSFLÄCHEN**
- E.8.1** Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- E.8.2** Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt unter der Voraussetzung, daß die gesetzlichen Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume erfüllt werden und die sicherheitsrechtlichen Belange gewahrt bleiben (Brandschutz).
- E.9 DACHGESTALTUNG**
- E.9.1** Dachform grundsätzlich symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.
- E.9.2** Zusammengebaute Gebäude, Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.
- E.9.3** Dachneigung Hauptbaukörper
ID = 42 bis 45 Grad
II = maximal 23 Grad
- E.9.4** Dachneigung freistehende Garagen, Tiefgaragenrampen und Nebengebäude maximal 23 Grad.
- E.9.5** Die Dachneigung von giebelseitig an die Hauptgebäude angebauten Garagen, deren Firstrichtung parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verläuft, ist identisch mit der Dachneigung des Hauptdaches auszuführen.
- E.9.6** Die Dächer von Anbauten und untergeordneten Bauteilen sind als angelehnte Pultdächer mit bis zu 23 Grad Neigung zulässig.
Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

- E.9.7** Dachüberstände dürfen am Ortgang der Wohngebäude maximal 30 cm, an der Traufe maximal 60 cm betragen. Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Säulenkonstruktion möglich.
Bei den flachgeneigten Dächern der Anbauten und untergeordneten Bauteile sind Dachüberstände von mehr als 60 cm zulässig.
- E.9.8** Dachgauben sind ab 35 Grad Dachneigung zulässig; bei den Dächern mit flacherer Neigung sind Dachgauben nicht zulässig. Die Breite der Einzelgaube kann maximal 1,50 m betragen. Gaubenhöhe maximal 2,50 m über Fußbodenoberkante. Ausnahmen bis 2,50 m Breite und größere Höhe für Gauben können gestattet werden, wenn keine Beeinträchtigung der Gestaltung sowie eines ausreichenden Brandschutzes zu befürchten ist.
Die Firste von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.
Gaubenabstand untereinander und von Brandwänden bzw. Gebäudetrennwänden mindestens 1,25 m, von der Giebelwand mindestens 2.50 m.
- E.9.9** Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- E.9.10** Liegende Dachflächenfenster (gemeint sind nicht Glasdächer) sind auf den Wohngebäuden bis zu einer maximalen Breite von 0,80 m zulässig, jedoch maximal 2 Fenster pro Dachfläche. Auf Garagen und Nebengebäuden sind liegende Dachflächenfenster über 0,50 m nicht zulässig.
- E.9.11** Der Einbau von Glasdächern und Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Gestalterisch abgestimmte Anordnung, zusammengefaßt an der Traufe oder am First, ist anzustreben.
- E.9.12** Bei der Gestaltung und Gliederung der Dächer ist darauf zu achten, daß der harmonische Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird.
- E.9.13** Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig:
- braunrote bis rote Ziegeldächer für Hauptgebäude und Garagen;
 - Glasdächer;
 - Blechdächer für die flachgedeckten Anbauten, Nebengebäude und untergeordneten Bauteile. Zulässig sind naturbelassene Kupfer- oder Zinkdächer oder Blechdächer mit Farbanstrich.
- E.10 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**
- E.10.1** Zusammenhängende Gebäude und Gebäudegruppen sind hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen, ihrer Fassaden- und Dachgestaltung und ihrer Farben harmonisch aufeinander abzustimmen. Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes bildet hierfür die Grundlage.
- E.10.2** Nicht zulässig sind:
- stark auffallene / grelle Gestaltungselemente bzw. Farbanstriche, insbesondere über größere Flächen;
 - grobe Struktur- oder Zierputze;
 - Imitate;
 - Kunststoffverkleidungen.
- E.10.3** Metallische Oberflächen, die nicht farblich gestaltet werden, beschränken sich auf Kupfer, Zink, Aluminium oder Edelstahl.
- E.10.4** **Anbauten / Untergeordnete Bauteile:**
Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile wie Balkon-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen etc. sind in leichten Konstruktionen und Außenwandverkleidungen, z.B. Holz, Stahl, Glas, dünne Betonplatten auszuführen. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Balkonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.

