

SPORTANLAGEN

Wendeplatz bei den Sportanlagen

GEMEINDE PETERSDORF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
"GEWERBEBEGEBIET PETERSDORF"

B. ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. GE Gewerbegebiet (Teilgebiete A und B)
3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe Ziffer C 2.2 Nr. 6)
4. GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8
5. Höhenbezugspunkt (Beispiel für Parzelle 3)
6. WH 7,0 zulässige Wandhöhe
7. FH 10,0 zulässige Firsthöhe
8. Baugrenze
9. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen
10. öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen
11. Private Grünflächen: min. 50 % davon sind zu bepflanzen (Ziffer C 8.1.3)
12. Bäume zu pflanzen (Standorte als Vorschlag)
13. Sichtdreiecke
14. Flächen für die Landwirtschaft (Ziffer C 7.)
15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (C 8.2) zu pflanzende Hecke (Standort als Vorschlag)
16. Anlage von Senken (Standort als Vorschlag)
17. Entwicklung von Feuchtgrünland
18. extensives Grünland

b) für die Hinweise

20. bestehende Gebäude
21. 372 bestehende Flurstücknummern (Gemarkung Petersdorf)
22. bestehende Flurstücksgrenzen
23. Vorschlag für Grundstücksteilungen mit Nummerierung und Flächengröße
24. Maßzahlen
25. bestehende Geländehöhen (ca. m ü. NN)
26. Bezugsmissionsorte für die festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (siehe C 11.2)
27. bestehende Gehölze

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.1999 bis 13.12.1999, vom 02.02.2000 bis 03.03.2000 und vom 10.04.2000 bis 11.05.2000 öffentlich ausgelegt.

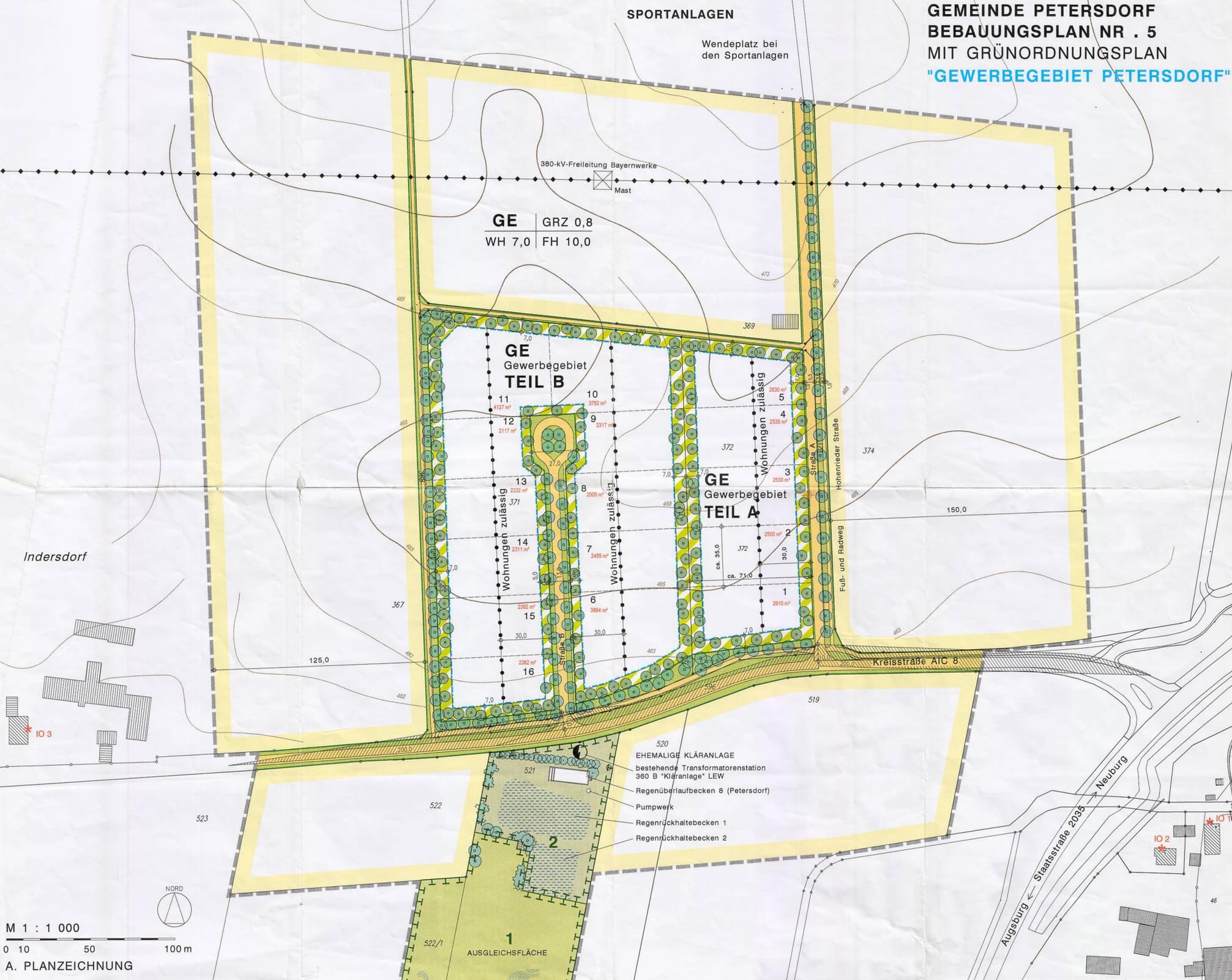
Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.05.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 28.06.2000 gemäß § 10 Abs. 3 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 Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Petersdorf  
Petersdorf, den 29.06.2000

