

BEGRÜNDUNG

1. Planung

Der vorhandene dringende Wohnbedarf ist Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Alsmoos Nr. 2 "Auf der Brunnwiesen". Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben Nr. 420.4621/339.6 vom 19.03.1992). In diesem ist westlich der Schule eine Fläche von ca. 2,4 ha als Wohnbaufläche dargestellt, wovon etwa die Hälfte von dem geplanten Baugebiet beansprucht wird. Eine künftig mögliche Erweiterung nach Süden ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die geplante Siedlung liegt zentral, direkt neben der Schule, ca. 300 m von der Kirche in Alsmoos und 500 m von der Kirche in Petersdorf entfernt. Das Gelände ist nahezu eben; es wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- und 2 Doppelhäusern. Es wird eine orts- und landschaftstypische Bauweise angestrebt. Die Gebäude sollen mit mittelstem ziegelrotem Dach, hellgestrichenem Mauerwerk und unter Verwendung von Holz in natürlichen Farbönen hergestellt werden.

Je Einfamilienhaus (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung 3 Stellplätze nachzuweisen (siehe auch Satzungstext Ziffer 9.1).

Die Erschließung erfolgt durch die Straße A, die von der Josef-Wildenauer-Straße abzweigt, sowie durch die Straße B, die mit einem Wendeplatz endet. Mit Ausnahme von Haus Nr. 1 sind alle Grundstücke von den Straßen A und B her zu erschließen. Diese sind mit einer Fahrbahnbreite von 4,0 m - 4,5 m und beidseitigen Schotterrasenstreifen von jeweils 2,0 m vorgesehen.

Im öffentlichen Bereich und auf den Privatgrundstücken ist eine Mindestbepflanzung mit Laubgehölzen festgesetzt. Wegen der Nähe zur Schule sollten vor allem bei den Randbepflanzungen nur Bäume und Sträucher mit ungiftigen Früchten und Samen verwendet werden.

Zur Aufwertung des Alsmooser Grabens wird dessen Fläche um ca. 2 m verbreitert. Bei der Bewirtschaftung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen können Lärm- und Geruchsemissionen auftreten.

Ebenso kann auch der Pausenlärm von der benachbarten Schule auf das Baugebiet einwirken. Die beschriebenen Einwirkungen sind üblich und somit hinzunehmen.

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband "Hochkreuthgruppe" durchgeführt. Der Tiefbrunnen liegt ca. 400 m südöstlich des Baugebietes.

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation zur Kläranlage westlich von Petersdorf. Da diese derzeit (Mai 1995) nicht dem Stand der Technik entspricht, dürfen die Häuser im Baugebiet erst bezogen werden, wenn die Frage einer gesicherten Abwasserbeseitigung geklärt ist.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW), Augsburg durchgeführt.

5. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821/35189; FAX 0821/35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr des Abhandenkommens besteht.

6. Flächen, Einwohner:

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich beträgt: 15 842 m²

davon sind

1. Baugrundstücke 1 - 14 (durchschnittliche Größe 747 m²) 10 455 m²

2. öffentliche Verkehrsflächen 5 387 m²

Die vorgeschlagenen Aufteilungen ergeben folgende Grundstücksgrößen (ca.):

1 (1 024 m²), 2 (783 m²), 3 (780 m²), 4 (781 m²), 5 (701 m²), 6 (708 m²),

7 (708 m²), 8 (801 m²), 9 (584 m²), 10 (585 m²), 11 (750 m²), 12 (750 m²),

13 (750 m²), 14 (750 m²).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen (ca.) von folgenden Grundstücken (Gemarkung Alsmoos)

556 (Alsmooser Graben, 807 m²), 557 (Josef-Wildenauer-Straße, 1 114 m²)

558 (4 640 m²), 560 (5 338 m²), 561 (3 943 m²)

Der Flächenabzug von den eingelegten Grundstücken 558, 560 und 561 beträgt: 13 921 m² (100 %) - 10 455 m² (75 %) = 3 466 m² (25 %)

Bei 14 Baugrundstücken ist mit ca. 40 - 50 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

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 § 1 und des § 2 Maßnahmengesetz zum BauGB - BauGB-MaßnG - in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-) folgenden

BEBAUUNGSPLAN ALSMOOS NR. 2 "AUF DER BRUNNWIESEN"

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Alsmoos Nr. 2 "Auf der Brunnwiesen" gilt die von Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz, Dasing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01.08.1994 in der Fassung vom 22.05.1995, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei das 2. Vollgeschöß im Dachgeschöß liegen muß.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,5.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden mitgerechnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,3.

