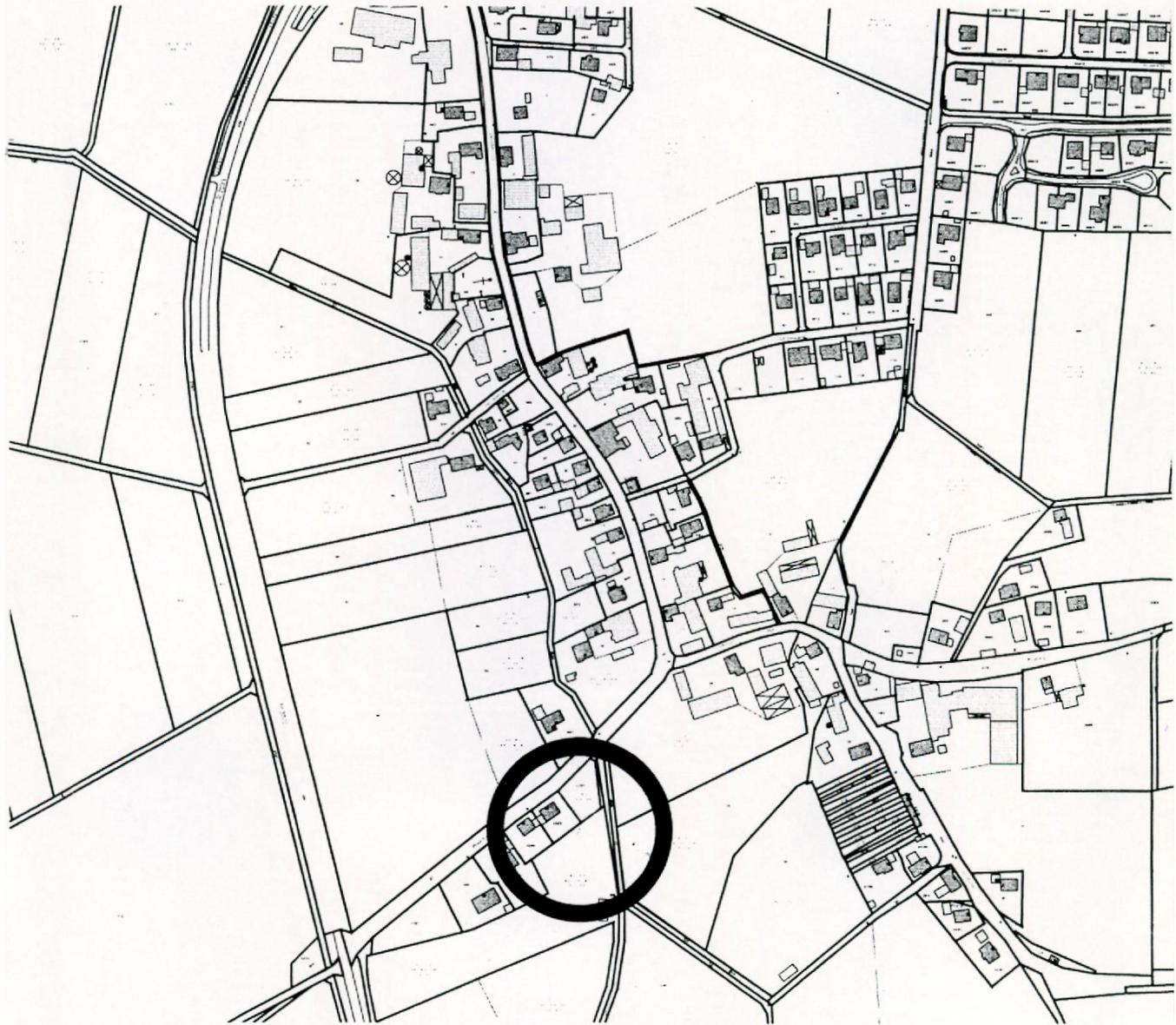


GEMEINDE PETERSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „Südlich der Deutschherrnstraße“ in Petersdorf



