

BEBAUUNGSPLAN Nr.10

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

BAUGEBIET: „SONNENSTRASSE“

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C : BEGRÜNDUNG



Gemeinde Petersdorf

LANDKREIS AICHACH - FRIEDBERG

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung M / 1:1000

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C : - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Petersdorf den 03. November 2008
Fassung vom 30.März 2009

fußner | kühne **architekten**

Zeppelinstraße 19
86316 Friedberg

Tel. 0821 | 47 09 590
Fax 0821 | 47 09 591

www.fussner-kuehne-architekten.de
info@fussner-kuehne-architekten.de

Grünplanung
Julia Zimmer Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86156 Augsburg
Tel: 0821/15999077

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10 „Sonnenstraße“ der Gemeinde Petersdorf

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan Nr.10 „Sonnenstraße“ als Satzung

§1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Vgl. § 2)

§2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 30. März 2009 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 30. März 2009. Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 30. März 2009.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Petersdorf,

den 6. MAI 2009



Johann Settele
1. Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

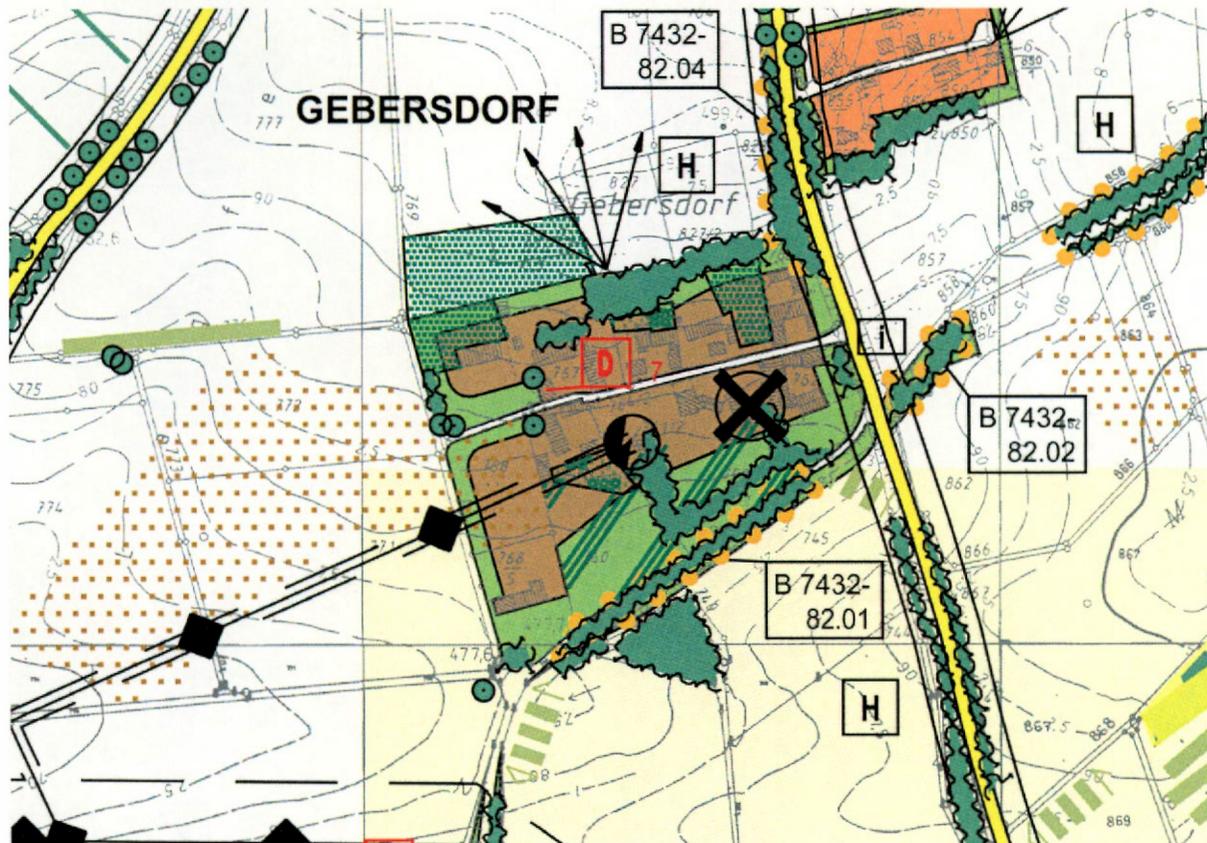
	Seite
Satzung	2
Inhaltsverzeichnis	3
A Planzeichnung	
Plan als Anlage 1:1000	
Planauszug ca. ca. 1:3000	4
Planauszug FNP ca. 1:5000	5
B Festsetzungen	
B.1 Einfacher Bebauungsplan	6
B.2 Qualifizierter Bebauungsplan	6
B.3 Hinweise	15
C. Begründung	17
C.1 Beschreibung des Planbereiches	17
C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Planungsvorgaben	18
C.3 Anlass und Ziele der Planung	20
C.4 Grünordnung und Umweltverträglichkeit	20
C.5 Technische Festlegungen	20
C.6 Örtliche Bauvorschriften	22