- E.10.5** Nebengebäude sind grundsätzlich in Holz, Metall oder Glas auszuführen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- E.10.6 Wintergärten**
Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich zulässig. Bei Holz-/Glaskonstruktionen insbesondere müssen äußerst schlanke Bauteile verwendet werden.
- E.10.7 Sichtschutzwände**
Sichtschutzwände sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Länge von 2,50 m und einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Als Materialien sind Holz und verputztes Mauerwerk zulässig. Sie müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich ausgebildet werden.
- E.10.8 Pergolen**
Sofern im Plan nicht ausdrücklich dargestellt, können Pergolen mit einer Fläche von bis zu 20 qm in Verbindung mit den Sichtschutzwänden erstellt werden. Sie dürfen nicht überdacht werden.
- E.10.9 Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung**
Sie sind möglich, wenn dadurch eine gute abweichende architektonische Lösung ermöglicht wird. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Ein besonders strenger Maßstab ist bei der Beurteilung anzulegen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

E.11 KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- E.11.1** Soweit im Plan nicht anders dargestellt, sind Stellplätze und Garagen nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzrichtlinien der Gemeinde auszuführen.
- E.11.2** Die Anordnung, Anzahl und Größen der oberirdischen Stellplätze gemäß Planzeichnung sind verbindlich festgesetzt.
Zusätzliche Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig; ein Rechtsanspruch besteht nicht.
- E.11.3** Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen ist nach den dargestellten Rahmenbedingungen gemäß Plan durchzuführen. Die Anzahl der Tiefgaragenplätze richtet sich nach dem Bedarf und ist im Bauantrag nachzuweisen.
- E.11.4** Tiefgaragendecken sind so stabil auszubilden, daß eine mindestens 60 cm starke bepflanzbare Erdüberdeckung möglich ist.
- E.11.5** Tiefgaragenfußböden müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig gegen Flüssigkeiten ausgebildet werden.
- E.11.6** Geruchsintensive Abluft aus Tiefgaragen ist über den First der höchstgelegenen Wohnbauten abzuleiten.

E.12 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN / BEFESTIGTE FLÄCHEN

- E.12.1** Die innere Gliederung der im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegt im Ermessen der Gemeinde; Veränderungen - auch entgegen Darstellungen des Bebauungsplanes können ohne förmliches Verfahren jederzeit vorgenommen werden.
- E.12.2** Alle öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und sonstige befestigte Flächen sind soweit wie möglich versickerungsfähig herzustellen. Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

E.13 EINFRIEDUNGEN

- E.13.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Einfriedungen als Abgrenzungen zu den öffentlichen Bereichen sind verbindlich festgesetzt; sie sind ausschließlich als offene, senkrecht geschaltete Halbrundholz-Staketenzäune auszubilden.
- E.13.2 Zulässig sind Sockel, die dem Gelände (straßenseitig) folgen bis zu maximal 5 cm Höhe über Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbereichsfläche.
- E.13.3 Vorgartenbereiche ohne Einfriedungssignum im Plan dürfen ausdrücklich nicht eingefriedet werden.
- E.13.4 Alle sonstigen Bereiche können eingefriedet werden; Bedingung ist ein durchgängiges Gestaltungskonzept. Zulässig sind zinkgraue hinterpflanzte Maschendrahtzäune, verzinkte Metallzäune und Holzzäune. Kunststoffzäune bzw. kunststoffummantelte Metallzäune sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.
- E.13.5 Höhe aller Einfriedungen, integrierter Versorgungsanlagen und Gartentüren bzw. -tore 1,30 m über OK Gehweg.

