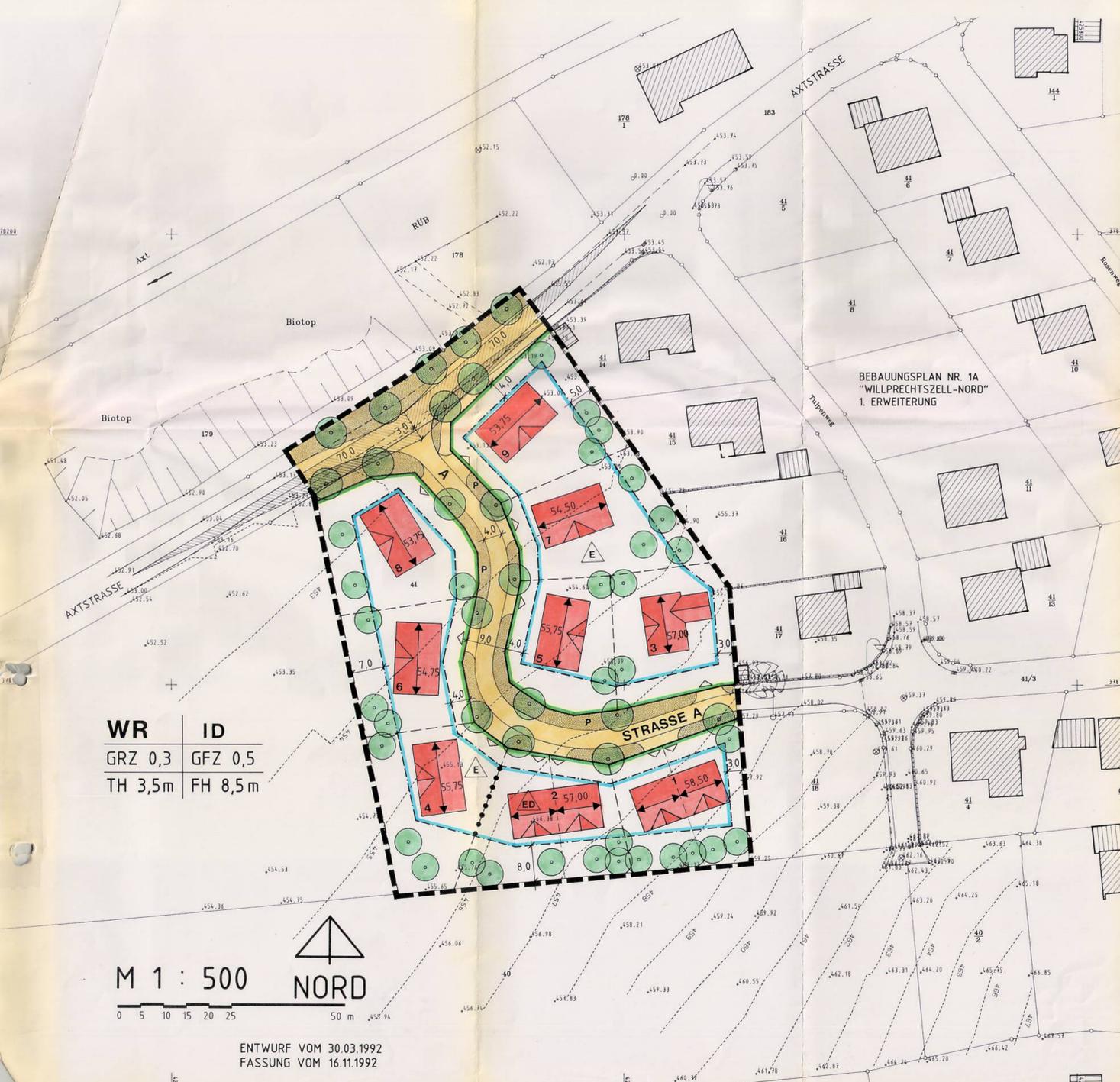


GEMEINDE PETERSDORF BEBAUUNGSPLAN WILLPRECHTSZELL NR. 2 "AN DER MALLERBREITE"