Anlagen:

Planzeichnung M 1:1000 (zu Teil B.1 und B.2) / Stand 02.02.2009

Systemschnitt Häuser Teilfläche 1

Systemschnitt Häuser Teilfläche 2/3



Auszug Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich)

B Festsetzungen durch Text vom 03.11.2008

B.1 Einfacher Bebauungsplan

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

MD: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO:

B.1.2 Höhenfestsetzungen für Gebäude

Traufhöhe: max. 6,20 m
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand).

Firsthöhe: max. 10,50 m
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut (am Hochpunkt des Giebels bei VK Außenwand))

bleibt Außenbereich
U. H. Raab LRA
26.3.2012
nach § 35/2 BauNVO
aber zulässig

B.2 Qualifizierter Bebauungsplan

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

MD: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO:

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

B.2.3 Dächer

B.2.3.1 Bei allen Gebäuden ist an den Ortgängen (Vorderkante harte Bedachung an den Giebelseiten) ein max. Dachüberstand von 50 cm zulässig.

B.2.3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufen (Vorderkante harte Bedachung ohne Regenrinne) ein max. Dachüberstand von 0,70 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

- B.2.3.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer (geneigte Dächer = Dachneigungen ab mind. 5°) zulässig. Die Firstrichtung kann entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan gewählt werden.
Bei Pultdächern wird die obere Dachkante als First bezeichnet. Dieser hat entsprechend den Firstrichtungen im Bebauungsplan zu liegen.
Bei allen Nebengebäuden sind neben geneigten Dächern auch Flachdächer (Flachdächer = ohne Dachneigung oder Dachneigungen bis max. 5°) zulässig.
- B.2.3.4 Grenzgaragen dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.
- B.2.3.5 Die Gesamtbreite der Gauben darf 1/2 der Gesamtlänge des jeweiligen Daches nicht überschreiten. Gauben müssen mind. 1 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches den Gaubenfirst aufweisen.

B.2.4 Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen, Aufschüttungen

Erklärungen:	OK	=	Oberkante
	VK	=	Vorderkante
	FFB EG	=	Fertigfußboden Erdgeschoss
	FH	=	Firsthöhe
	SD	=	Satteldach
	PD	=	Pultdach
	WD	=	Walmdach

B.2.4.1 Teilflächen 1

II / SD, WD, PD

Zulässig sind 3 Vollgeschosse.

Dachneigungen

Freigestellt / siehe Definition „Dachneigung“ gemäß B. 2.3.3

Traufhöhe:

max. 6,20 m
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand).

Firsthöhe:

max. 10,50 m
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut (am Hochpunkt des Giebels bei VK Außenwand)

B.2.4.2 Teilfläche 2

II / SD, WD, PD

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Dachneigungen

Freigestellt / siehe Definition „Dachneigung“ gemäß B.2.3.3

Traufhöhe:

max. 6,20 m
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand).

Firsthöhe: max. 10,50 m
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut (am
Hochpunkt des Giebels bei VK Außenwand)

B.2.4.3 **Teilfläche 3** (Grundstücke mit Gewerbenutzung)

II / SD, WD, PD Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Dachneigungen Freigestellt / siehe Definition „Dachneigung“
gemäß B.2.3.3

Traufhöhe: max. 6,20m
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut an der
VK Traufwand).

Firsthöhe: max. 10,50 m
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut (am
Hochpunkt des Giebels bei VK Außenwand)

Baumassenzahl: max. BMZ 2,0

B.2.4.4 **Höhenfestlegungen**

B.2.4.4.1 Für die Teilfläche1 liegt die OK des Erdgeschoss - Fertigfußbodens (EG FFB) der Haupthäuser, Garagen und Nebengebäude (gem. BayBO) nicht höher als 482,59 ü.NN. Die Anforderungen der BayBO sind zu berücksichtigen.

