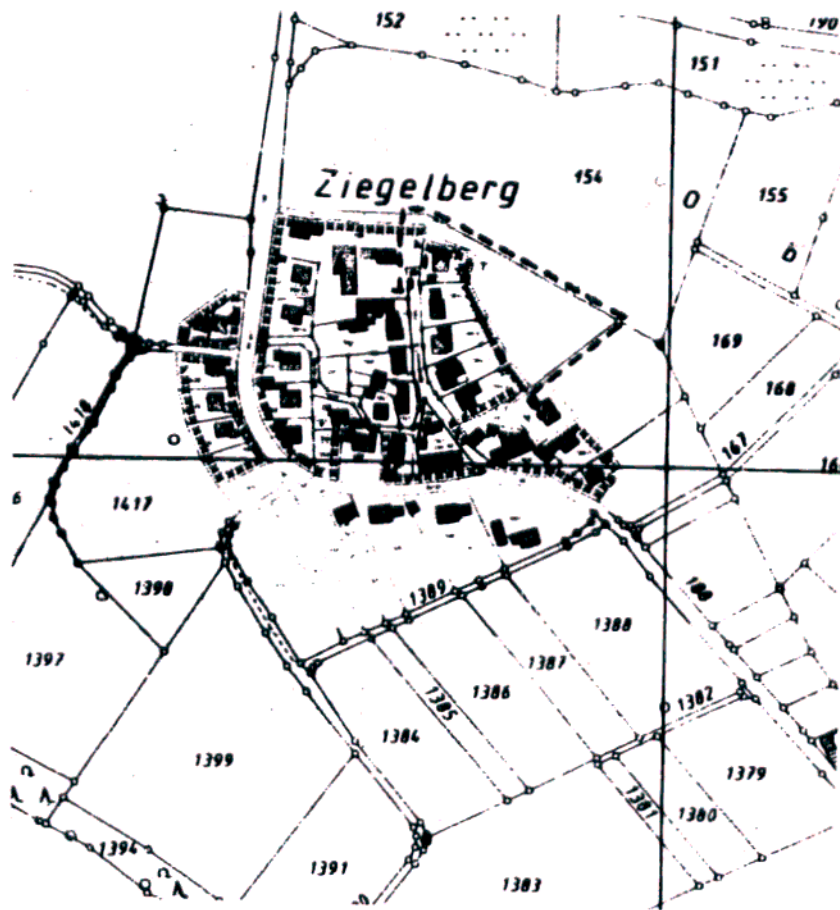


# Gemeinde Petershausen Innenbereichssatzung Ziegelberg- Ost

Übersichtsplan M. 1:5000



Gemeinde  
Petershausen

Planfassung 14.11.2000

v. 15.3.2001



Satzung über die Einbeziehung der Fl.Nr. 171, Fläche  
der Gmk. Petershausen in Ziegelberg, zum Innenbereich.

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB – in  
Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO –  
erlässt die Gemeinde Petershausen folgende

## Innenbereichs – Satzung








### § 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für die Fl.Nr. 171,  
Gmk. Petershausen im Ortsteil Ziegelberg, werden gemäß der im beigefügten  
Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt.  
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

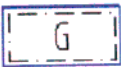
### § 2

Innerhalb der im § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche  
Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Beachtung  
der in § 3 getroffenen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1  
festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt  
oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird,  
richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach  
§ 30 BauGB.

### § 3 Festsetzungen


1.  Geltungsbereich Innenbereich
2.  Geltungsbereich der Festsetzungen
3.  Grünstreifen
4.  Asphaltfläche
5.  Rasenpflaster
4.  Baugrenze
5.  Firstrichtung

6. **Baukörpergröße der Wohnhäuser:**  
Erlaubt wird E + D. Die Oberkante des Fußbodens im EG ist festgelegt.  
Eine Wandhöhe an der Traufseite, gemessen von Oberkante Fußboden bis zum Schnittpunkt Außenmauer mit der Dachaußenhaut wird bis zu 3,60 m zugelassen.  
Die Ausmaße der Wohngebäude sind im Plan festgelegt. Maße und Abstandsflächen dürfen weder mit Dämmungen noch mit Verkleidungen oder der Gleichen überschritten werden.  
Es ist eine Dachneigung von 42° bis 45° einzuhalten.

7. a  Garagen werden mit einer Dachneigung von 23° bis 25° zugelassen. Die Wandhöhe an der Traufseite ist im Schnittpunkt, Außenmauer mit der Dachaußenhaut, auf 2,85 m begrenzt.

7. b  Stellplatz

- 7.c Grundstücksfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
8. Es dürfen nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit errichtet werden.
9. Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen entweder einen Abstand von 15 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mind. 1 m überschreiten. Dabei sind auch vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossene Dachfenster, Gauben etc. zu berücksichtigen.  
Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mind. 0,40 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht werden.  
Die Richtlinien nach FeuV sind mindeste einzuhalten.

10. a  Sträucher Ortsrandeingrünung :  
Zu den bestehenden und zu pflanzenden Bäumen sind einheimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.  
Als zu pflanzende Straucharten werden Hasel, Holler, Strauchrosen, Feldahorn, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Schneeball, Weiden etc. vorgeschlagen.  
Pflanzgröße:  
2x verschulte Ballenlose Ware, mind. 80 –150 cm.

