

Bebauungsplan Nr. 4

**MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
BAUGEBIET: „EHEMALIGE SCHULE“**

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C: HINWEISE, INKRAFTTRETEN, VERFAHRENSVERMERKE

TEIL D: BEGRÜNDUNG



Gemeinde Petersdorf
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Fassung vom 05.10.2015

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9 und 10 und des § 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 4 "Ehemalige Schule"

als Satzung.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Fl.-Nr. 562/1 Gmkg. Alsmoos gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05.10.2015, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Bauleitplan wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert.

Im Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich das ehem. Lehrerwohnhaus. Das derzeit für Wohnzwecke genutzte Gebäude hat Bestandsschutz. Die nachfolgenden Festsetzungen greifen für das betroffene Areal erst nach Abbruch des ehem. Lehrerwohnhauses.

§1 Art der baulichen Nutzung

WA

Der in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Ausnahmsweise zulässig sind

— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe



Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im

WA1 0,35

WA 2 0,25

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Abstandsflächen

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzen die Lage der Gebäude fest.

Garagen und Carports sind außerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung für Garagen) nicht erlaubt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 5 m tiefer Stauraum einzuhalten. Dieser darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die Bay. Bauordnung.

§ 4 Bauweise, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. der Planzeichnung zulässig.

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Anzahl an Wohnungen in Einzelhäusern wird auf zwei, in Doppelhaushälften auf eine begrenzt.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude

Höhen

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **6,5 m**, die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude **9,5 m**.

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Doppelhaushälften müssen höhen- und profiligleich errichtet werden. Werden bei Doppelhaushälften die Garagen jeweils an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind auch die Garagen höhen- und profiligleich herzustellen.

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Dächer

Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walm- oder Zeltdächer festgesetzt. Bei der Errichtung von Pultdächern gelten **8,5 m** als Obergrenze für die hohe Wandseite.



Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden. Zwerggiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

5.2 Garagen

Höhen

Bei freistehenden Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,0 m und die zulässige Firsthöhe 6,0 m. Als Bezugspunkt gilt das natürlich anstehende Gelände im Sinne der BayBO.

Dächer

Dächer der Garagen sind entweder als Flachdach oder analog der Hauptgebäude zu errichten. Pultdächer sind zulässig, wenn die hohe Wandseite an das Hauptgebäude anschließt.

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind nicht gestattet.

§ 7 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Josef-Wildenauer-Straße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie die innere Erschließung werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

§ 8 Stellplätze und private Zufahrten

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersdorf in der aktuellen Fassung. Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

§ 9 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Gebietstypische Nebenanlagen - mit Ausnahme von Müllbehältereinhausungen - sind an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

§ 10 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches und an den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume können dabei angerechnet werden.

11.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichnung

Die am südlichen Geltungsbereich liegende Fläche ist zu 20 % mit Heistern und Sträucher nachfolgender Liste zu bepflanzen. Bestehende Bäume und Gehölze sowie Festsetzungen nach 11.1 können angerechnet werden. Der im südöstlichen Bereich (G12) bestehende Strommast ist vor Anpflanzungen freizuhalten.

11.3 Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.



Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

Im Straßenbereich können auch geeignete Sorten verwendet werden.

b) **Standraum von Gehölzen**

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m aufweisen.

11.4 Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial_soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 14-16 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume als Hochstämme	

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Obstbäume als Hochstamm	

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Bereensträucher	



C Hinweise

C.1 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde Petersdorf, die Entsorgung von Abwasser durch die entsprechenden Einrichtungen des Zweckverbandes der Kabisbachgruppe.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

C.2 Entwässerung

Die Bauflächen sollen im Trennsystem entwässert und Niederschlagswasser dem Alsmooser Graben zugeleitet werden. Details zur Drosselung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Vorfluter können erst mit der konkreten Erschließungsplanung benannt werden. Ggf. sind Rückhaltevolumen auf den privaten Baugrundstücken erforderlich.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfrei schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

C.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Petersdorf und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Sollte das Wasser aus Zisternen für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, usw.) verwendet werden, ist Folgendes zu beachten:

- Alle Zapfstellen, die mit Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild – kein Trinkwasser – zu kennzeichnen.
- Gem. Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden:
- „Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“

C.4 Grundwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im nördlichen Geltungsbereich ein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller wasserdicht auszuführen und Gebäude sowie Öltanks vor Auftrieb zu sichern.

Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.



C.5 Bauwasserhaltung

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

C.6 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Infolge der Lage und Topografie kann es bei entsprechenden Niederschlagsereignissen oder der Schneeschmelze zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Es wird empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen vor wild abfließendem Wasser zu sichern.

C.7 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

C.8 Regenerative Energien / Klimaschutz

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

Maßnahmen zum Klimaschutz können hiermit getroffen werden. Handlungen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund des Standortes nicht zu veranlassen.

C.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: Thierhaupten@blfd.bayern.de) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

C. 10 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.



Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

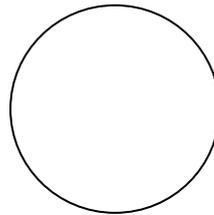
C.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Petersdorf, den



.....

Richard Brandner,
Erster Bürgermeister



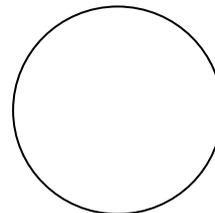
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 01.09.2014 gefasst und am 24.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Gelegenheit zur Information und Äußerung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2015 hat in der Zeit vom 05.08.2015 bis 19.08.2015 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2015 hat in der Zeit vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 stattgefunden.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2015 hat in der Zeit vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 stattgefunden
5. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.10.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.10.2015 als Satzung beschlossen.

Petersdorf, den

.....

Erster Bürgermeister Richard Brandner



Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2015 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Petersdorf, den

.....

Erster Bürgermeister Richard Brandner