E.14 IMMISSIONSSCHUTZ

- E.14.1 Die Lücken zwischen den Wohngebäuden und Garagen an der DAH 1 sind gemäß Planzeichnung durch Mauern in Traufhöhe der Garagen, mindestens jedoch 2,50 m über Gelände zu schließen.
- E.14.2 Die nordwestliche Einfriedung der Parzelle P 5 ist als Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,20 m gemäß Planzeichnung auszubilden.
- E.14.3 In den Erdgeschossen und Obergeschossen der Wohngebäude an der Dachauer Straße sind für die zur Dachauer Straße gerichteten Fassaden und Giebelseiten Maßnahmen am Objekt vorzusehen. Für Fenster von Aufenthaltsräumen sind belüftete Wintergärten und alternativ schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. An den betreffenden Fassaden der Gebäude nördlich der Westenstraße ist ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB an, an dem Gebäude südlich der Westenstraße ist ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 40 dB erforderlich.
- E.14.4 Im Einwirkungsbereich von Tiefgaragenzufahrten (15 m) ist der Einbau von Schlafzimmerfenstern zu unterlassen.

E.15 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- E.15.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren, sofern sie nicht im Plan ausdrücklich festgesetzt sind. Restmüll- und Wertstoff-Sammelanlagen, die nicht in bauliche Anlagen integriert werden können, sind durch Begrünungsmaßnahmen unauffällig einzufügen. Nachweis im Freiflächengestaltungsplan wird gefordert.
- E.15.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- E.15.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) anzuschließen. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Baugrundstücken breitflächig zu versickern.

E.16 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

E.17 GRÜNORDNUNG

- E.17.1 Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Insbesondere an der Steinbergstraße ist der vorhandene Ranken mit seinem ortsbildprägenden Bewuchs uneingeschränkt zu erhalten.
- E.17.2 **Baumarten**
 Es sind Baumarten zu wählen, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Landschaftsgefüges entsprechen. Zusätzlich zu diesen Forderungen ist die Umweltverträglichkeit der jeweiligen Art zu beachten. Besonders von diesem Aspekt kann die Artenwahl beeinflusst werden, wobei gegebenenfalls auf besonders widerstandsfähige, aber nicht heimische Arten zurückgegriffen werden kann. In den öffentlichen Straßen und Wegen sollen blühende Baumarten u.U. unterschiedlicher Vegetationsgröße zur Charakterisierung der Räume zur Verwendung kommen.
 Folgende Arten werden vorgeschlagen:
 Großkronige Laubbäume:
 Berg- oder Spitzahorn, Esche, Ulme, Eiche, Linde, Silberpappel, Vogelkirsche, Birke, Buche, Roterle, Kastanie.
 Kleinkronige Laubbäume:
 Traubenkirsche, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche etc..
- E.17.3 **Straucharten**
 Es sind in erster Linie standortheimische Gehölze zu verwenden, die punktuell mit Ziergehölzen ergänzt werden können.
 Folgende Arten werden vorgeschlagen:
 Strauchweiden, Hasel, Heckenrose, Heckenkirsche, Holler, Weißdorn, Schlehe, wolliger Schneeball, Wasserschneeball, Hartriegel etc.;
 Die Pflanzung von Thujahecken ist nicht zulässig.
- E.17.4 Baumreihen und Alleen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen jeweils aus einer Baumart.
- E.17.5 Bei einem späteren Ausfall vorhandener Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, ist Ersatzpflanzung vorzunehmen; Eschen (Nr. 29 und 30) sind durch Linden, Mindest-Stammumfang 20 - 25 cm, 3 x verpflanzt aus weitem Stand, zu ersetzen.
- E.17.6 Die Bepflanzungen haben Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.
- E.17.7 Freilächengestaltungspläne im Rahmen der Bauanträge werden gefordert.

F. HINWEISE DURCH TEXT

- F.1 **Verwendete Planunterlagen**
 CAD-Zeichnung digitalisiert auf der Grundlage einer Neuvermessung des Ingenieurbüros Neumeier / Nevries, Karlfeld. Die Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches wurden aus amtlichen Katasterunterlagen per Digitizer übernommen. Die Maßgenauigkeit von Zeichnung und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben.
- F.2 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggfs. dem Landratsamt Dachau zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- F.3 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- F.4 Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist u.U. eine Bauwasserhaltung notwendig; die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Die Untergeschosse der Bauvorhaben sind ggfs. durch eine dichte Wanne gegen Grundwasser zu schützen.

