

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Petersdorf erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG (BayRS 791-1-1-U)

den

B E B A U U N G S P L A N Nr. 13

" Appertshausen "

**im Ortsteil Appertshausen
in der Fassung vom 09.07.2012**

als

S A T Z U N G

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Appertshausen“ der Gemeinde Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.07.2012, einschließlich der Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten und in der Begründung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstück Teilfläche Fl.Nr. 356 der Gemarkung Appertshausen, werden hiermit gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird gemäß Planzeichnung, sowie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 5, als Dorfgebiet **MD** festgesetzt;

Die nachfolgenden Festsetzungen Nr. 3 bis 11 gelten nur für den Bereich B (siehe Plan):

3. Zahl der Vollgeschoße

Es sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig.

4. Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Es ist nur ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig:

5. Abstandsflächen

Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung ohne abweichende Regelung. (siehe auch 8. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen)

6. Geländeveränderungen

Geländeabgrabungen oder Auffüllungen sind bis max. 1m Veränderung am natürlichem Gelände zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist das veränderte Gelände großflächig auf das angrenzende Niveau anzugleichen.

7. Dächer der Haupt- und Nebengebäude

Es sind nur folgende Dächer zulässig :

Für Hauptgebäude Satteldach; für kleinere Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.

Die Dachneigungen wird mit 18 bis 45 ° festgesetzt.

8. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen

Alle Garagen und Nebengebäude – auch nach BayBO Art. 6 Abs. 9, Punkt 1, bzw. Art. 57 Abs. 1, BayBO. - dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Je Wohneinheit sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten.

Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Holzschuppen, etc. dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:

1. Grundfläche maximal 12 m²
2. Länge maximal 5 m
3. Traufhöhe maximal 2,5 m, Firsthöhe maximal 3,5 m über dem endgültigem Gelände.
Grenzabstand minimal 1,5 m
4. Abstand von festgesetzter Bepflanzung mindestens 1,5 m
Außerdem muss ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet sein.

Innerhalb der Ausgleichsflächen dürfen keinerlei Nebenanlagen errichtet werden.

9. Einfriedungen

Es besteht keine Einfriedungspflicht.

Das Haus- und Gartengrundstück darf mit einem Holzzaun oder Metallgitterzaun, mit einer max. Höhe von 1,50 m, eingezäunt werden. Sockel dürfen max. 10 cm aus dem Gelände ragen. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden; sie kann jedoch zeitbegrenzt, bis zum Erreichen einer größeren Höhe der Bäume, mit einem üblichen Wildschutzzaun, eingezäunt werden.

10. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) 16, 20, 25 BauGB

Neupflanzungen :

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, etc. zu erfolgen. Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die Bäume und Sträucher der Liste für einheimische, bevorzugte Gehölze zu verwenden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu wählen.

Liste für einheimische bevorzugte Gehölze:

Bäume 1. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch/Solitär

Acer campestre	Feld-Ahorn
Caprinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Kornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

Pflanzgebot für die privaten Ausgleichsflächen :

Die gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind als Obstwiese herzustellen. Je ca. 70 Quadratmeter Ausgleichsfläche ist ein heimischer standortgerechter Obstbaum (Hochstamm), mindestens Stammumfang 8-10 cm, 2 x verpflanzt zu verwenden.

Pflanzliste für bevorzugte Bäume der Streuobstwiesen:

<u>Gehölzart:</u>	<u>Pflanzqualität:</u>
Juglansregia	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Prunus aviaum	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Bohnappel	Hochstamm
Kaiser Wilhelm	Hochstamm
Jakob Fischer	Hochstamm
Stuttgarter Geißhirtle	Hochstamm
Hauszwetschge	Hochstamm
Oberösterreichische	
Weinbirne	Hochstamm
Gute Graue	Hochstamm
Knorpelkirsche	Hochstamm

Die Herstellung der Wiese der Ausgleichsfläche hat als extensiv genutzte Kräuterwiese zu erfolgen. Für die Einsaat ist ausschließlich zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Für die Pflege der Wiese ist jährlich maximal eine zweimalige Mahd mit frühestem Mähzeitpunkt Mitte Juni durchzuführen. Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist innerhalb von 2 Jahren nach Hausbezug herzustellen.

Im Südosten ist gem. Planzeichnung, parallel zum Zufahrtsweg, von der Einfahrt an der Kreisstraße bis zur südlichen Flucht des geplanten Gebäudes, eine aufgelockerte Hecke, mit standortgerechten heimischen Sträuchern, zu pflanzen.

11. Wasserrechtliche Maßnahmen

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) **ist zur Nutzung in einer Zisterne zu sammeln** und der Überlauf bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulden) zu versickern. **Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindesten 4 m³ betragen.**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d F. vom 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

„Bei der Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers aus den Zisternen als Brauchwasser gelten besondere Vorschriften. Insbesondere sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung DIN 1988, die DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen und das DVGW-Arbeitsblatt W 555 zu beachten.“

Die Nutzung ist -außer bei der Nutzung als Gartenbewässerung- der Gemeinde und dem Gesundheitsamt zu melden.

12. Ansonsten gilt § 35 der Bayer. Bauordnung.

13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf
Petersdorf, den 23.03.2013

(Siegel)

.....
Settele, 1. Bürgermeister

HINWEISE

1. Immissionsschutz:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Nutzung der Straßen im Ortsteil durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen, insbesondere zur Erntezeit, zu unvermeidbaren Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, zu Behinderungen auf den Straßen und Verschmutzungen der Fahrbahnen kommen, die sonst nicht üblich sind.

2. Wasserrechtliche Maßnahmen:

- 2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist zur Nutzung in einer Zisterne zu sammeln und der Überlauf bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulden) zu versickern.
Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S. 777) sowie der entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2008 (AIIIMBI Nr. 1/2009 S. 4) eingehalten werden, bedarf die Einleitung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.
- 2.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

3. Denkmalschutz

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: wolfgangczysz@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Bodenschutz

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.2012 gebilligt.
2. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2012 bis 28.08.2012 öffentlich ausgelegt. zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Die Gemeinde Peterdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Bebauungsplan wurde am 07.05.2013 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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 08.05.2013

(Siegel)

.....
Settele,
1. Bürgermeister