

P R Ä A M B E L

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 Nr. 11
" Schindelberg "
im Ortsteil Schönleiten
in der Fassung vom 13.02.2012
als
S A T Z U N G

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schindelberg“ der Gemeinde Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.02.2012, einschließlich der Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird gemäß Planzeichnung, sowie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4, als Allgemeines Wohngebiet **WA** festgesetzt;

3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl **GRZ** nach § 19 BauNOV maximal **0,35**

4. Zahl der Vollgeschoße

maximal 2 Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum oder im Untergeschoß (Souterrain) liegen muss (E+D) oder (E+U).

5. Zahl der Wohneinheiten

je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig:
bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit.

6. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

7. Abstandsflächen

Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung ohne abweichende Regelung.

8. Geländeänderungen

Geländeabgrabungen oder Auffüllungen sind bis max. 1m Veränderung am natürlichem Gelände zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist das veränderte Gelände großflächig auf das angrenzende Niveau anzugleichen.
Stützmauern sind nicht zulässig.

9. Höhen der Gebäude

Die maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe wird mit 8,5 m und die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 4,0 m, jeweils über dem Erdgeschoßrohfußboden, festgesetzt.
Bei Gebäuden die talseitig mehr als 1,20 m mit dem Erdgeschoßrohfußboden aus dem natürlichen Gelände ragen darf die maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe max. 8,0 m und die max. Wandhöhe an der Traufseite max. 3,5 m, jeweils über dem Erdgeschoßrohfußboden, betragen.
Der Erdgeschoßrohfußboden darf maximal 0,3 m über dem natürlichen höchsten Geländepunkt unmittelbar am Baukörper liegen.

10. Dächer der Haupt- und Nebengebäude

Es sind nur folgende Dächer zulässig :
Für Hauptgebäude Satteldach; für kleinere Anbauten am Hauptgebäude (Wintergarten etc.) bis 50 Quadratmeter auch Pultdächer
Für Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
Die Dachneigungen wird mit 25 bis 45 ° festgesetzt.
Die Dacheindeckung wird mit roten, braunen anthrazitfarbenen oder naturfarbigen Tonziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.
Für Hauptgebäude ist die Firstrichtung gemäß Planzeichnung festgesetzt (wegen Hanglage sind keine Giebel nach Süden vertretbar)
Nebenfirste und Zwerchgiebel sind talseitig nicht zulässig; an den anderen Hausseiten sind sie zulässig, müssen mindest 1 m tiefer liegen als der höchste Dachpunkt sein.
Als Dachaufbauten sind talseitig höchstens 3 Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,80 m zulässig; sie dürfen max. 2,25 m über die Dachfläche ragen (lotrecht gemessen, siehe Skizze Bebauungsplanzeichnung); zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 75 cm einzuhalten.

11. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen

Alle Garagen und Nebengebäude – auch nach BayBO Art. 6 Abs. 9, Punkt 1. - dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Je Wohneinheit sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten.

Vor Garagen (Zufahrt) ist ein Stauraum von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche in
mindest 3 m Breite einzuhalten.

Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Holzschuppen, etc. dürfen ausnahmsweise 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.
Grenzabstand minimal 1,5 m
4. Abstand von festgesetzter Bepflanzung mindestens 1,5 m
Außerdem muss ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung,
Besonnung und Belüftung gewährleistet sein.

Innerhalb der Ausgleichsflächen dürfen keinerlei Nebenanlagen errichtet werden.

12. Einfriedungen

Außer der Abgrenzung der Ausgleichsflächen von den Hausgrundstücken besteht keine
Einfriedungspflicht.

Zu den Grundstücksgrenzen (außer der Abgrenzung zu den Ausgleichsflächen) dürfen Zäune
mit einer maximalen Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel errichtet werden. Sockel dürfen
dabei maximal 15 cm über das fertige Gelände ragen.