F.5 Immissionsschutz

- F.5.1** Bezüglich der Lärmeinwirkungen, die von der Dachauer Straße DAH1 und vom landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 505 ausgehen, und welche Auswirkungen auf das Baugebiet zu erwarten sind, wird auf die Gutachten durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner hingewiesen (s. auch Abschnitt G - Begründung).
- F.5.2** Die Schallimmissionen aus dem Betrieb des landwirtschaftlichen Anwesens nordwestlich des Planungsgebietes liegen nach den in der schalltechnischen Untersuchung von Möhler + Partner beschriebenen Messungen und Berechnungen unter den maßgeblichen Grenzwerten. Bei Änderungen des Betriebes auf dem landwirtschaftlichen Gelände muß sichergestellt werden, daß am nächstgelegenen Immissionsort des Planungsgebietes der Immissionsrichtwert tagsüber (7.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) von 40 dB(A) nicht überschritten wird.
- F.5.3** Entlang der Dachauer Straße ist für die dieser Straße zugewandten Fassaden damit zu rechnen, daß
- nördlich der Westenstraße
 - südlich der Westenstraße
- im Erdgeschoß und Obergeschoß die Orientierungswerte tags um bis zu 9 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) überschritten werden.
- F.5.4** Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Mit spezifischen Lärm- und Geruchsbelästigungen, u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen.

G BEGRÜNDUNG

G.1 ANLASS DER PLANUNG

- G.1.1** Dringender Wohnbedarf für Einheimische.
Mit den neuen Bauflächen wird insbesondere dem Bedarf für Nachgeborene entsprochen. Ausweisung der Baufläche für einen Zweigruppen-Kindergarten.
Errichtung einer Bushaltestelle.
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich zur Sicherung einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ordnung im Plangebiet.

G.2 BISHERIGE PLANUNG

- G.2.1** Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.1992 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) öffentlich bekannt gemacht.
Probleme ergaben sich durch die Viehhaltung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.-Nr. 505. Zwischenzeitlich hat sich der Eigentümer dieses Betriebes bereit erklärt, die Viehhaltung aufzugeben, sofern ihm dafür auf einem Teilstück seiner Fläche einige Bauparzellen ausgewiesen werden.
Es eröffnet sich damit die Möglichkeit, diese Immissionsproblematik in Hinblick auf das gesamte neue Wohngebiet umfassend zu lösen und zusätzliches Bauland von ca. 0,5 ha bereitzustellen, was insbesondere die äußerst angespannte Wohnraumsituation in Petershausen mildert.
Aus der Sicht der landschaftlichen Einbindung entstehen durch diese geringfügige Erweiterung keine negativen Auswirkungen, da es sich um intensiv bewirtschaftete Flächen handelt, die keinerlei schützenswerte Strukturen beinhalten. Nachdem die Siedlung ohnehin von weither sichtbar sein wird, ist auch eine spürbare Auswirkung auf das Landschaftsbild nicht zu befürchten.

G.3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- G.3.1** Die Bauflächen sind in überwiegendem Umfang im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesen.
Gebietskategorie WA - Allgemeines Wohngebiet.
Die o.g. Flächenerweiterung ist mit dem Landratsamt Dachau abgestimmt. Der Flächennutzungsplan wird dieser Erweiterung angepaßt (§ 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmengesetz).