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000

ENTWURF VOM 29. MÄRZ 2004
IN DER FASSUNG VOM 28. JUNI 2004

ARCHITEKTURBÜRO PAUL KIENBERGER
86551 AICHACH • MÜHLWEG 13

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB- i. d. F. vom 27.08.97 (BGBl.IS.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl I Seite 2850), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) den

B E B A U U N G S P L A N N R. 7

" Südlich der Deutschherrnstraße "

in Petersdorf

in der Fassung vom 28. Juni 2004

als

S A T Z U N G

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Südlich der Deutschherrnstraße" der Gemeinde Petersdorf, in Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 28. Juni 2004, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Gebiet wird keine bauliche Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl GRZ maximal 0,30

3.2 Geschoßflächenzahl GFZ maximal 0,5.

3.3 Zahl der Vollgeschoße:
maximal 2 Vollgeschoße.

3.4 Zahl der Wohneinheiten:
je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3.5 Grundstücksgrößen:
Die Größe jedes Grundstückes muss mindestens ca. 650 m² betragen.

4. Bauweise

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Abstandsflächen

5.1 Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung.

5.2 Für Garagen und Nebengebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung, mit der Ausnahme, dass Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 BayBO, mit einem seitlichen Grenzabstand von minimal 1,50 m errichtet werden dürfen (siehe auch 10.2).

6. Höhenlage der Gebäude im Gelände

Maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden :

Bei Grundstück Flurnummer 433/2, 10 cm über dem südlichen Straßenrand der Deutschherrnstraße (Höchster Punkt des Straßenrandes im Grundstücksbereich).

Bei Grundstücken Teilfläche Flurnummer 432, 50 cm über dem westlichen Straßenrand des Weges Flurnummer 428 (Höchster Punkt des Straßenrandes im Grundstücksbereich).

7. Geländeänderungen

Wegen des ca. um 1m höher liegendem Niveaus der Deutschherrnstraße an der nördlichen Grenze des Grundstückes Flurnummer 433/2 und der Geländeauffüllung bei den Grundstücken Flurnummer 433/3 und 433/5, dürfen die Baugrundstücke wie folgt aufgefüllt werden :

Grundstück Flurnummer 433/2:

Im Norden auf das Niveau der Deutschherrnstraße; im Westen auf das Niveau des Geländes des angrenzenden Nachbargrundstückes Flurnummer 433/3; im Osten auf das Niveau des Weges Flurnummer 428; im Süden steigend, vom Niveau des Weges Flurnummer 428 auf das Niveau des Nachbargrundstückes Flurnummer 433/3, bzw. auf das aufgefüllte Niveau des Grundstückes Teilfläche Flurnummer 432.

Grundstücke Flurnummer Teilfläche 432:

Im Norden auf das Niveau der angrenzenden Grundstücke Flurnummer 433/4, 433/3 und aufgefülltes Gelände Grundstück Flurnummer 433/2 bzw. steigend vom Niveau des Weges Flurnummer 428 auf das Niveau des Nachbargrundstückes Flurnummer 433/3.

Bei den Geländeänderungen sind die Auffüllungen großflächig an das jeweilige Gelände der Nachbargrundstücke anzugleichen.

8. Höhen der Hauptgebäude

8.1 Firsthöhe:

Die maximale Firsthöhe wird auf 10 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt gilt Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes.

8.2 Wandhöhe:

Die maximale Wandhöhe wird mit 6 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist zu messen von Höhe Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes in senkrechter Verlängerung der äußeren Fläche der Außenwand bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut.

9. Errichtung und Gestaltung der Gebäude

9.1 Baukörperform :

Bei Hauptgebäuden muss der Grundriss des Hauptbaukörpers eine ausgeprägte Längsform aufweisen, wobei die Längsseite mindestens 20 % länger sein muss als die Breitseite.