B.2.4.4.2 Für die Teilflächen 2 und 3 wird folgendes festgelegt:

Die OK des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EG FFB) der Haupthäuser (ohne Garagen und Nebengebäude gem. BayBO) kann bis zu 0,30 m über der OK Hinterkante (OK Hinterkante = Höhenmesspunkt der Fertigoberkante der Straße im Bereich des nachgewiesenen Gebäudezugangs) der jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden, bzw. bei Grundstücken, die höher liegen, als die jeweilige Erschließungsstraße max. 30 cm über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des jeweiligen Baufensters eingestellt werden.

Die OK des Erdgeschoss – Fertigfußbodens (EG FFB) der Nebengebäude kann max. bis zu 50 cm (= 0,5 m bei 5,0 m Vorfahrt = 10% Gefälle) über oder unter der OK Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden. Die Anforderungen für Garagen und Nebengebäude der BayBO sind zu berücksichtigen.

In den Bauanträgen sind im Erdgeschossgrundriss die jeweiligen Höhenbezugspunkte mit vorhandenem und geplantem Gelände Verlauf an den Gebäudeecken darzustellen.

B.2.4.5 Aufschüttungen

B.2.4.5.1 Für die Teilfläche 1 sind Aufschüttungen (Aufschüttungen = Angleichen des Geländes an den Neubau sowie zur Höhenfestlegung der Garagen und Nebengebäude und der notwendigen Zufahrten) und Abgrabungen (Abgrabungen = Angleichen des Geländes für die techn. Einbindung des Baus in den Hang) zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der Grundstücke zulässig. Die Anforderungen der BayBO sind zu berücksichtigen.

B.2.4.5.2 Für die Teilflächen 2 und 3 wird folgendes festgelegt:

Aufschüttungen (Aufschüttungen = Angleichen des Geländes an den Neubau bis max. 50 cm über Terrain) und Abgrabungen (Abgrabungen = Angleichen des Geländes für die techn. Einbindung des Baus in den Hang) sind zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der Grundstücke zulässig.

Abgrabungen für Fenster und Türen zur zusätzlichen Belichtung Erschließung unter der Terrainlinie sind unzulässig.

Das natürliche Gelände ist an den Grundstücksgrenzen jeweils einzuhalten.

B.2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

B.2.5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis dunkelbraune, graue und anthrazitfarbene kleinformatige (kleinformatige = Dachplatten in Ton, Beton oder Zement bis max. 50/50 cm) Dachplatten oder nicht reflektierende Metaldeckungen (nicht reflektierende Metaldeckungen = Metall gedeckt gestrichen, eloxiert, patiniert.) bis max. 18° zulässig. Begrünte Dächer sind bis max. 10° zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

B.2.5.2 Untergeordnete Bauteile dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.

B.2.5.3 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

B.2.6 Garagen und Stellplätze

B.2.6.2 Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, oder auf den dargestellten Positionen errichtet werden.

B.2.6.3 Die Anzahl der Stellplätze ist der jeweils gültigen Stellplatzsatzung zu entnehmen.
Nicht überbaute Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche nachgewiesen werden.

B.2.6.4 Der Stauraum vor der Garage muss mind. 5 m betragen und sich vollständig auf dem privaten Baugrundstück befinden .

B.2.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- B.2.7.1 Die Baufenster mit ihren Baugrenzen dürfen mit Baukörpern nicht überschritten werden (Baukörper = Hauptgebäude / Ausnahme untergeordnete Bauteile gem. BayBO).
- B.2.7.2 Generell finden die Abstandsflächenfestlegungen der BayBO Anwendung soweit nicht durch Baugrenzen im Bebauungsplan größere Abstandsflächen festgesetzt sind.
- B.2.7.3 Die Baugrenzen dürfen geringfügig mit untergeordneten Bauteilen (untergeordnete Bauteile = Pfeiler, Lisenen, Vordächer, nicht umschlossene und oder überdeckte Balkone bis 3.0 m Länge Eingangsstufen, Balustraden und Umwehrungen von Kellerabgängen) (gem. BayBO) überschritten werden.
- B.2.7.4 Weiterhin dürfen Baugrenzen mit Wintergärten (Wintergarten = Vorbauten oder Anbauten aus Glas mit in sich geschlossenen Nutzungen und Abtrennungen aus Glas oder massiv. Aufenthaltsräumen im Haupthaus zugeordnet und untergeordnet.) bis max. 15 m², um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden. Hierbei ist die BayBO (Bayerische Bauordnung) zu beachten.

