

GEMEINDE PETERSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „W E I G L B E R G“

in Petersdorf
2. Änderung

ENTWURF VOM 17. DEZEMBER 2012
IN DER FASSUNG VOM 29. APRIL 2013

ARCHITEKTURBÜRO PAUL KIENBERGER
86551 AICHACH • MÜHLWEG 13

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 N R. 6

„W e i g l b e r g“ 2. Änderung in Petersdorf

in der Fassung vom 29. April 2013

als

S A T Z U N G

§ 1

der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Weiglberg“ in Petersdorf wird wie folgt geändert :

1. Änderungsbereich, Änderungen und Rechtsgültigkeit :

Die Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich.

Geändert werden die textlichen Festsetzungen und die Bebauungsplanzeichnung.

Die textlichen Festsetzungen werden stark reduziert und den derzeitigen Forderungen angepasst. Bei der Planzeichnung werden am „Oberen Weiglberg“ bei den Grundstücken Nr. 3, 5 und 7 und beim „Froschanger“ beim Grundstück Nr. 2, die Baugrenzen geringfügig erweitert (siehe auch Begründung). Die Einzelbaumpflanzung wird bei privaten Grünflächen nicht mehr festgesetzt, sondern als Empfehlung aufgeführt.

Mit Rechtskräftigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weiglberg“, in der Fassung vom 18.02.2013, gilt nur noch diese 2. Änderung;

(Die ursprüngliche Fassung vom 09.05.2005 –geändert/(ergänzt am 17.07.2007) haben keine Gültigkeit mehr).

Der gesamte gültige Text und die gültige Bebauungsplanzeichnung werden in dieser Fassung aufgeführt, mit Ausnahme der Eingriffsregelung; diese hat weiterhin Gültigkeit und ist in der ursprünglichen Fassung vom 09.05.2005 einzusehen.

Änderungen hinsichtlich der Neufassung der Bayerischen Bauordnung vom 14.08.2007 wurden sinngemäß angepasst.

Textliche Festsetzungen :

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weiglberg“ 2. Änderung der Gemeinde Petersdorf, in Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29. April 2013, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichnung werden der südliche und der südwestliche Bereich (MD- Bereich 1 und 2) als einfacher Bebauungsplan festgesetzt; hier gelten § 34 Baugesetzbuch.

Für die übrigen Bereiche (MD- Bereiche 3 und 4 und WA- Bereich) wird ein qualifizierter Bebauungsplan erlassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziffern 4 bis 16 gelten nur für die MD- Bereiche 3 und 4 und für den WA- Bereich.

3. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet WA und als Dorfgebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) §§ 4 und 5 festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl **GRZ maximal 0,35**

4.2 Geschoßflächenzahl **GFZ maximal 0,5.**

4.3 Zahl der Vollgeschoße:

Für Haupt- und Nebengebäude sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig.

5. Bauweise

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

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

6. Abstandsflächen

6.1 Für die Abstandsflächen gilt die Bayer. Bauordnung mit Ausnahme 6.2.

6.2 Garagen und Nebengebäude die gemäß der Bayer. Bauordnung, hinsichtlich Fläche und Länge, an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen und genehmigungsfreie Bauvorhaben gemäß

Bayer. Bauordnung, müssen mit einem seitlichen Grenzabstand, von **minimal** 1,00 m, errichtet werden.

Die Baugrenzen sind dabei zu beachten und einzuhalten (siehe auch Nr. 11.1 und 11.3). Hierbei ist auch die Nutzung des Dachraumes als Aufenthaltsraum zulässig, sofern ein Zusammenbau mit dem Hauptgebäude erfolgt und eine ausreichende Belichtung und der Brandschutz gewährleistet ist.

Als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe gilt bei allen zu vor genannten Garagen und Nebengebäuden nicht das natürliche Gelände, sondern die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Einfahrts- bzw. Eingangsbereich.

7. Höhenlage der Gebäude im Gelände

bezüglich der Höhenlage der Gebäude wird mit einer Ausnahme keine eigene Festsetzung getroffen.

Bei der Beurteilung der Zahl der Vollgeschoße ist das natürliche bzw. ursprüngliche Gelände anzuwenden. Bei Auffüllung des Geländes gemäß Ziffer 8 der Festsetzungen, ist das aufgefüllte Gelände zu Grunde zu legen.

Das natürliche bzw. ursprüngliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhenpunkten und Höhenlinien dargestellt. Zwischenwerte sind zu ermitteln (interpolieren).

Beim Grundstück Nr. 7 am „Oberen Weiglberg“ darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal auf 472,35 über NN liegen (wegen Anschlussmöglichkeit des Untergeschoßes an den gemeindlichen Kanal)

8. Geländeänderungen

Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Stärke von 100 cm erlaubt.

Die Aufschüttung ist zur Straße hin und zu den anderen Grundstücksgrenzen großflächig auf das vorhandene Niveau zu böschen.

Bei den Grundstücken Oberer Weiglberg 1, 3, 5 und 7 dürfen von der Straße her die Zufahrtbereiche zu den Garagen und der Hauszugang, von Oberkante Straße bis Oberkante Gebäudefußboden Erdgeschoß, aufgefüllt werden.

Abgrabungen sind nur auf kleineren Teilflächen - maximal 10 % der Grundstücksfläche - bis zu einer Stärke von 50 cm zulässig

Stützmauern, die mehr als 50 cm aus dem Gelände ragen, sind nicht zulässig.

Stützmauern müssen mindestens 3 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt liegen.

9. Höhen der Gebäude , max. Stockwerkshöhe Untergeschoß

Die maximale Wandhöhe bei Traufseiten der Gebäude wird mit 6,75 Meter festgesetzt.

Die maximale Giebelhöhe bzw. Firsthöhe (absolute, direkte Höhe) wird mit 9,75 Meter festgesetzt. Bezugspunkt ist Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßes

Die Stockwerkshöhe des Untergeschoßes darf maximal 3,00 Meter betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Untergeschoß bis Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßes.

10. Errichtung und Gestaltung der Gebäude

Dächer der Haupt- und Nebengebäude:

10.1. Dachformen:

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig

10.2 Dachneigungen:

Hauptgebäude: Die Dachneigungen werden im gesamten Geltungsbereich mit 15-45° festgesetzt. Dies gilt nicht für Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Nebenfirste.

Nebengebäude und Garagen: Die Dachneigung wird mit 0-45° festgesetzt.

11. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen

11.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

11.2 Je Wohneinheit sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten.

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist zusätzlich eine zur Straße hin offene Stellplatzfläche von mindestens 4,5 x 2,5 m bei der Bauvorlage nachzuweisen und zu errichten; diese Stellfläche darf nicht im Bereich der Garagenzufahrt liegen.

11.3 Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Holzschuppen, etc. dürfen ausnahmsweise (eine Befreiung ist zu beantragen) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:

Grundfläche maximal 12 m²

1. Länge maximal 5 m

2. Traufhöhe maximal 2,5 m, Firsthöhe maximal 3,5 m über dem endgültigem Gelände.

3. Grenzabstand minimal 1,0 m

4. Abstand von festgesetzter Bepflanzung mindestens 1,5 m

Außerdem muss ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet sein.

12. Einfriedungen

Es besteht keine Einfriedungspflicht.

Die maximale Einfriedungshöhe darf einschließlich Sockel 1,75 m nicht überschreiten, wobei der Sockel maximal 25 cm aus dem fertigen Gelände ragen darf.

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

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

13.1 Ausgleichsflächen:

Aus Ausgleichsflächen für die in der Begründung unter Punkt 11. -Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt- ermittelten Flächen werden Flächen der Flurnummer 522/1 Gemarkung Petersdorf (siehe Zeichnung zur Ausgleichsfläche Blatt 3) und

die Grünfläche südlich der Straße Weiglberg innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Bebauungsplanzeichnung) festgesetzt.

Die im Nordwesten des Bebauungsplanes für die Rückhaltung des Regenwassers konzipierte Fläche wurde bei der Bewertung nicht erfasst, da für diesen Bereich separate Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden (siehe auch Zeichnung -Bedeutung der Gebiete für Natur und Landschaft - Blatt 4)

13.2 Neupflanzungen

13.2.1 Allgemeine Regeln:

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.

13.2.2 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

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
Viburnus lantana	Woll. Schneeball

Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Rosa glauca Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia Bibernel-Rosa
Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

13.3 Pflanzgebot für öffentliche Flächen:

(gilt für private Flächen als Empfehlung)

Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Bepflanzung sind Laubbäume der Artenliste 13.2.2 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 2 m² mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 40 cm

Die festgesetzte Begrünung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der sonstigen Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

14. Leitungen für Stromversorgung, Telefon, Sonstiges.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

15. 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 zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 4 m³ betragen.

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.

Der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt Aichach und der Gemeinde Petersdorf anzuzeigen.

Sollte das in der Zisterne gesammelte Regenwasser auch zu anderen Zwecken als nur für die Gartenbewässerung eingesetzt werden, ist bei der Gemeinde Petersdorf hierfür ein Antrag auf Teilbefreiung vom Benutzungszwang bzgl. der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage zu stellen.

16. Tierhaltung

Im Gebieten mit Festsetzung **WA** und **MD** Bereich 3 und 4, ist keine Tierhaltung im landwirtschaftlichem Sinne zulässig.

§ 2

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, 17.05.2013

(Siegel)

.....
Johann Settele,
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2012 gebilligt.
2. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.03.2013 bis 15.04.2013 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Die Gemeinde Peterdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Bebauungsplan wurde am 21.05.2013 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 22.05.2013

(Siegel)

.....
Settele,
1. Bürgermeister