

GEMEINDE PETERSDORF

Satzung 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
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
MÜHLENWEG 11
86508 REHLING-ÖBERACH
TEL. 08237/1093 · FAX 5287



PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), des Art. 91 der Bayerische Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) folgenden

Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "HÖHENSTRASSE"

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 als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet "Höhenstraße", beschränkt auf die vorbeschriebenen Flurnummern, gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Mühlenweg 11, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 22.06.1998 in der Fassung vom 22.06.1998, zuletzt geändert am 11.07.2006, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Baunutzungsverordnung -BauNVO- § 4, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132) als "Allgemeines Wohngebiet" -WA-, festgesetzt. Bei den in § 4 Abs. 3 bezeichneten Ausnahmen werden die Punkte 1. bis 3. als zulässig erklärt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschoßzahlen und der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.
- 3.2) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird gemäß § 19 BauNVO mit max. 0,35 festgesetzt.
- 3.3) Die Geschoßflächenzahl -GFZ- wird gemäß § 20 BauNVO für die Grundstücke 3 bis 13 mit max. 0,5 festgesetzt. Für die Grundstücke 1 und 2 wird die max. zulässige GFZ mit 0,65 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 ganz mitzurechnen, auch wenn diese nicht in Vollgeschossen liegen.
- 3.4) Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei sich das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß befinden muss.

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2) Es sind nur freistehende Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.3) Garagen und etwaige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m freizuhalten der nicht bebaut werden darf.
- 4.4) Bei beidseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach, giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, einschl. der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden. Bei Grenzgaragen werden die Höchstmaße nach Art. 7 Abs. 4 der BayBO festgesetzt.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad auszubilden, Nebenfürste sind zulässig.
- 5.2) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.
- 5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
- 5.4) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Dacheinschnitte (negative Dachgaube) sind nicht zulässig.
- 5.5) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung und Bedachung sind dem Hauptgebäude anzupassen, die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude muss jedoch mindestens 35° betragen.
- 5.6) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.
- 5.7) Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder als Holzwände auszuführen. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holzverkleidungen und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erlaubt, solange sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.

6.) HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE

- 6.1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf nicht überschritten werden.
- 6.2) Die maximale Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßrohfußboden wird mit maximal 9,00 m festgesetzt.

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 7.2) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehende Gebäude ...) darzustellen; die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben; die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.

8.) STELLPLÄTZE

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petersdorf zu erbringen.

9.) EINFRIEDUNGEN

- 9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen entlang der Erschließungsstraße dürfen nur Holzzäune errichtet werden. Bestehende Einfriedungen bei unverändertem Grenzverlauf besitzen Bestandsschutz. Die Holzzäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,10 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 20 cm sein. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste 11.1) zulässig.
- 9.2) An den Grenzen zwischen privaten Grundstücken und zum Außenbereich sind Maschendrahtzäune zulässig. Stützmauern und Zaunsockel an den Grundstücksgrenzen zwischen privaten Grundstücken und zur freien Landschaft an der Grenze des Geltungsbereiches sind nicht zulässig. Abgrenzungen mit Borddielen, etc., entlang des Grenzverlaufs sind zulässig, die Oberkante der Abgrenzung darf jedoch nicht höher als die Geländeoberkante sein.
Umzäunungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz.
- 9.3) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
- 9.4) Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderkante bündig mit der Einfriedung abschließt. Die Verteilerkästen werden auf privatem Grund errichtet und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.
- 9.5) An den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 1, 2, 12 und 13 ist die Errichtung von Schallschutzzäunen zur Verbesserung des Schallschutzes zur Staatsstraße zulässig. Es sind folgende Auflagen einzuhalten:
- a) Die Höhe der Schallschutzzäune darf max. 1,80 m, gemessen von der Oberkante des bestehenden Geländes, betragen.
 - b) Die Zäune sind als Holzzäune mit natürlichen Farbtönen zu errichten.

) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über Versickerungsanlagen zu entwässern. Sickerschächte müssen nach Musterplan ausgeführt werden. Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen (Sickerschächte, etc.) ist beim Landratsamt Aichach-Friedberg ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zu beantragen und ein Entwässerungsplan zu erarbeiten. Die gemeindliche Entwässerungssatzung muss beachtet werden.