B.2.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

- B.2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro WG (Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig. Pro Doppelhaushälfte (DHH) ist eine WE (Wohneinheit) zulässig.
- B.2.8.2 Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus ist mit 500 m² festgelegt. Die Mindestgröße für eine Doppelhaushälfte ist mit 300 m² festgelegt.

B.2.9 Einfriedungen

Zäune zu öffentlichen Flächen sind von der Grundstücksgrenze mindestens 1,5 m nach innen einzurücken.

B.2.10 Grünordnerische Festsetzungen**B.2.10.1 Sicherung bestehender Gehölze.**

Der dargestellte zu erhaltende Gehölzbestand ist grundsätzlich zu sichern und zu erhalten.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen,

Die ausgewiesene Fläche wird mit insgesamt 7 Obstbäumen in standortgerechter Sortenauswahl bepflanzt und fachgerecht gepflegt.

Zusätzlich dazu wird am östlichen und südlichen Rand der Ausgleichsfläche auf 5 m Breite eine mindestens 2-reihige, frei wachsende Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen angelegt. (Siehe schraffierte Bereiche in der Planzeichnung.)

Die verbleibenden Flächen werden als Wiese extensiv gepflegt. Die Mahd erfolgt 1-2 x im Jahr, der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist zur langfristigen Ausmagerung der Fläche abzutransportieren und geeignet zu entsorgen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Fl.Nr. 1107 Tfl., 599 + 750 + 9 = 1.358 m².

Ausgleich für Wohngebiet Mitte, Gewerbehalle und Ausstellung (Fl.Nr. 768, 768/7, 768/6) zzgl. Anteil Ortsdurchfahrt

Entlang der südlichen Flurstücksgrenze wird ein mindestens 3-reihiger, frei wachsender Waldmantel aus Sträuchern und Bäumen der Artenliste angepflanzt und fachgerecht gepflegt. Dieser kann in mindestens drei Teilabschnitten, die insgesamt mindestens 50 % der Gesamtlänge umfassen, durch buchtenartige Bepflanzung gestaltet werden. Die Bereiche zwischen den beplanten Teilabschnitten sind der Sukzession zu überlassen.

Der Anteil an Bäumen beträgt dabei 10 %. Das Pflanzraster innerhalb der geschlossenen Pflanzung beträgt 2 x 2 m. Zur Einhaltung des Mindestpflanzabstandes zu landwirtschaftlichen Flächen ist dem Waldmantel ein bis zu 3 m breiter Krautsaum nördlich vorzulagern. Dieser wird sporadisch alle 1-2 Jahre gemäht.

Die Pflanzung ist ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen.

B.2.10.3 Einzelbaumfestsetzung auf privaten Grünflächen

Auf privatem Grund sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der Artenliste zu pflanzen. Die genaue Lage ist dabei frei wählbar, die Planzeichnung gibt hier nur Hinweise.

B.2.10.4 Private Grünflächen zum Anpflanzen von Gehölzen

A.1 Ortsrandeingrünung

In den dargestellten Pflanzstreifen entlang des Ortsrandes sind die dargestellten Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind je Baugrundstück, falls nicht bereits vorhanden, innerhalb des Pflanzstreifens mindestens fünf frei wachsende Sträucher der Artenliste zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft sind geschnittene Hecken nicht zulässig!

B.2.10.5 Festsetzungen zur Wohnbebauung

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster). Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 15 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

B.2.10.6 Durchführung

Pflanzqualität der Gehölze

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:
Hochstamm bzw. Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher:
Verpflanzter Strauch, 5 Triebe, Höhe 60-80 cm

Gehölzarten

Artenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus*	Hainbuche*
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris*	Waldkiefer*
Prunus avium*	Vogelkirsche*
Prunus padus*	Traubenkirsche*
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

Sorbus in Arten und Sorten*	Eberesche / Mehlbeere*
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Wildobst Apfel / Birne / Mirabelle*	

Obstbäume in Arten und Sorten

* auch als Baum 2. Wuchsklasse auf der Ausgleichsfläche am Waldrand einzusetzen

A.2 Artenliste 2, Sträucher – standortgerecht + heimisch

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

B.2.11 Tierhaltung

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans (Teilflächen 1 bis 3 in der Bebauungsplanzeichnung) ist keine Tierhaltung im landwirtschaftlichen Sinn zulässig.