- b. bestehende Bäume:  
Der bestehende Bestand ist zu erhalten.



Laubbaum



Nadelbaum



Laubbaum

c. zu pflanzende Bäume:

Neu zu pflanzen sind einheimische Bäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm.

Als Arten, der zu pflanzenden Bäume, werden Esche, Berg-, Spitzahorn, Eiche, Buche, Kastanie, Linde, Vogelkirsche etc. und alle Arten von Obstbäumen zugelassen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Pro angefangene 200,00 m<sup>2</sup> freie Baugrundstückfläche sind mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen.



d. zu beseitigende Bäume.

#### § 4 Hinweise:

Die Grenzen der Grundstücke im Geltungsbereich wurden mit ——— markiert. Es wurde ein Vorschlag für die Einteilung der Gebäude eingezeichnet. 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. Zur Entwässerung der Keller können Hebeanlagen erforderlich werden. 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. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist anzuwenden.

#### Begründung der Aufstellung dieser Satzung:

Für die städtebauliche Entwicklung ist eine Innenbereichssatzung in diesem Bereich sinnvoll. Das Gelände wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt und stellt so keinen wertvollen Bestand dar.

Aus technischen Gründen ist der Straßenverlauf nicht an der nordöstlichen Grenze der Fl.Nr. 1364/6, 1364/1, 1364/2, 1364/3 und 1364/4 möglich. Eine Erschließung an der nördlichen Grenze der Fl.Nr. 171 ist möglich.

Es wird den Kindern des ortsansässigen Anwesens Held eine Wohnmöglichkeit in der Heimatgemeinde ermöglicht.

**Natur und Landschaftsschutz:**

Durch die unter 3. geschaffenen Flächen, der Ortsrandeingrünung, der unter 10. vorgeschriebenen Bepflanzung und dem Erhalt der bestehenden Bäume wird dem Natur- und Landschaftsschutz Rechnung getragen.

**§ 5**

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde  
Petershausen

Siegel

Ort, Datum

Petershausen den 22.02.2001

Ludwig Götz  
1. Bürgermeister



## VERFAHRENSHINWEISE

### A.1 **Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB )**

Der Gemeinderat hat die Aufstellung der Innenbereichssatzung in seiner Sitzung am **29.06.2000** beschlossen.

Der Beschluss wurde mit der Bekanntmachung vom **11.08.2000** ortsüblich bekannt gemacht.

### A.2 a.) **Öffentliche Unterrichtung und Anhörung ( § 3 Abs. 1 BauGB )**

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
( Bekanntmachung vom ) \_\_\_\_\_.

### b.) **Anhörung der Träger öffentlicher Belange ( § 4 Abs. 1 BauGB )**

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom **11.08.2000** bis **15.09.2000** statt.

### A.3 **Öffentliche Auslegung – Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 2 BauGB. )**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Innenbereichssatzung wurde mit der Begründung vom **21.08.2000** bis **22.09.2000** in der **Gemeindeverwaltung** öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom **11.08.2000** hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, den 22.02.2001



.....  
Bürgermeister

Ggf. erneute öffentliche Auslegung (en) nach § 3 Abs. 3 BauGB.  
von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.

### A.4 **Satzungsbeschluss ( § 10 BauGB )**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom **26.10.2000** die Innenbereichssatzung ( Zeichnung und Begründung ) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, den 22.02.2001



.....  
Bürgermeister

**A.5 Genehmigung ( §10 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 3 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen – ZustVBau – vom 01.01.1998):**

Das Landratsamt Dachau hat die Innenbereichssatzung mit Schreiben vom 08.02.2001 Nr. 40/610-4/3 Bl. 000052 genehmigt.

~~Bzw. bei ( Noch- ) Fällen nach bisheriger Rechtslage ( § 233 Abs. 1 BauGB )~~

~~Anzeige ( § 233 Abs. 1 BauGB )~~

~~Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom 08.02.2001 Nr. 40/610-4/3 Bl. 000052 keine Verletzung der Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.~~

Gemeinde Petershausen, den 22.02.2001



.....  
Bürgermeister

**A.6 Bekanntmachung ( § 10 Abs. 3 BauGB )**

Die Gemeinde Petershausen hat die Innenbereichssatzung „Ziegelberg- Ost“ durch Bekanntmachung vom 23.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

a.)Die genehmigte Innenbereichssatzung liegt mit ihrer Begründung in der Gemeindekanzlei Petershausen, Zi. Nr. 01 ab der Bekanntmachung zur Einsicht bereit.

Gemeinde Petershausen, den 05.03.2001



.....  
Bürgermeister

b.) oder, wenn kein Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren erforderlich ist :  
Der Gemeinderat hat die Innenbereichssatzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Innenbereichssatzung in Kraft getreten. Sie liegt seit dieser Zeit in der Gemeinde Petershausen Zi. – Nr. \_\_\_\_\_ zur Einsicht bereit.

Gemeinde Petershausen.

.....  
Bürgermeister



Diese Innenbereichssatzung wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 08.02.2001 Az.: 40/610-4/3 BL000052 nach § 34 Abs. 5 Satz 2 und § 6 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) genehmigt.

Dachau, 15.03.2001  
Landratsamt Dachau  
I.A.

Koehl  
Oberregierungsrat