Zwischen den Hausgrundstücken und den gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind gemäß
Planzeichnung Zäune mit einer Höhe von 1 bis 1,20 m zu errichten; Sockel dürfen dabei
maximal 15 cm über das fertige Gelände ragen.

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

Neupflanzungen :

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.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden
(autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die
Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland“, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jung-
moränenlandschaft“ zu wählen.

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
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

Pflanzgebot für die privaten Ausgleichsflächen :

Die gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiese herzustellen.
Je ca. 100 Quadratmeter Ausgleichsfläche ist ein heimischer standortgerechter Obstbaum (Hochstamm), mindestens Stammumfang 8-10 cm, 2 x verpflanzt zu verwenden.

Pflanzliste für bevorzugte Bäume der Streuobstwiesen:

<u>Gehölzart:</u>	<u>Pflanzqualität:</u>
Juglans regia	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Prunus avium	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Bohnappel	Hochstamm
Kaiser Wilhelm	Hochstamm
Jakob Fischer	Hochstamm
Stuttgarter Geißhirtle	Hochstamm
Hauszweitschge	Hochstamm
Oberösterreichische	
Weinbirne	Hochstamm
Gute Graue	Hochstamm
Knorpelkirsche	Hochstamm

Die Herstellung der Wiese der Ausgleichsflächen hat als extensiv genutzte Kräuterwiese zu erfolgen. Für die Einsaat ist ausschließlich zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden.

Für die Pflege der Wiese ist jährlich maximal eine zweimalige Mahd mit frühestem Mähzeitpunkt Mitte Juni durchzuführen.

Bei den Grundstücken Nr. 4 und 5 ist eine fachgerechte Bearbeitung der vorhandenen Rasenfläche mit Neueinsaat durchzuführen. Alle bestehenden Einbauten im Ausgleichsbereich (Sitzplatz etc.) sind zu entfernen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind vom Erschließungsträger im Zeitraum der sonstigen Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Hinweis:

Bepflanzungen mit mehr als 2 m Wuchshöhe müssen zu landwirtschaftlichen Flächen einen Mindestabstand von 4 m haben.

14. Leitungen für Stromversorgung, Telefon, Sonstiges

Aus ortsgestalterischen Gründen sind neu zu verlegende 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 (z.B. über Mulden) zu versickern. **Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindesten 4 m³ betragen.**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. vom 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

„Bei der Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers aus den Zisternen als Brauchwasser gelten besondere Vorschriften. Insbesondere sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung DIN 1988, die DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen und das DVGW-Arbeitsblatt W 555 zu beachten.“

Die Nutzung ist - außer bei der Nutzung als Gartenbewässerung- der Gemeinde und dem Gesundheitsamt zu melden.

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf
Petersdorf, den 06.03.2013

(Siegel)

.....
Settele, 1. Bürgermeister

HINWEISE

1. Immissionsschutz:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Nutzung der Straßen im Wohngebiet durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen, insbesondere zur Erntezeit, zu unvermeidbaren Geruchs-, Staub und Lärmemissionen, zu Behinderungen auf den Straßen und Verschmutzungen der Fahrbahnen kommen, die in Wohngebieten nicht üblich sind.

2. Wasserrechtliche Maßnahmen:

- 2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.2 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.
Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S. 777) sowie der entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2008 (AIIMBI Nr. 1/2009 S. 4) eingehalten werden, bedarf die Einleitung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.
- 2.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

3. 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.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: wolfgangczysz@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. 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.

5. Entsorgung der Grundstücke Nr. 4 und 5

Da Entsorgungsunternehmen das Befahren von Privatstraßen ablehnen und außerdem keine Wendemöglichkeit besteht, müssen die Anwohner der Privatstraße (Grundstücksnummern 4 und 5) ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2011 gebilligt.
2. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
3. Die Gemeinde Peterdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Bebauungsplan wurde am 07.03.2013 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 08.03.2013

(Siegel)

.....
Settele,
1. Bürgermeister