1. Bürgermeister



A. PLANZEICHNUNG

M 1 : 1 000  
0 10 50 100 m

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-U) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEBEGEBIET PETERSDORF"**

als Satzung.

**1. Inhalt des Bebauungsplanes**

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Petersdorf" gilt die von Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz, Taiting und Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Hans Brügger, Aichach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.08.1999 in der Fassung vom 20.03.2000, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

1.2 **Hinweis:**  
Sämtliche Festsetzungen gelten für beide Teilgebiete A und B gleichermaßen.

**2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Bauutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

2.2 **Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Je eine Wohnung pro Betrieb für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Diese Wohnungen dürfen nur in den Grundstücksteilen errichtet werden, die direkt an den Erschließungsstraßen anliegen (siehe Planzeichnung und Ziffer 11.3).

2.3 Nicht zulässig sind Vergnügungstätten (§ 8 (3) BauNVO).

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

**4. Höhen der Gebäude**

4.1 **Bezugspunkt**  
Der Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ist jeweils die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Beispiel siehe Planzeichnung).

4.2 **Wandhöhe, Firsthöhe**  
Gemessen von dem unter Ziffer 4.1 bestimmten Bezugspunkt beträgt

- die maximale Wandhöhe 7,0 m
- die maximale Firsthöhe 10,0 m

5. **Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen**
  - 5.1 Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern auszuführen (z. B. Satteldach, Tonnendach, Pultdach, Walmdach). Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.
  - 5.2 Fassaden und Dächer dürfen weder zu dunkel, noch leuchtend grell oder glänzend wirken. Bei den zur freien Landschaft wirkenden Gebäudeseiten sollte eine Fassadenbegrünung durchgeführt werden.
  - 5.3 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des Gebäudefirstes an den Gebäudewänden errichtet werden. Andere Standorte sind nur ausnahmsweise zulässig.
6. **Einfriedigungen**
  - 6.1 Zulässig sind:
    - Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe
    - Holzlattenzäune, Holzmauern bis 1,2 m Höhe
    - Zaunsöckel bis 30 cm Höhe.
  - 6.2 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.
7. **Flächen für die Landwirtschaft**  
Innerhalb der Flächen ist jede landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker- oder Grünland grundsätzlich erlaubt. Anlagen zur Tierhaltung sind nicht zulässig.
8. **Grünordnung, Freiflächengestaltung**
  - 8.1 **Gewerbegebiet**
    - 8.1.1 Artenliste  
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind vorwiegend heimische Laubgehölze der folgenden Artenliste zu verwenden:  
Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Bergahorn (Acer pseudo-platanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eiche (Fraxinus excelsior), Bergulme (Ulmus glabra), Obstgehölze
    - Sträucher: Roter Hirtiegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Woll. Schneeball (Viburnum lantana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holunder (Sambucus nigra), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