G.4 BESTAND UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

- G.4.1** Das Plangebiet besteht aus 3 Teilbereichen:
- Teilbereich Nord = nördlich der Westenstraße
- Teilbereich Mitte = zwischen Westenstraße und Steinbergstraße
- Teilbereich Süd = südlich der Steinbergstraße
- G.4.2** Im Bereich des Zwickels zwischen DAH1 / Westenstraße / Steinfeldstraße (Teilbereich Mitte) befinden sich einige Wohnhäuser, die erhalten bzw. geringfügig erweitert werden sollen. Das Lagerhaus an der DAH1 wird aufgelassen; auf diesem Grundstück sollen Wohnungen errichtet werden.
- G.4.3** Südöstlich der Steinbergstraße und östlich der DAH1 grenzt Dorfgebiet - MD an, nordöstlich der DAH1 Allgemeines Wohngebiet - WA.
- G.4.4** Durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 505 mit der oben bezeichneten künftigen Nutzungsbeschränkung sind Geruchsemissionen nicht mehr zu erwarten. Die dort künftig zulässigen Lärmemissionen werden in beiliegendem Gutachten dargestellt. Sie führen nicht zu einer Störung des neuen Wohngebietes und erfordern deshalb keine abwehrenden Maßnahmen bzw. keine vom Plan abweichenden Abstandsbedingungen.
- G.4.5** Der Nord- und Südwestrand des Plangebietes grenzt an die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung an.
- G.4.6** Am Westrand des Baugebietes befindet sich eine 20 KV-Elektrofreileitung der IAW. Aus Gründen der Erschließung und der Ästhetik soll die Leitung verkabelt werden.
- G.4.7** Die nicht bebauten Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Vorhandene Baumstrukturen sind im Plan eingetragen; schützenswerte Gehölzstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.
- G.4.8** Das Gelände ist geneigt. Der Höhenunterschied beträgt - von Norden nach Süden ansteigend - ca. 8,50 m.
- G.4.9** Das Baugebiet wurde - bis auf den Erweiterungsbereich - neu vermessen, so daß es möglich war, die Planung im M. 1:500 genau auf die Gegebenheiten abzustimmen.

G.5 PLANUNG

G.5.1 Erschließung

- G.5.1.1** Der Teilbereich Nord wird über eine Sackstraße erschlossen, die in einen begrünten Platz (Wendemöglichkeit) mündet.
- G.5.1.2** Die Erschließungsstraße für den Teilbereich Mitte schließt an die vorbenannte Trasse an und stellt eine Verbindung zur Steinbergstraße her. Die Steinbergstraße dient auch als Zufahrt zu den Feldern.
- G.5.1.3** Im Zuge der beabsichtigten Erweiterung des Baugebietes nach Süden soll der südliche Teilbereich eine mögliche Straßenanbindung offen halten.

Es ergibt sich damit die Möglichkeit, eventuelle künftige Baugebiete mit Anschluß an die Rettenbacher Straße zu verknüpfen. Die relativ enge Ausfahrt über die Steinbergstraße verlöre damit an Bedeutung.

