

# GEMEINDE PETERSDORF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4

„Höhenstraße“

in der Gemarkung Alsmoos

ENTWURF VOM	22.06.1998
FASSUNG VOM	22.06.1998
GEÄNDERT AM	20.07.1998
	07.12.1998
	29.01.1999
	10.04.2001
REDAKTIONELL GEÄNDERT AM	02.07.2001
	24.04.2006
	11.07.2006

DER ARCHITEKT: .....

*Rudolf Ziegler*  
RUDOLF ZIEGLER  
DIPLOM-ING. (FH) ARCHITEKT  
MÜHLENWEG 11  
86508 REHLING-OBERACH  
TEL. 08237/1093 · FAX 52 87



# **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Höhenstraße“ der Gemeinde Petersdorf vom 22.06.1998, in der Fassung vom 22.06.1998, zuletzt geändert am 11.07.2006 umfassend die Grundstücke Flurnummer 854, 855, 855/1, 856/1, 856, 850/1, sowie auf Teil-Flurnummern 850, 851, 852, 853, 853/1 und 811 der Gemarkung Alsmoos.

Entwurfsverfasser:                   Architekturbüro Ziegler  
  Mühlenweg 11  
  86508 Rehling  
  Tel. 08237/1093  
  Fax 5287

## **1.) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.) LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETS**

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Gebersdorf in der Gemarkung Alsmoos. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Staatsstraße 2047 begrenzt, im Osten, Norden und Süden des Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Baugebiet an. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke auf Flurnummer 854, 855, 855/1, 856/1, 856, 850/1 sowie auf Teil-Flurnummern 850, 851, 852, 853, 853/1 und 811 der Gemarkung Alsmoos.

Das Baugebiet ist ca. 1,7 ha groß und liegt ca. 2 km von der Gemeinde Petersdorf entfernt.

Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplans liegen, beträgt:

Bahnhof Aichach ca. 10 km,

Gemeindeverwaltung Petersdorf ca. 2 km,

Grundschule Alsmoos ca. 1,5 km,

Kindergarten Alsmoos ca. 1,5 km,

Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungsläden sind im Gemeindebereich und in Aichach und Aindling vorhanden.

### **3.) BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETS**

#### **3.1) Topographie**

Das Gelände ist im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs relativ eben. Das Gelände bei den Grundstücken südlich der Höhenstraße fällt in südlicher Richtung stärker ab. Der Höhenunterschied auf den Grundstücken südlich der Höhenstraße beträgt bis zu ca. 6 m. Die Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Höhenschichtlinien wurden teilweise der Höhenaufnahme des Ing.-Büros Mayr aus Aichach und teilweise aus den Unterlagen vom Vermessungsamt Aichach entnommen. Ein Höhenfestpunkt befindet sich auf dem Grundstück Flurnummer 853/1, Höhenstraße 1, an der Südseite des bestehenden Gebäudes. Die Höhenlage des Höhenfestpunktes beträgt 497,815 m ü.NN. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenschichtlinien sind zur exakten Festlegung der Höhe ü. NN nicht geeignet.

#### **3.2) Derzeitige Nutzung**

Sechs Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die restlichen Teilflächen des Baugebiets werden überwiegend noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### **3.3) Boden**

Genauer über die Beschaffenheit des Bodens ist nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Baugrund genügend tragfähig ist, so dass diesbezüglich keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Die Standfestigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen.

#### **3.4) Grundwasser**

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich ist nicht bekannt, es wird angenommen, dass das Grundwasser in ausreichender Tiefe unter der Geländeoberfläche liegt.

### **4.) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

4.1) Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt.

4.2) Es sind nur freistehende Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Beschränkung auf 2 Wohnungen (entsprechend § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB) wird aus besonderen städtebaulichen Gründen (nach § 1, Abs. 5, Satz 2, Nr. 2 und 3 BauGB) festgesetzt. Eine zu dichte Bebauung würde dem städtebaulichen Charakter in diesem ländlich strukturierten Bereich zuwider laufen. Die vorhandene Bebauung des Baugebietes weist keine dichte Bewohnung aus, so dass eine Umstrukturierung in diesem Bereich stören würde. Das Erreichen einer größeren Wohnruhe trägt außerdem zu einer Verbesserung des Wohnklimas bei.