- 8.1.2 **Pflanzgröße**  
Für die dargestellten Baumpflanzungen auf öffentlichem und privatem Grund sind zu verwenden.  
Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
  - 8.1.3 **Private Grünfläche**  
Die festgesetzten Randflächen sind mindestens zu 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist mindestens einzuhalten. Lücken innerhalb der Bepflanzung dürfen eine Breite von 7 m nicht überschreiten.
  - 8.2 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - 8.2.1 **Fläche 1 (Ausgleichsfläche)**  
Der Bereich wird durch das Verschleßen der Drainagen wiedervermäss. Durch extensive Bewirtschaftung der Fläche (Verzicht auf Düngung und 2-malige Mahd im Jahr) ist Feuchtgrünland zu entwickeln. Auf 30 % der Fläche sind durch Oberbodenabtrag Senken anzulegen. Der Talraum ist von Gehölzen freizuhalten.
    - 8.2.2 **Fläche 2 (ehemalige Kläranlage)**  
Die Fläche der ehemaligen Kläranlage ist naturnah herzustellen und als extensives Grünland zu unterhalten. Die Regenüberlaufbecken sind durch die dargestellte Bepflanzung in die Landschaft einzubinden.
    - 8.2.3 **Gehölzliste**  
Folgende Gehölze sind für die Bepflanzung zu verwenden.  
Solitärs:  
Mindestqualität: H 3xv, STU 14-16; m. B.  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Prunus padus - Trauben-Kirsche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Hedera - Heister  
Mindestqualität: 2xv, 150 - 175 cm  
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
Betula pendula - Weiß-Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Prunus padus - Trauben-Kirsche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sträucher:  
Mindestqualität: vStr.; H 60 - 100 cm  
Cornus sanguinea - Roter Hirtiegel  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rhamnus frangula - Faulbaum
9. **Niederschlagswasser**  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit zu versickern.  
**Hinweis:** Die Einleitung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser über Versickerungseinrichtungen bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung.

10. **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 Umlange zugelassen werden.
11. **Immissionsschutz**
  - 11.1 In den Grundstücksflächen 1 bis 16 sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksamen, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>wa</sub> nicht überschreiten:  

Grundstücksfläche	L <sub>wa</sub> in dB(A)	
	tageüber	nachts
1	70	55
2 - 5	72	57
6	70	55
7 - 16	73	58

Tabelle: Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (L<sub>wa</sub>) der Teilflächen (ohne Grünflächen)
  - 11.2 Die Berechnung der sich aus den L<sub>wa</sub>-Werten ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten ist nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren", Entwurf September 1997 und der VDI - Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 vorzunehmen. Auf Antrag kann auf die Forderung nach einer schalltechnischen Untersuchung - zum Nachweis, dass die aus den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können - im konkreten Bauvorhaben verzichtet werden.
  - 11.3 Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzu kommenden Gewerbebetrieben führt.
12. **Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
Gemeinde Petersdorf  
Petersdorf, den 29.06.2000  
1. Bürgermeister

GEMEINDE PETERSDORF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
"GEWERBEBEGEBIET PETERSDORF"



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 7 500

RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT

ENTWURF VOM 18.08.1999 FASSUNG VOM 20.03.2000

ARCHITECT  
DIP.-ING. WILFRIED WURTZ  
TAITING  
AM SCHEURINGER BERG 5  
85445 DALSING  
TEL. 08205 / 597

LANDSCHAFTSARCHITECT  
DIP.-ING. HANS BRÜGGER  
VERWALTUNGSSTR. 5 A  
85551 AICHACH  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG  
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN  
TEL. 08251 / 8788-0

GEMEINDE PETERSDORF  
8574 PETERSDORF  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
85447 AINDLING  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG  
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN