

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. 12

" Ziegelfeld "

im Ortsteil Schönleiten

in der Fassung vom 18.02.2013

als

S A T Z U N G

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelfeld“ der Gemeinde Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 18.02.2013, einschließlich der Festsetzungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird gemäß rechtkräftigem Flächennutzungsplan und Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4 als Allgemeines Wohngebiet **WA** festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl **GRZ** nach § 19 BauNVO maximal **0,35**

3.2 Zahl der Vollgeschoße
max. 2 Vollgeschoße.

3.3 Zahl der Wohneinheiten:
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

4. Bauweise

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

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung.
- 5.2 Für Garagen und Nebengebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung, mit der Ausnahme, dass Garagen und deren Nebenräume, die nach ihrer Größe unter Art. 6 Abs. 9, Punkt 1 bzw. Art. 57 Abs. 1, BayBO fallen, mit einem seitlichen Grenzabstand, minimal 1,0 m, errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen sind dabei einzuhalten.

6. Höhenlage der Gebäude im Gelände

Bei Haupt- und Nebengebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 1 m über dem natürlichen höchsten Geländepunkt unmittelbar am Baukörper liegen.

7. Höhen der Gebäude

Die maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe wird mit 9 m und die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 6,50 m, jeweils über dem Erdgeschoßrohfußboden, festgesetzt.

8. Geländeänderungen

Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis zu einer Stärke von 1m erlaubt. Die Aufschüttung ist zu den Grundstücksgrenzen großflächig auf das vorhandene Niveau abzuböschten.

9. Flächen für Bebauung mit besonderen baulichen Vorkehrungen

Für eine Wohnbebauung im gekennzeichneten Bereich, sind wegen des nahe liegenden Waldes und der damit verbundenen Baumwurfgefahr, Wohngebäude gegen umstürzende Bäume zu sichern (z.B. Ausführung des Dachraumes in Stahlbeton). Eine eventuelle nicht notwendige Sicherung ist jeweils für das einzelne Grundstück bzw. Gebäude, durch ein forstwirtschaftliches Gutachten zu erbringen; (Rechtgrundlagen BayBO, Art. 4 , Abs.1 Punkt 1 ; BauGB § 9 Abs.1 Nr. 24).
(Hinweis: Die Einhaltung dieser Festsetzung obliegt dem Bauherrn und dem Planer).

10. Errichtung und Gestaltung der Gebäude

- 10.1 Dachformen:
Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer, Pult- und Walmdächer zulässig.
- 10.2 Dachneigungen:
Die Dachneigungen werden im gesamten Geltungsbereich mit 15 - 45° festgesetzt.
- 10.3 Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung wird mit roten, braunen grauen oder schwarzen Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen festgesetzt.

11. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen

- 11.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 11.2 Der Dachausbau (z. B. Aufenthaltsraum) von Garagen und Nebengebäuden ist zulässig, sofern ein Zusammenbau mit dem Hauptgebäude erfolgt. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude welche die Höchstmaße nach Art. 6 Abs. 9 BayBO einhalten, sowie für verkehrsfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1a und 1b BayBO. Diese müssen jedoch einen seitlichen Grenzabstand von mindest 1 Meter einhalten.
Die Anforderungen an den Brandschutz und eine genügende Belichtung und Belüftung bleiben unberührt.
- 11.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.
- 11.4 Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Gewächshäuser, Holzschuppen, etc. dürfen 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.
 4. Grenzabstand minimal 1 m
 5. 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 Abs.1 Ziffern 20 und 25 BauGB

13.1 Neupflanzungen

13.1.1 Allgemeine Regeln:

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen hat mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen, 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. Die Negativlisten sind zu beachten. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Bei der Bepflanzung auf privaten Flächen dürfen für max. 20% der Bepflanzung Nadelgehölze verwendet werden.

13.1.2 Liste für einheimische bevorzugte Gehölze:

Bäume 1. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Bäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch/Solitär

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Caprinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel		Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		Holzbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Kornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Woll. Schneeball
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rosa

Obstbäume:

Bei der Pflanzung von Obstbäumen dürfen nur Hochstämme verwendet werden.

Pflanzliste für bevorzugte Obstbäume :

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

Hauszwetschge	Hochstamm
Oberösterreichische	
Weinbirne	Hochstamm
Gute Graue	Hochstamm
Knorpelkirsche	Hochstamm

13.2 Pflanzgebot:

Bei der gekennzeichneten Baumpflanzung entlang der Straße ist die festgesetzte Bepflanzung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen oder der darauf folgenden Pflanzperiode auszuführen. Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Bepflanzung sind Laubbäume der Artenliste 12.1.2 oder Obstbäume (nur Hochstamm) 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 12-14 cm. Die Standpunkte der Bäume können etwas verändert werden.

Hinweis:

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

14. **Ausgleichsmaßnahmen**

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten und in der Begründung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Teilfläche Fl.Nr. 64 der Gemarkung Schönleiten, werden hiermit gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

15. **Leitungen für Stromversorgung, Telefon, Sonstiges.**

Aus ortsgestalterischen Gründen und Zweckmäßigkeit sind Leitungen für die Versorgung mit Strom und Telekommunikation unterirdisch mit Kabel zu verlegen.
Sonstige Einrichtungen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde erstellt werden.

16. **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf
Petersdorf, den 23.03.2013

(Siegel)

.....
Johann Settele
1. Bürgermeister

HINWEISE

1. Flächen für Bebauung mit besonderen baulichen Vorkehrungen

Für eine Wohnbebauung im gekennzeichneten Bereich sind, wegen des nahe liegenden Waldes und der damit verbundenen Baumwurfgefahr, Wohngebäude gegen umstürzende Bäume zu sichern (Weiteres siehe Festsetzungen Bauungsplan Ziffer 9.)

2. Immissionsschutz:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden forstwirtschaftlichen Flächen, kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen, zu unvermeidbaren Lärmemissionen kommen, die in Wohngebieten nicht üblich sind.

3. Wasserrechtliche Maßnahmen:

3.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.

3.2 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 (AIIIMBI Nr. 1/2009 S. 4) eingehalten werden, bedarf die Einleitung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, sind das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), zu beachten.

3.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

3.4 Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird laut Gutachten und Empfehlung des Ingenieurbüros Mayr. Untergriesbach, ein Stauraumkanal geplant und gebaut.

4. 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.

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.

In den westlich und südwestlich an das Baugebiet angrenzenden oder nahe liegenden Bereichen wurden in den 1960iger und 1970iger Jahren Müll und Bauschutt abgelagert. Nach dem Wissenstand der Gemeinde und den Aussagen von Zeitzeugen, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keinerlei Ablagerungen.

Wegen der Altverdachtsflächen sollen von Sachverständigen diesbezüglich noch einmal Untersuchungen gemacht werden.

Nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Aichach-Friedberg, ist nicht abschätzbar, inwieweit dann auch Maßnahmen auf den Grundstücken des Bebauungsplangebietes notwendig werden.

Der Vorhabenträger wird aufgefordert, in Abstimmung mit der Gemeinde Petersdorf, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die Einzelheiten der Baugrunduntersuchung sind mit den für Altlasten zuständigen Fachbehörden zu regeln.

Die Gemeinde wird sich entsprechend ihrer Verpflichtungen zum Umgang mit den gegebenenfalls vorhandenen Altlasten an den Kosten beteiligen, soweit hierfür nicht Mittel anderweitig zuständiger Stellen erhältlich sind.

6. Brandschutz

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen Feuerwehrschtzschalter zur Freischaltung der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.04.2012 gebilligt.

2. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.09.2012 bis 08.10.2012 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 06.09.2012 bis 08.10.2012 durchgeführt.

- 2a. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.12.2012 bis 25.01.2013

3. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Der Bebauungsplan wurde am 25.03.2013 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 26.03.2013

(Siegel)

.....
Johann Settele,
1. Bürgermeister