Durch Zufahrten und offene Stellplätze darf eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 erreicht werden.

4. Bauweise, Grenzabstände

Einzelhäuser sind allgemein zulässig, Doppelhäuser nur in den gekennzeichneten Bereichen.

Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen ist ein Abstand von 3,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten (siehe auch 4.4); dies gilt nicht bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

4.4 Grenzabstände sind einseitig zulässig, wenn ihre Länge an der Grenze 7,0 m nicht überschreitet (Höhen siehe 6.).

In Grenzabständen sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist.

4.5 Bei den Hauptbaukörpern muß die Traufseite länger als die Giebelseite sein.

4.6 Eine Gebäudelänge (Hauptgebäude in Verbindung mit Garage und sonstigen Nebengebäuden) von 20,0 m bei Einzelhäusern und 24 m bei Doppelhäusern darf nicht überschritten werden.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

5.1.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 48° zu bauen.

5.1.2 Dachneigungen von 24° - 38° können bei Dachflächen bis 50 m² (Dachdraufsicht) gestattet werden, wenn dadurch der Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird.

5.1.3 Nebenfirste sind zulässig; sie sind mit einem Giebel abzuschließen.

5.1.4 Die Dacheindeckung wird mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.

5.1.5 Dachgauben sind in Form von Schlep- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden zulässig. Ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dachanschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

5.2 Außenwände

5.2.1 Außenwände sind als hellgestrichene, verputzte Mauerflächen oder als Holzwände auszuführen.

5.2.2 Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

6. Höhen der Gebäude

6.1 Erdgeschößrohfußboden:

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschößrohfußbodens (Oberkante Kellerdecke) wird mit 0,50 m über dem höchsten Punkt der am Grundstück anliegenden Straßenoberkante festgesetzt.

6.2 Traufhöhen und Firsthöhen:

Als maximale Höhen über Oberkante Erdgeschößrohfußboden werden festgesetzt:

Traufhöhen (TH) 3,5 m

Firsthöhen (FH) 9,0 m (bei Grenzabständen von Einzelhäusern max. 6,0 m)

Hinweis: Die Traufhöhe entspricht der Höhe der Oberkante der Dachrinne.

7. Geländeänderungen

Geländeänderungen 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. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung zu errichten.

8.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

8.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten.

8.4 Zaunsockel sind nicht zulässig.

8.5 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, daß ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

9. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen

9.1 Für Art und Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

9.2 Der Mindestabstand von Garagentoren zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche muß 5,0 m betragen.

9.3 Treffen Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m dazwischen anzuordnen.

9.4 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).

9.5 Bei den Gebäuden 2-14 sind Zufahrten nur von den Straßen A und B her zulässig.

GEMEINDE PETERSDORF BEBAUUNGSPLAN ALSMOOS NR. 2 "AUF DER BRUNNWIESEN"



ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WR Reines Wohngebiet

GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3

GFZ 0,5 Geschößflächenzahl 0,5

I+D zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon ein Geschöß im Dachraum

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

SD Satteldach

38°-48° Dachneigung

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Bäume zu pflanzen

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: Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata)
- Sträucher: Hartrieel (Cornus mas), Bluthartrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Woll-Schneeball (Viburnum lantana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holunder (Sambucus nigra), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

10.2 Pflanzgebot

Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können geringfügig verändert werden. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

10.3 Hecken

Geschlossene Hecken dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig.

11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf, Petersdorf, den 21.06.1995

1. Bürgermeister (Siegel)

BEFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und 3 BauGB-MaßnG vom 07.12.1994 bis 09.01.1995 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.05.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluß des Gemeinderates wurde am 22.06.1995 gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-MaßnG 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 Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Petersdorf, Petersdorf, den 23.06.1995

1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Petersdorf, Petersdorf, den 21.06.1995

1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE PETERSDORF BEBAUUNGSPLAN ALSMOOS NR. 2 "AUF DER BRUNNWIESEN"

ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 10 000



RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG BESCHIED VOM 02.06.1995 Az. 40-610-13/3

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT BEGRÜNDUNG

ARCHITEKT DIPL.-ING. WILFRIED WURTZ TAITING AM SCHEURINGER BERG 5 86453 DASING TEL. 08205 / 557

ENTWURF VOM 01.08.1994 FASSUNG VOM 22.05.1995