WR	ID
GRZ 0,3	GFZ 0,5
TH 3,5m	FH 8,5m

M 1 : 500
NORD

ENTWURF VOM 30.03.1992
FASSUNG VOM 16.11.1992

ZEICHNERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WR** Reines Wohngebiet
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
- GFZ 0,5** Geschosflächenzahl
- ID** Einzelhäuser zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 57,00** maximale Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante (z. B. 457,00 m ü. NN)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Sichtdreiecke
- Bäume zu pflanzen

b) für die Hinweise

- Bestehende Flurstücksnummern
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für Grundstücksteilungen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Hauptfahrichtung und Numerierung
- Nicht versiegelte Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen (Rasen, Rasenpflaster o.ä.)
- Vorschlag für die Aufteilung der Verkehrsflächen
- 1 Fahrbahn, 2 Parkstreifen oder Verkehrsgrünfläche, Vorschlag für die Grundstückszufahrt
- Maßzahlen (Meter)
- bestehende Geländehöhen (m ü. NN)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .15.09.1992. bis .16.10.1992. öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .16.11.1992. den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Verfahren zur Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ordnungsgemäß nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am .02.02.1993. gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Petersdorf
Petersdorf, den .04.02.1993.

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Petersdorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1) folgenden

BEBAUUNGSPLAN WILLPRECHTSZELL NR. 2 "AN DER MALLERBREITE"

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Willprechtszell Nr. 2 "An der Mallerbreite" gilt die vom Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 30.03.1992 in der Fassung vom 16.11.1992, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.
- 2.2 Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Dabei muß das zweite Vollgeschos im Dachgeschoß liegen.
- 3.2 Die Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,5.
- 3.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,3.

4. Bauweise, Grenzabstände

- 4.1 Einzelhäuser sind allgemein zulässig. Doppelhäuser nur auf den Grundstücken 1 und 2.
- 4.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Innerhalb der Baugrenzen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen für alle Gebäude einzuhalten.
- 4.4 Eine Giebelbreite von 11,0 m darf nicht überschritten werden.
- 4.5 Eine Gebäudelänge (Hauptgebäude mit Garage und sonstigen Nebengebäuden) von 18,0 m bei Einzelhäusern und 20,0 m bei Doppelhäusern darf nicht überschritten werden.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Dächer der Hauptgebäude
 - 5.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 45° zu bauen.
 - 5.1.2 Nebendächer sind zulässig; sie sind mit einem Giebel abzuschließen.
 - 5.1.3 Sogenannte Krüppelwalme oder auch Schopfwalme sind nicht zulässig.
 - 5.1.4 Die Dacheindeckung wird mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.
 - 5.1.5 Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden zulässig. Ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 5.2 Dächer der Garagen und Nebengebäude
 - 5.2.1 Garagen und Nebengebäude sind mit gleicher Eindeckung, Dachform und Dachneigung zu bauen wie die Hauptgebäude.
 - 5.2.2 Dachneigungen von 24° - 38° können bei Dachflächen bis 30 m² ausnahmsweise gestattet werden, wenn dadurch der Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird.
- 5.3 Asymmetrische Satteldächer, d. h. Dächer mit zwei unterschiedlichen Dachneigungen sind nicht zulässig.

6. Außenwände

- 6.1 Außenwände sind als hellgestrichene, verputzte Mauerflächen oder als Holzwände auszuführen.
- 6.2 Der Fassadenputz ist bis zum Gelände herunterzuführen. Sockelabsätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in der gleichen Farbe wie die Fassade gestrichen werden.
- 6.3 Auffallend unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden.
- 6.4 Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.
- 6.5 Rücksprünge im Giebelbereich, die über die gesamte Giebelhöhe gehen, sind nicht zulässig.
- 6.6 Erkerartige Anbauten sind nur erdgeschossig an der Giebel- oder Traufwand zulässig (keine Eckerker).