B.3 Hinweise

B.3.1 Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 genehmigt.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax: 08271/8157-50; oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

B.3.2 Während des Baus können durch Schichtenwässer Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Regenwasserkanal darf nicht erfolgen.

B.3.3 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden

B.3.4 Durch die Hangsituation im Geltungsbereich kann bei besonderen Regenereignissen mit „wild“ abfließendem Wasser gerechnet werden. Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.

B.3.5 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

B.3.6 Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.

B.3.7 Bauwasserhaltungen sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV) sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen

Bei allen Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser in großem Umfang ist ein Gestattungsverfahren notwendig!

B.3.8 Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.

B.3.9 Landwirtschaftsklausel

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen.

Im Besonderen sind auch die Immissionen des angrenzenden Schweinemastbetriebes (Lärm- und Geruchseinwirkungen) in der derzeitigen Größe von ca. 500 Tieren entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Entschädigungslos hinzunehmen sind insbesondere Lärm- und Geruchsimmissionen durch den **ordentlichen** Betrieb von Fahrsilos auf dem angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 734 der Gemarkung Alsmoos. Im Rahmen der mehrmals täglich erfolgenden Entnahme als auch beim Befüllen der Silos kommt es zeitweise zu erheblichen Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen. Mit einer Erweiterung der Anlage im Rahmen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes muss gerechnet werden.

B.3.10 Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist, gegebenenfalls über geeignete Rückhalteeinrichtungen zur Nutzung von Regenwasser, durch Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

B.3.11 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.

B.3.12 Anwohner, deren Grundstück vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z.B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite), müssen Ihre Abfallgefäße und ggfs.

Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße bringen (§ 15 Abs. 5 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrtstraße (Stichstraße, im Plan gelb/weiß markiert) keine Wendemöglichkeit aufweist. Die Anwohner dieser Straße müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße (hier: Sonnenstraße) bringen.

- B.3.13 Sollte Niederschlagswasser aus Zisternen für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, usw.) verwendet werden ist Folgendes zu beachten:

Alle Zapfstellen, die mit dem Zisternenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild – Kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.

Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, soweit sie nicht erdverlegt sind, 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.

Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: „Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“

Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.

Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 ist der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage anzeigepflichtig. Die Betreiber solcher Anlagen müssen diese dem Gesundheitsamt melden.

C Begründung vom 03.11.2008

Fassung vom 30.03.2009

C.1 Beschreibung des Planbereiches

C.1.1 Lage im Raum

Der Bebauungsplan ist in einen einfachen und einen qualifizierten Bebauungsplan unterteilt und regelt die Bestandsfläche mit Erweiterung von Gebersdorf.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst somit die Bereiche der bestehenden Bebauung im Nordosten von Gebersdorf

entlang der Sonnenstraße bis zur Staatsstraße. 2047 sowie die vorhandene Bebauung im äußersten Südwesten.

Diese Fläche von ca. 3,06 ha wird von folgenden Fl. Nrn. begrenzt:

Im Norden: Fl. Nr. 767/1; Fl. Nr. 766/2; Fl. Nr. 765; Fl. Nr. 763;
Fl. Nr. 760; Fl. Nr. 759; Fl. Nr. 762

Im Süden: Fl. Nr. 768/5

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes grenzt am nordwestlichen Siedlungsrand von Gebersdorf an den Bestand an und hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 150m.

Seine Fläche von ca. 1,23 ha wird von folgenden Fl. Nrn. begrenzt:

Im Norden: Fl. Nr. 767/7; Fl. Nr. 767

Im Süden: Fl. Nr. 768; Fl. Nr. 768/7; Fl. Nr. 768/6; Fl. Nr. 760

C.1.2 Topographie

Das natürliche Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist als Südosthang eine Querneigung mit einer Höhendifferenz von ca. 10,0 m in Richtung Süden auf.

C.1.4 Kleinklima

In Erscheinung tritt im Umgriff das straßenbegleitende Großgrün am südlichen Geltungsbereichsrand. Dieser Grünzug wird im Flächennutzungsplan für das Siedlungsklima als wichtig beschrieben und wird nun durch die Ausgleichsflächen entsprechend aufgewertet. Die geplanten Bebauungsergänzungen werden seitens des LRA Aichach-Friedberg noch als akzeptierbare Abrundung für diesen Siedlungsbestand angenommen. Dies hat im Sinne des ländlichen Raumes keinen Einfluss auf das Kleinklima dieser Siedlungsstruktur und seines Umfeldes. Die Kompensationen sind ausreichend.

