

Satzung
der Gemeinde Petershausen über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) erläßt die Gemeinde Petershausen folgende

S a t z u n g

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

1. Zur Behebung städtebaulicher Mißstände im Bereich des Untersuchungsgebietes, für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Es erhält die Bezeichnung "Ortsmitte".
2. Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1 : 2500 des Architekten Emil Kath, Dachau, in der Fassung vom 26.09.1996 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

1. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt.
2. Für die Durchführung der Sanierung ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich.

§ 3

Genehmigungspflichten

1. § 144 Abs. 1 BauGB findet Anwendung.
2. § 144 Abs. 2 BauGB findet Anwendung.
3. Für § 144 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB wird die Genehmigung allgemein erteilt, so daß ihre Anzeige entfallen kann.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres

seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Petershausen geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt aus dem sich die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder der Abwägungsmangel ergeben soll, ist darzulegen.

Petershausen, den 07.10.1996

Ludwig Götz
1. Bürgermeister



sinnvollen Maß zu fördern. Dies geschieht insbesondere auch durch die Aufstellung von Bauleitplänen.

Die durch den Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraßen verursachten Verbesserungen werden von den Grundstückseigentümern im Rahmen der Satzungen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) mitgetragen. Die Sanierung kann somit im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Begründung:

Die Gemeinde Petershausen hat im Zeitraum 1991 bis 1994 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und auf dieser Basis einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der mit Datum 26.09.1996 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Die Aussagen des Rahmenplanes begründen detailliert die förmliche Festlegung des Plangebietes zum Sanierungsgebiet. Die Sanierung ist demzufolge notwendig, um städtebauliche Mißstände zu beseitigen; das sind im wesentlichen:

- Verkehrs- und Immissionsprobleme
- Mängel in der strukturellen Verflechtung
- Mängel in der Nutzungsstruktur
- Mängel in der infrastrukturellen und baulichen Substanz
- Mängel in ökologischen Belangen
- Mängel in der Durchgrünung des Ortskerns
- Mängel in der städtebaulichen Gestaltung

Mit der Sanierung sollen diese Mängel behoben werden mit dem Oberziel:

- Entwicklung von Petershausen zum Markttort
- Aufwertung der öffentlichen Straßen und Plätze durch gestalterisch sinnvolle und funktionell notwendige Maßnahmen
- Verbesserung der infrastrukturellen Verflechtung und Versorgung
- Steuerung von Entwicklungstendenzen und Wahrung der den Ort prägenden Maßstäblichkeit
- Verringerung der Immissionen aus dem Bahn- und Straßenverkehr
- Integration übergeordneter Planungen, insbesondere im Zuge der Entwicklung des bevorstehenden Bahnausbaues
- Auslagerung störender Nutzungen
- Stärkung der Wohnnutzung, des spezialisierten Einzelhandels und Dienstleistungsbereiches
- Schaffung notwendiger Gemeindebedarfseinrichtungen
- Ausbau und Anlage von Kinderspielplätzen
- Durchgrünung des öffentlichen Raumes und Reduzierung der Bodenversiegelung

Im Einzelnen sind die für den Zeitraum 1997 bis 2006 vorgesehenen Maßnahmen im Rahmenplan dargestellt und im beiliegenden Maßnahmenprogramm in der vorgesehenen Abfolge aufgelistet.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. §§ 136 - 164 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für die Zukunft erforderlich, um notwendige private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen lenken und fördern zu können. Die Verwirklichung der Sanierungsziele kann nur in enger Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern gelingen. Die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB ist jedoch erforderlich, da für die Straßensanierungsmaßnahmen Grundstücksabtretungen erforderlich werden.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 152 - 156 BauGB ist auszuschließen, da nicht mit wesentlichen sanierungsbedingten Werterhöhungen im Sanierungsgebiet zu rechnen ist. Die Baudichte orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung; in Wohngebieten wird sie wunschgemäß gesenkt. Es gehört mit zu den Zielen der Sanierung, Wohn- und Gewerbebau in einem