) GRÜNORDNUNG

- 1) Im Bereich von privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind vorwiegend Obstbäume zu pflanzen. Neben heimischen Obstbäumen sind folgende Gehölze zulässig:

Bäume 1. Wuchsklasse:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	gemeine Kiefer, Föhre (<i>Pinus silvestres</i>)
	gemeine Fichte, Rotfichte (<i>Picea abies</i>)

Bäume 2. Wuchsklasse:

Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	heimische Obstbäume als Halbstämme oder Hochstämme

Sträucher:

Hartriegel (<i>Cornus mas</i>)	Bluthartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	

Neupflanzungen sind nach der Pflanzung wie Bestand zu behandeln, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Fallen Gehölze aus sind diese zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat den Festsetzungen der Grünordnung zu entsprechen.

.2) Gehölzbestand

Die im Bebauungsplan eingetragenen bestehenden privaten Grünflächen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und die bestehenden öffentlichen Grünflächen entlang der Staatsstraße 2047 sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Fallen Gehölze aus, sind diese zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat den Festsetzungen der Grünordnung zu entsprechen.

.3) Pflanzgebot

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind einzuhalten. Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum erster oder zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung der Grundstücke sollte möglichst mit der Bezugfertigkeit der Gebäude erfolgen, spätestens jedoch in der auf diesen Zeitpunkt folgenden Pflanzperiode. Ausgefallene Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in der gleichen Art mit mindestens der gleichen Pflanzqualität nachzupflanzen.

An der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt der gesetzliche Mindestabstand für Bäume 1. Wuchsklasse, 4,00 m. Dieser Abstand ist einzuhalten, um die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht zu beeinträchtigen.

.4) Pflanzdichte

In den privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot entlang der Nord- und Nordostgrenze des Geltungsbereiches sind 5 m breite Grünstreifen anzulegen. Die Gesamtlänge der Grünstreifen muß 50 % der entsprechenden Grenzlänge erreichen. Der Abstand der Gehölze darf maximal 1,20 m betragen.

.5) Hecken

Geschlossene Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jegliche Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig.

.) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, etc.).

.) SICHTDREIECKE / ANBAURECHT

.1) Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

.2) Entlang der Staatsstraße gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot und bis 40 m Abstand Baubeschränkung. Die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Bei einer Bebauung innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m) muss das Straßenbauamt zur Stellungnahme gehört werden und am Verfahren beteiligt werden.

14.) IMMISSIONSSCHUTZ

Für Lüftungszwecke vorgesehene Fenster der schützenswerten Schlaf- und Ruheräume, sowie der Kinderzimmer sind im Bereich der Grundstückspartellen 1,2,3 und 12 bevorzugt auf die der Staatsstraße 2047 abgewandten Fassadenseite nach Osten, alternativ nach Norden, bzw. Süden zu orientieren.

Die restlichen Fenster dieser Räume sind, soweit sie nicht in die oben genannten Himmelsrichtungen orientiert sind, festverglast auszuführen.

15.) INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 14.08.2001 in Kraft.

GEMEINDE PETERSDORF

Petersdorf, den 12.07.2006



Joh. Sell
.....
1. Bürgermeister

ANMERKUNGEN:

- a) Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von den landwirtschaftlichen Hofstellen und den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen, die nicht vermeidbar und zu dulden sind.
Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Baugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise mit Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
- b) Dem Bebauungsplan beigelegt ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.1998, zuletzt geändert am 11.07.2006.
- c) Für die bereits bebauten Grundstücke gilt der Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten bei diesen Grundstücken nur für Neubauten.

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a. F. vom 15.05.2006
16.06.2006 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.07.2006 den
Bebauungsplan in der Fassung vom 11.07.2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung
beschlossen.

Bebauungsplan Nr. 4 „Höhenstraße“ wurde am 19.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB
öffentlich bekannt gemacht.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden
jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft
erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan
eingesehen werden kann.

Es wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB,
sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

MEINDE PETERSDORF

Petersdorf, den 20.07.2006


Bürgermeister