- G.5.1.4** Die neuen Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden und sind als verkehrsberuhigte Zonen nach der Straßenverkehrsordnung gedacht.
- G.5.1.5** Die Westenstraße soll im Planbereich zurückgebaut und z.T. verkehrsberuhigt werden. Ihre Einmündung in die DAH1, der Kreuzungspunkt mit der inneren Erschließung und die Orts-einfahrt (Tor 3) sollen z.T. aufgepflastert bzw. verengt werden, um die Geschwindigkeit zu reduzieren und damit die Sicherheit zu verbessern. (Es handelt sich nur um einzelne Maßnahmen des verkehrsberuhigten Ausbaues, nicht jedoch um verkehrsberuhigte Bereiche gemäß Straßenverkehrsordnung.)
- G.5.1.6** Aus diesem Grund ist auch daran gedacht, die Fahrbahn der DAH1 durch Querungshilfen (zur Bushaltestelle und Mittelinsel Tor 1 am Ortsrand) umzugestalten.
- G.5.1.7** Diese Maßnahmen und die Konzeption der Bushaltestelle sind mit dem von der Gemeinde im Rahmen des Verkehrskonzeptes für die Ortskernsanierung nach Städtebauförderungs-gesetz beauftragten Verkehrsplanungsbüros Niggli und Partner, Ottobrunn, abgestimmt.
- G.5.2 Bauweise und räumliche Erschließung**
- G.5.2.1** Am Ortsrand sollen Dachflächen in Erscheinung treten; deshalb sind die Wohnhäuser dort traufständig aneinandergereiht.
An der Dachauer Straße ist die Bauweise ebenfalls traufständig und - aufgrund der lang-gestreckten Baukörper, überwiegend nach Südwesten orientiert - lärmabweisend geplant.
- G.5.2.2** Es entstehen 4 angerartige begrünte Bereiche im Inneren, an die alle öffentlichen Funk-tionen (Spielplätze, der Kindergarten, Einrichtungen der Kommunikation, der Begegnung und Erholung) angegliedert werden bzw. beinhaltet sind.
Auch diese öffentlichen Innenbereiche sollen raumbildend teils traufständig teils giebel-ständig geprägt sein.
- G.5.2.3** Garagen und Wohnhäuser sollen durch einheitliche Gestaltung in landschaftsbezogener Bauweise (Fassaden, insbesondere die Dächer) das Siedlungsbild prägen.
- G.5.2.4** Der Baukörper des Kindergartens ist als Sonderform denkbar.
- G.5.2.5** Ebenso ist daran gedacht, ein gemeindliches Gebäude mit 2 - 3 WE in Anbindung an den Kindergarten im Teilbereich Mitte zu errichten.
- G.5.2.6** Die Wohnhäuser sind überwiegend erdgeschossig mit Steildach konzipiert, z.T. auch zweigeschossig mit flacher geneigten Dächern in Anbindung an vorhandene Strukturen. Auch die Garagen erhalten flachgeneigte Dächer.
- G.5.3 Grünordnung**
- G.5.3.1** Die Grundstücke am Ortsrand sollen einen Grüngürtel auf privatem Grund erhalten.
- G.5.3.2** An der DAH1 wird der vorhandene Pflanzstreifen erhalten. Durch einen zusätzlichen Grün-streifen mit dichter Naturhecke soll im nördlichen Teilbereich die Abschirmung verbessert werden; im Teilbereich Mitte ist dies aus Platzgründen nicht möglich.
- G.5.3.3** Der Ausbau der verkehrsberuhigten Erschließungswege der Angerbereiche und der privaten Erschließungsflächen soll, soweit wie funktionell sinnvoll, nach ökologischen Gesichts-punkten erfolgen.
Versiegelungen sollen auf ein Minimum begrenzt werden.
Bäume, Sträucher, Hecken und Rasen- bzw. Kräuterstrukturen sollen den öffentlichen und privaten Raum prägen.

Die öffentlichen Wege erhalten deshalb an den Rändern einen dorfgerechten grünen Saum; die öffentlichen und privaten Stellplätze werden durch Bäume abgegrenzt und somit der öffentliche Raum durchgrünt und gegliedert.

- G.5.3.4** Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung und der Textfestsetzungen sollen nur unter Verwendung einheimischer klimagerechter Arten vorgenommen werden. Die Pflanzung von Obstgehölzen ist ausdrücklich erwünscht. Nadelgehölze, insbesondere Thuja-Hecken, sollen vermieden werden, weil sie nicht zum Ortsbild passen.
- Am Rand der Siedlung werden dichte Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt (Ortsrandeingerünung, Windschutz). Sie sollen zu den Außenrändern durch niedrige, jedoch auch im Winter dichte, resistente Pflanzen gesäumt werden und erhöhen sich, entsprechend abgestuft, nach innen. Dadurch entsteht ein Lebensraum für vielfältige Tierarten; gleichzeitig wird die Verschattung landwirtschaftlicher Nutzflächen in akzeptablen Grenzen gehalten. Eine Tiefe von mindestens 5,00 m am Ortsrand ist deshalb erforderlich.