C.1.5 Landschaftsbild

Das Baugebiet am Ortsrand von Gebersdorf mit einer nicht unerheblichen Hanglage und einer ausgeprägten optische Weitwirkung nach Westen bedarf eine angemessene Begrünung entlang der Sonnenstraße. Der momentane Ortsrand der Wohnbestände ist in der Regel gut eingewachsen.

Mit dem vorliegenden Baugebiet wird die bestehende Baustruktur abgerundet und ein neuer Ortsrand im Nordwesten geschaffen.

C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Planungsvorgaben

C.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf vom 3.9.2001, Stand 6. Änderung vom 17.7.2007 wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Dorfgebiet dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Petersdorf wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsverbindlichen FNP entwickelt.

C.2.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Sonnenstraße einschließlich Bereiche für Gehwege etc. (ca.620m²) befinden sich die Flächen von ca. 1,17 ha im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes zu 100% im privaten Eigentum der Anlieger.

C.2.3 Immissionsschutz

Im Sinne des BImSchG sind folgende Emittenten zu erwähnen:

- Schweinemastbetrieb
- Autohaus Kandler

Immissionsschutz Geruch

Etwa 500 m östlich des qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Schweinemastbetrieb mit ca. 500 Schweinen zu erwähnen. Der Bestand wird gemäß den Vorgaben der VDI Richtlinie 3471 „Emissionsminderung Tierhaltung“ beurteilt.

Es ist davon auszugehen, dass das Wohnen im ländlichen Raum mit den daraus resultierenden Belastungen der Luft, aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft, im Einklang steht.

Auf Grund der klimatisch vorteilhaften Lage der Tierhaltung gegenüber der neuen Wohnbebauung kann hier bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft davon ausgegangen werden, dass die Geruchsbelästigungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG das für ein Dorfgebiet zulässige Maß nicht überschreitet.

Immissionsschutz Lärm

Die Immissionsbelastung durch den Gewerbebetrieb „Kandler“ ist im Sinne der zulässigen Emissionen innerhalb eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO zu bewerten.

Es kann hier aufgrund der vorliegenden Planung abgeschätzt werden, dass die Beurteilungspegel der durch den Gewerbebetrieb Kandler verursachten Geräusche vor den nächstmöglichen Wohnnutzungen die zulässigen um 3dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (57 dB(A) tagsüber, 42 dB(A) nachts) einhalten werden.

Im Sinne eines verträglichen Miteinanders von Wohnen und Gewerbe und Landwirtschaft ist die Zulässigkeit der zusätzlichen Wohnbauflächen noch gegeben.

C.2.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Siehe Umweltbericht!

C.3 Anlass und Ziele der Planung

Die Eigentümer der Fl. Nr. 767/7, Fl. Nr. 767, Fl. Nr. 768, Fl. Nr. 768/7 und Fl. Nr. 760 beabsichtigen die Grundstücke aufzuteilen und mit Wohnhäusern in ortstypischer Bauweise zu bebauen.

Die Wohngebäude dienen der Sicherung von Wohnbauflächen für Einheimische. Dies wird dadurch unterstrichen, dass prinzipiell die städtebaulichen Voraussetzungen im Sinne des Generationenvertrags, nämlich den Siedlungswillen vor Ort für einheimische Kinder zu unterstützen und zu sichern sind. Im vorliegenden Fall ist die Sozialkomponente zu 100% gegeben.

Die Gemeinde Petersdorf sieht somit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die Notwendigkeit gegeben städtebaulich ordnend und planend zu wirken.

Der Eigentümer der Fl. Nr. 768/6 wiederum beabsichtigt mit dem Bau einer Ausstellungshalle für sein Autohaus die Existenzsicherung seines Betriebes zu gewährleisten. Auch hier wird dem § 1 Abs. 3 BauGB genüge getan.

Die Festsetzung als Dorfgebiet sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht der vorhandenen Nutzung der näheren Umgebung des Planbereiches. Dies gilt auch für die festgesetzten Nutzungswerte.

C.4 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Siehe Umweltbericht im Anhang!