- 4.3) Die Zahl der Vollgeschosse wurde bei den Grundstücken mit E+D festgesetzt, d.h., dass max. zwei Vollgeschosse zulässig sind, wobei sich ein Vollgeschöß im Dachgeschöß befinden muss.  
Die zulässigen Ergeschoßhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bei bereits bebauten Grundstücken gilt der Bestandsschutz; für diese gelten die Höhenfestsetzungen nur für Neubauten.  
Im Bebauungsplan sind insgesamt 13 Einzelhäuser vorgesehen, 6 Einfamilienhäuser sind davon bereits bestehend.  
Da die Baugrenzen durchgehend gezogen und Grundstücksgrenzen nur als Vorschlag dargestellt sind, sind auch alternative Grundstücksaufteilungen möglich.
- 4.4) Die Bauweise ist landschaftstypisch für ländliche Bereiche mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung, die Außenwände aus verputztem Mauerwerk oder als Holzwände vorgesehen. Die Gebäude sind mit mittelsteilen Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad auszubilden.
- 4.5) Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise. Die Grundflächenzahl GRZ ist mit maximal 0,35. Die Geschoßflächenzahl GFZ für die Grundstücke 3 bis 13 ist mit maximal 0,5 festgesetzt. Bei den relativ kleinen Grundstücken 1 und 2 ist die maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ mit maximal 0,65 festgesetzt. Bei den bestehenden Baugrundstücken 8-11 und 13 wurden Baugrenzen festgesetzt. Diese wurden so gewählt, dass eine Erweiterung der Gebäude möglich ist. Eine Bebauung mit Neubauten im südlichen Bereich dieser Grundstücke ist nicht erwünscht, da das Gelände in diesem Bereich stark nach Süden abfällt. Die bereits vorhandene Eingrünung des Baugebiets in diesem Bereich würde durch Neubauten beeinträchtigt werden.
- 4.6) Von der Gesamtfläche des Geltungsbereichs entfallen ca. 13,1 % auf die Verkehrsflächen, ca. 7,6 % auf öffentliche Grünflächen und ca. 79,3 % auf das Nettobauland. Die Flächen von öffentlichen und privaten Grünflächen zusammen beträgt ca. 25,5 % des Geltungsbereiches.
- 4.7) Alle weiteren Festsetzungen für das Baugebiet sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich geregelt.

## **5.) ERSCHLIESSUNG**

- 5.1) Das Baugebiet wird über die Höhenstraße erschlossen, die zur Staatsstraße 2047 führt. Die Höhenstraße wird durch die Gemeinde Petersdorf ausgebaut und in einem Zuge hergestellt. Die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Der Verlauf der Straße entspricht in etwa der derzeit aufgekliesten Höhenstraße. Den Bauherrn und Architekten der geplanten Wohnhäuser wird empfohlen sich frühzeitig mit der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße und des Baugrundstücks auseinanderzusetzen.  
Grundstückseinfahrten von bestehenden Gebäuden und Grundstücken sind der neuen Erschließungsstraße anzupassen. Der Straßenraum der Stichstraße wird verkehrsberuhigt als gemischt genutzter Bereich für Fußgänger und Fahrverkehr ausgebildet. Die Verkehrsberuhigung wird durch die relativ enge Fahrbahn erreicht. Die Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die auch das Wenden von Müllfahrzeugen problemlos ermöglicht. Die Erschließung des Baugrundstücks 1 erfolgt über einen Stichweg ohne Wendemöglichkeit. Von der Wendeanlage zur östlich des Geltungsbereichs angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist eine Anbindung geplant, damit das Grundstück wie bisher von der Höhenstraße eine Zufahrt besitzt.

bis 40 m Baubeschränkung, die Baugrenzen besitzen daher einen Abstand von mindestens 20 m vom Fahrbahnrand, innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m) muss das Straßenbauamt zur Stellungnahme gehört werden und am Verfahren beteiligt werden.

- 7.3) Aufgrund von Straßenverkehrszählungen lassen sich vor den nächstmöglichen Wohnnutzungen in 20 m Entfernung zur Achse der Staatsstraße 2047 Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts berechnen. Diese Werte übersteigen sowohl die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, welche die absolute Grenze des Abwägungsbereiches der Gemeinde darstellen, sind überschritten und können erst an der von der Staatsstraße 2047 abgewandten Fassadenseite (Osten) deutlich unterschritten und an den Fenstern der Nord- bzw. Südfassade eingehalten werden. In der Satzung wurden daher Festsetzungen bezüglich der Ausführung der Fenster für die entsprechenden Grundstücke getroffen.

## 8.) DENKMALSCHUTZ

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) sind diese ebenso wie der Fundort selbst unverändert zu belassen und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg anzuzeigen.

## 9.) ERGÄNZUNG ZUR FASSUNG VOM 11.07.2006

Die Fassung vom 11.07.2006 ist zurückzuführen auf ein Urteil des BayVGH vom 20.10.2005 in einem Normenkontrollverfahren, wonach der Bebauungsplan insoweit für unwirksam erklärt wurde, als er am südwestlichen Rand seines Geltungsbereiches auf der im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 811 und 811/2 der Gemarkung Alsmoos bestehenden Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 855 der Gemarkung Alsmoos eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

Im Übrigen wurde der Normenkontrollantrag abgelehnt. Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ist durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes seit dem 02.02.2006 rechtskräftig.

Der vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gerügte Fehler konnte durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden. Die Bebauungsplanzeichnung wurde gemäß dem vorstehend genannten Urteil abgeändert. Das heißt, der tatsächlich vorhandene und benutzte private Zufahrtsweg im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 811 und 811/2 der Gemarkung Alsmoos, der zum Grundstück Fl.Nr. 855 der Gemarkung Alsmoos führt, wurde als solcher dargestellt (und in der Legende unter „Hinweise“ aufgenommen) und die festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde gleichzeitig in diesem Zufahrtsbereich zurückgenommen, das heißt gestrichen.

Petersdorf, den 12.07.2006

  
Gemeinde Petersdorf  
1. Bürgermeister