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Längsseite verlaufen .

Die maximale Länge der Breitseite wird auf 11 m festgesetzt .

9.2 Dächer der Haupt- und Nebengebäude:

9.2.1 Dachformen:

Als Grundform für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit horizontal verlaufender Traufe und parallel zum Grundriss verlaufendem Ortgang zulässig. Die Grundform kann durch andere Dachteile im Sinne von 9.2.2 ergänzt werden.

Ausnahmsweise sind Walmdächer zulässig.

9.2.2 Dachneigungen:

Die Dachneigungen werden für Haupt- und Nebengebäude im gesamten Geltungsbereich mit 20 - 45° festgesetzt.

9.2.3 Nebenfirste:

Nebenfirste sind zulässig, sie müssen jedoch mindestens 0,5 m niedriger sein als der First des Hauptbaukörpers.

9.2.4 Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung wird mit roten Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen festgesetzt .

9.2.5 Dachaufbauten:

Als Dachaufbauten sind nur Zwerchgiebel, Sattelgauben, Spitzgauben und Schleppegauben zulässig.

Bei Zwerchgiebeln ist die Breite auf max. 1/3 Länge der Hauslänge beschränkt.

Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m niedriger sein als der First des Hauptbaukörpers.

Dachgauben dürfen eine max. Breite von 1,60 m haben.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Je Gebäude (Haupt und Nebengebäude sind als ein Gebäude zu rechnen) dürfen je Dachseite maximal ein Zwerchgiebel und zwei Gauben oder 3 Gauben errichtet werden.

- 9.3 Außenwandgestaltung :
Es sind nur helle glatte Wandflächen (keine Wellplatten und unruhigen Putzstrukturen) und Holzverkleidungen zulässig.
Bei Wänden mit Holzverkleidung sind nur helle bis mittlere Farbtöne zulässig

10. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen

- 10.1 Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 10.2 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 10.3 Garagen und Nebengebäude sind zusammen zu bauen.
- 10.4 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 10.5 Der Dachausbau von Garagen und Nebengebäuden ist zulässig, sofern ein Zusammenbau mit dem Hauptgebäude erfolgt.
Dabei darf je Dachseite nur eine Gaube mit max. 1,60 m Breite errichtet werden.
Die Bestimmungen des Art. 48 BayBO (Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum) müssen eingehalten werden.
Außerdem muss ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet sein.
- 10.6 Die Stellplätze sind in ihrer Anzahl mindestens gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.
- 10.7 Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine zur Straße hin offene Stellplatzfläche von mindestens 5,0 x 2,5 m zu errichten.
- 10.8 Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Gewächshäuser, Holzschuppen, etc. dürfen 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.
 4. Grenzabstand minimal 1,5 m
 5. Abstand von festgesetzter Bepflanzung mindestens 1 m

11. Einfriedungen

- 11.1 Entlang der Deutschherrnstraße und des Weges Flurnummer 428:
Einfriedungen entlang der Deutschherrnstraße und des Weges Flurnummer 428 dürfen nur mindestens 1 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden.
Die maximale Einfriedungshöhe darf einschließlich Sockel 1,20 m nicht überschreiten, wobei der Sockel maximal 15 cm aus dem fertigem Gelände ragen darf.

11.2 An sonstigen Grundstücksgrenzen:

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen darf die maximale Einfriedungshöhe einschließlich Sockel 1,20 m nicht überschreiten, wobei der Sockel maximal 15 cm aus dem fertigem Gelände ragen darf.

11.3 Ausgleichsfläche:

Bei der gekennzeichneten Ausgleichsfläche dürfen an der südlichen und östlichen Grenze keinerlei Einfriedungen oder Sockel errichtet werden.

12. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs.1 Ziffern 20 und 25 BauGB

12.1 Neupflanzungen

12.1.1 Allgemeine Regeln:

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen, 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. Die Negativlisten sind zu beachten. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Bei der Bepflanzung auf privaten Flächen dürfen für max. 10% der Bepflanzung Nadelgehölze verwendet werden. Die Negativliste für Nadelgehölze gem. Ziffer 12.1.3 ist dabei zu beachten.

12.1.2 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
Juglans regia	Walnuss

Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch/Solitär

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Caprinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus mahaleb	Steinweichsel		Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche		Holzbirne
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
Viburnus lantana	Woll. Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa
Mispel	

Obstbäume:

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen nur Hochstämme verwendet werden.

Pflanzliste für bevorzugte Obstbäume der Streuobstwiese:

<u>Gehölzart:</u>	<u>Pflanzqualität:</u>
Juglans regia	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

12.1.3 Negativliste für den privaten Bereich:

Für Bäume und Sträucher:

Alle Nadelgehölze mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Arten:

Gemeine Fichte (*Picea abies*), Weißtanne (*Abies alba*), Gemeine Kiefer (*Pinus silvestris*), Zirbelkiefer (*Pinus cembra*), Gemeine Lärche (*Larix decidua*), Gemeine Eibe (*Taxus baccata*), Serbische Fichte (*Picea omorika*) .

Für Hecken:

Chamaecyparis - Zypressen, *Pinus* - Kiefer (alle Arten), *Picea* - Fichte (alle Arten), *Taxus* - Eibe (alle Arten), *Thuja* - Lebensbaum (alle Arten)

Zu den öffentlichen Flächen hin dürfen die vor genannten Bäume und Sträucher nicht verwendet werden.

12.2 Pflanzgebot:

Bei den gekennzeichneten Grünflächen entlang der Deutschherrnstraße und des Weges Flurnummer 428 sind für die in der Bauungsplanzeichnung dargestellte Bepflanzung nur Laubbäume der Artenliste 12.1.2 oder Obstbäume (nur Hochstamm) zu verwenden. Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können etwas verändert werden.

Bäume:

Mindestens die Anzahl der dargestellten Bäume; Hochstamm, Wuchsklasse 2, 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 10-12 cm. Die Standpunkte der Bäume können etwas verändert werden.

Unterpflanzung:

je 4 m² mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 40 cm

12.3 Bepflanzung der gekennzeichneten Streuobstwiese:

Die Streuobstwiese ist bevorzugt mit den Bäumen der Liste für Streuobstwiese zu bepflanzen. Des Weiteren dürfen heimische Beerensträucher in Gruppen angepflanzt werden.

13. Wasserrechtliche Festsetzungen

13.1 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. Nicht versickerbares unverschmutztes Niederschlagswasser ist in den Fleckenbach einzuleiten. Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.01.2000 (GVBl S.30) eingehalten werden, bedarf die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

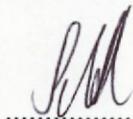
13.2 Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

14. Inkrafttreten

Der Bauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, den 07.09.2004



.....
Settele
1. Bürgermeister



HINWEISE

1. Stromversorgung
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Stromversorgungsunternehmens angeschlossen.
Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in auf Putz- Hausanschlusskästen im Keller an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

2. Wasserrechtliche Maßnahmen
 - 2.1 Hausdrainagen etc. dürfen nicht in den Abwasserkanal geleitet werden.
 - 2.2 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
 - 2.3 Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Aichach-Friedberg.
 - 2.4 Im geplanten Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen im Kellerbereich zu rechnen. Keller sind deshalb wasserdicht auszuführen und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

3. Immissionsschutz
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.

4. 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.

5. 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 29.03.2004 und 28.06.2004 gebilligt.

2. a)
Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.05.2004 bis 04.06.2004 öffentlich ausgelegt.

b)
Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 12.07.2004 bis 26.07.2004

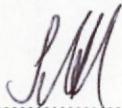
3. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Der Bebauungsplan wurde am 17.11.2004 gemäß § 12 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 18.11.2004



.....
Settele
1. Bürgermeister