C.5 Technische Festlegungen

C.5.1 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Ortsnetz gesichert.

Das Baugebiet wird nur mit einem Schmutzwasserkanal entwässert. In den Schmutzwasserkanal darf kein Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Die Abwasserentsorgung und Entsorgung von verschmutztem Oberflächenwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz in der Anliegerstraße.

C.5.1.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

C.5.1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der inzwischen starken Niederschlagsneigung und den daraus folgenden wild abfließenden Wässern ist prinzipiell das gesamte Hanggelände gegen Hangwasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

Weiterhin ist der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet (aus dem Geltungsbereich) so zu unterbinden, dass kein Schaden für Dritte entstehen kann.

C.5.1.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Grundwasser

Die Regenwassernutzung für Toilettenanlagen und Waschmaschinen ist zulässig, wobei die Nutzung von Dachablaufwasser ohne Hilfe eines zusätzlichen Leitungssystems aus ökologischer und hygienischer Sicht nicht zulässig ist.

Der Einsatz von Eigengewinnungsanlagen von Grundwasser ist durch den jeweiligen Eigentümer den Wasserversorgungsunternehmen zur Kenntnis zu bringen. Hierbei ist zu gewährleisten, dass durch private Eigenanlagen keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht. Nach TrinkwV 2001 sind Regennutzungsanlagen dem LRA Gesundheitsbehörde zu melden und die einschlägigen Auflagen zu beachten. Hier ist auch das WWA Donauwörth zu hören.

C.5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung durch das bestehende Netz ist gesichert.

C.5.3 Heizenergie / Nachhaltigkeit

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren.

C.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Baugebietes kann über den Landkreis sichergestellt werden.

C.5.5 Erschließung

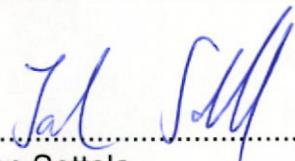
Das Planungsgebiet ist über die Sonnenstraße erschlossen. Die innere Erschließung der Fl. Nr. 760 und Fl. Nr. 768/7 erfolgt über eine private Anliegerstraße über den Bestandshof der Eltern, die auf Kosten der Grundstückseigentümer ausgeführt wird.

C.6 Örtliche Bauvorschriften

Satzung - in der jeweils gültigen Fassung
Für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Petersdorf
(Entwässerungssatzung –EWS-)

Satzung - in der jeweils gültigen Fassung
Über die Gestaltung von Garagen, die Zahl der zu errichtenden
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Ablösung für Kraftfahrzeug-
Stellplätze

Petersdorf, den 06. MAI. 2009


.....
Johann Settele
1. Bürgermeister



.....
Siegel

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:1000 (zu Teil A) / Stand 30.03.2009
- Systemschnitt Häuser (Mit Entwurf) Teilfläche 1
- Systemschnitt Häuser (Mit Entwurf) Teilfläche 2/3
- Umweltbericht / Stand 02.02.2009

Anlage Systemschnitt zu Bebauungsplan Nr.10 "Sonnenstraße" Gebersdorf
Teilfläche1