6. Höhen der Gebäude

- 6.1 Erdgeschoßfußböden: Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist einzuhalten.
- 6.2 Traufhöhen und Firsthöhen: Als maximale Höhen über Oberkante Erdgeschoßfußböden werden festgesetzt:

Traufhöhen (TH)	3,5 m
Firsthöhen (FH)	8,5 m

- 6.3 Ausnahmen: In begründeten Fällen kann die Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der festgesetzten Höhen zulassen.

7. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind zulässig; dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen. Stützmauern bis 50 cm sichtbarer Höhe sind nur ausnahmsweise in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

8. Einfriedigungen

- 8.1 Einfriedigungen an den Verkehrsflächen und zum Außenbereich sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung zu errichten.
- 8.2 Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen und zu überlaten.
- 8.3 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.4 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- 8.5 Im Bereich der Einfahrten können Torpfiler in weiß gestrichenem Mauerwerk errichtet werden.
- 8.6 Zaunsöckel sind nicht zulässig.
- 8.7 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, daß ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

9. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen

- 9.1 Im Bereich der Zufahrten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen. Die dafür notwendige Fläche von 5,0 m x 5,0 m darf zur anliegenden Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet sein. Der Mindestabstand von Garagentoren zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche muß 5,0 m betragen.
- 9.2 Treffen Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m dazwischen anzuzurden.
- 9.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 20 m² sind naturnah zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 9.4 Grundstückszufahrten sind nur von der Straße A her zulässig.

10. Grünordnung

- 10.1 **Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:** Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die folgenden heimischen Bäume und Sträucher zu bevorzugen:

Bäume:	Sträucher:
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hartriegel (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Bergulme (Ulmus glabra)	Hasel (Corylus avellana)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hundsrose (Rosa canina)
Stieleiche (Quercus robur)	Woll. Schneeball (Viburnum lantana)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Esche (Fraxinus excelsior)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
	Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus)
- 10.2 Pflanzgebot
 - 10.2.1 **Bäume** Die Anzahl der dargestellten Bäume ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können geringfügig verändert werden. Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanz, Stammumfang 18 - 20 cm
 - 10.2.2 **Sträucher** Die Gebietsränder sind dicht mit Sträuchern zu bepflanzen.

10.3 Grünstreifen

Flächen, die nicht regelmäßig befahren werden, sind als Rasenflächen zu begrünen. Flächen im Straßenraum, auf denen geparkt wird, sind entsprechend ihrer Beanspruchung mit Schotterrasen, Rasensteinen oder Rasenpflaster herzustellen.

10.4 Geschlossene Wandflächen ohne Öffnungen (z. B. Brandwände) sind mit Büschen vorzupflanzen oder mit Klettergewächsen zu beranken.

10.5 **Hecken** Geschlossene Hecken dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig (z. B. Thujahecken). Auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.

11. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden. Baumstämme, Lichtmasten u. ä. können in beschränktem Umfang zugelassen werden.

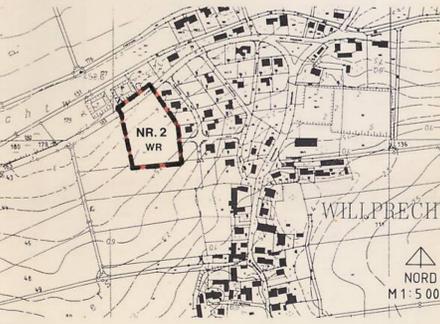
12. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Gemeinde Petersdorf
Petersdorf, den .04.02.1993.

1. Bürgermeister

GEMEINDE PETERSDORF BEBAUUNGSPLAN WILLPRECHTSZELL NR. 2 "AN DER MALLERBREITE"



RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG
LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG
BESCHIED VOM 21.01.1993 NR. 40-610-13/3

ARCHITEKT
DIPLOM. WILFRIED WURTZ
TAITING
AM SCHEURINGER BERG 5
8901 DASIING
TEL. 08205/557

ENTWURF VOM 30.03.1992
FASSUNG VOM 16.11.1992