G.5.4 Festsetzungen im Einzelnen

- G.5.4.1** Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen, nach denen die Art der baulichen Nutzung (WA), die Lage, Höhenlage und Bauweise der baulichen Anlagen definiert ist (Qualifizierter Bebauungsplan).
- G.5.4.2** Durch die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anpassung der nicht eingefriedeten Vorgärten an die Gestaltung der öffentlichen Flächen, durch einheitliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Bereiche sowie durch die Festsetzung einer übergeordneten raumbildenden Erschließung und Begrünung soll erreicht werden, daß die Wohnsiedlung gestalterisch zur Einheit wird. Damit sollen nachbarschaftliche Beziehungen durch städtebaulich-architektonische Mittel gefördert werden. Eine Identifikation des Bürgers mit seinem näheren Wohnumfeld soll erleichtert werden.
- G.5.4.3** Um die Ausgewogenheit von Planung und Realisierung in Einklang zu bringen, ist es erforderlich, die der Planung zugrundeliegende Wohnstruktur durch entsprechende Festsetzungen über die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu sichern. Dadurch bleibt auch gesichert, daß die Erschließungsanlagen, die Parkplätze und Grünflächen richtig dimensioniert sind.
- Grundsätzlich soll auch vermieden werden, daß in dieser Ortsrandlage eine Vielzahl von Wohneinheiten entstehen.

G.5.5 IMMISSIONSSCHUTZ

- G.5.5.1** An der DAH1 abschirmende, fast geschlossene Bauweise.
- G.5.5.2** Für die notwendigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde auf Verlangen des Landratsamtes Dachau eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler + Partner angefertigt. Darin wurde durch Berechnungen nachgewiesen, daß die vom Landratsamt gewünschte Pegelminderung aus der Dachauer Straße von 10 dB(A) eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m über Fahrbahnoberkante erfordert. Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Schallschutzwand entlang der DAH 1 nicht zumutbar. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, tags und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. Es sind deshalb Maßnahmen am Objekt vorzusehen (s. E.14).

G.6 PLANUNGSZAHLEN (ca.)

- | | | |
|--------------|--|-----------|
| G.6.1 | Gesamtfläche Geltungsbereich | 39.470 qm |
| G.6.2 | abzüglich vorhandene Straßen und Wege
(DAH1, Westenstraße, Steinbergstraße) | 7.240 qm |

G.6.3	abzüglich vorhandene Grünfläche (Ranken / Böschung Steinbergstraße)	370 qm		
G.6.4	Bruttobauland	31.860 qm		
G.6.5	abzüglich Flächen mit bestehendem Baurecht	5.400 qm		
G.6.6	Brutto-Neubauland	26.460 qm	=	100 %
G.6.7	davon öffentl.Erschließungs - u. Grünflächen 5.000 qm = 18,9 %			
G.6.8	davon Fläche Kindergarten m. Kindergärtner- Wohnhaus 1.650 qm = 6,2 %	6.650 qm	=	25,2 %
G.6.9	Nettowohnbauland neu	19.810 qm	=	74,8 %
G.6.10	Neubauten / Wohneinheiten 9 Ein- bis Zweifamilienhäuser (gem. C.6.6)		=	max. 18 WE
	46 Doppelhaushälften bzw. Reihenhausein- heiten (gem. C.6.6)		=	46 WE
	3 Reihenhauseinheiten (gem. C.6.5)		=	max. 3 WE
	1 Mehrfamilienhaus (gem. C.6.5)		=	max. 8 WE
	Neue Wohneinheiten (mögliche Wohnhauserweiterungen nicht eingerechnet)		=	max. 75 WE
G.6.11	Einwohnerzuwachs 75 WE x 2,5 Personen / WE		=	geschätzt 188 Personen
G.6.12	Grundflächen - GR - (Neubauten gem C.6.6) 4 EFH x 120 qm = 480 qm 4 EFH x 120 qm = 480 qm 46 DHH x 75 qm = <u>3.450 qm</u> gesamt		=	4.410 qm GR
G.6.13	Grundflächenzahl <u>4.410 qm Grundflächensumme</u> 19.810 qm Grundstücksflächensumme		=	0,22 GRZ
G.6.14	Brutto-Geschoßflächen - GF - (Neubauten gem. C.6.6) 480 qm x 2 = 960 qm 480 qm x 1,65 = 790 qm 3.450 qm x 1,65 = <u>5.690 qm</u> gesamt		=	7.740 qm GF
G.6.15	Geschoßflächenzahl <u>7.740 qm Geschoßflächensumme</u> 19.810 qm Grundstücksflächensumme		=	0,39 GFZ

Ende der Satzung