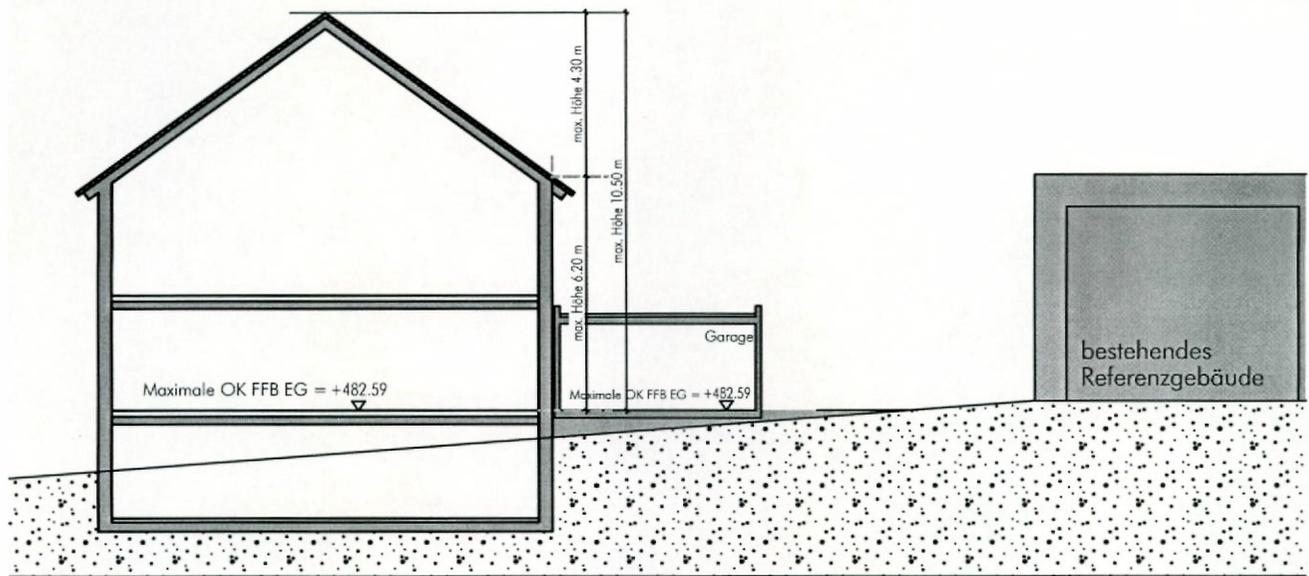


Bild 1

Anlage Systemschnitt zu Bebauungsplan Nr.10 "Sonnenstraße" Gebersdorf
Teilflächen 2 und 3

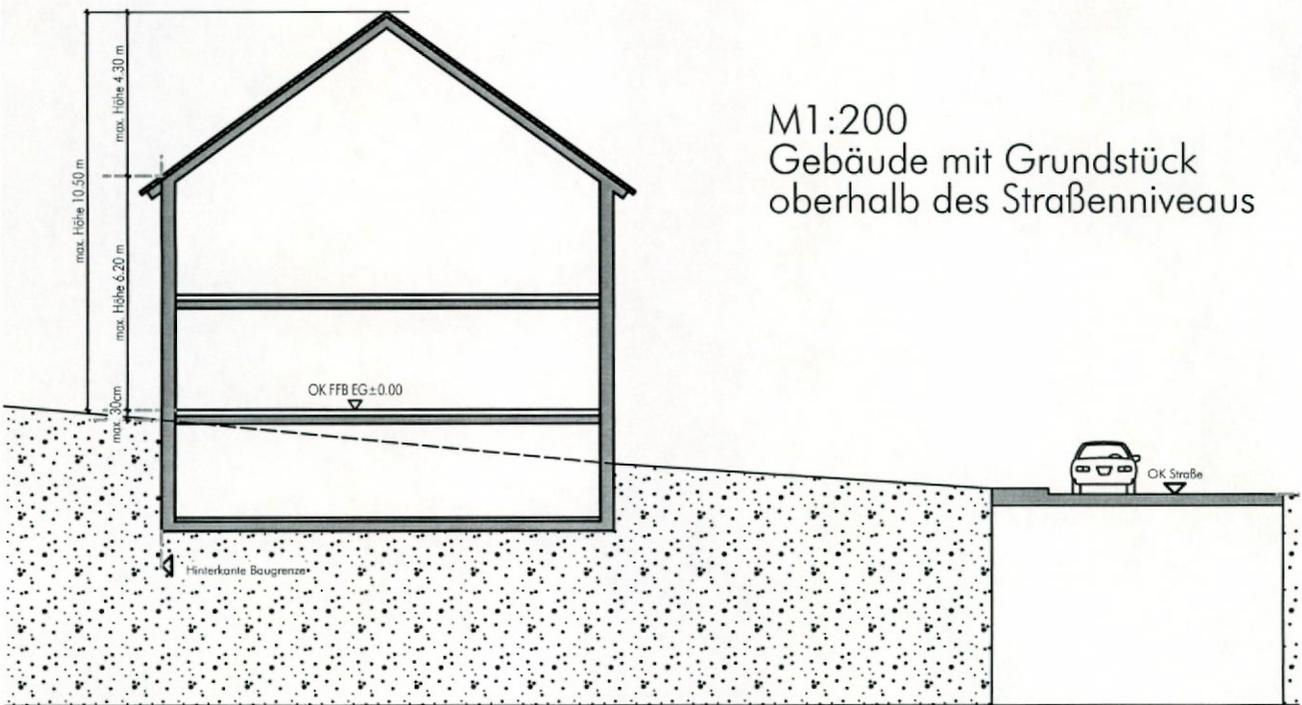


Bild 2

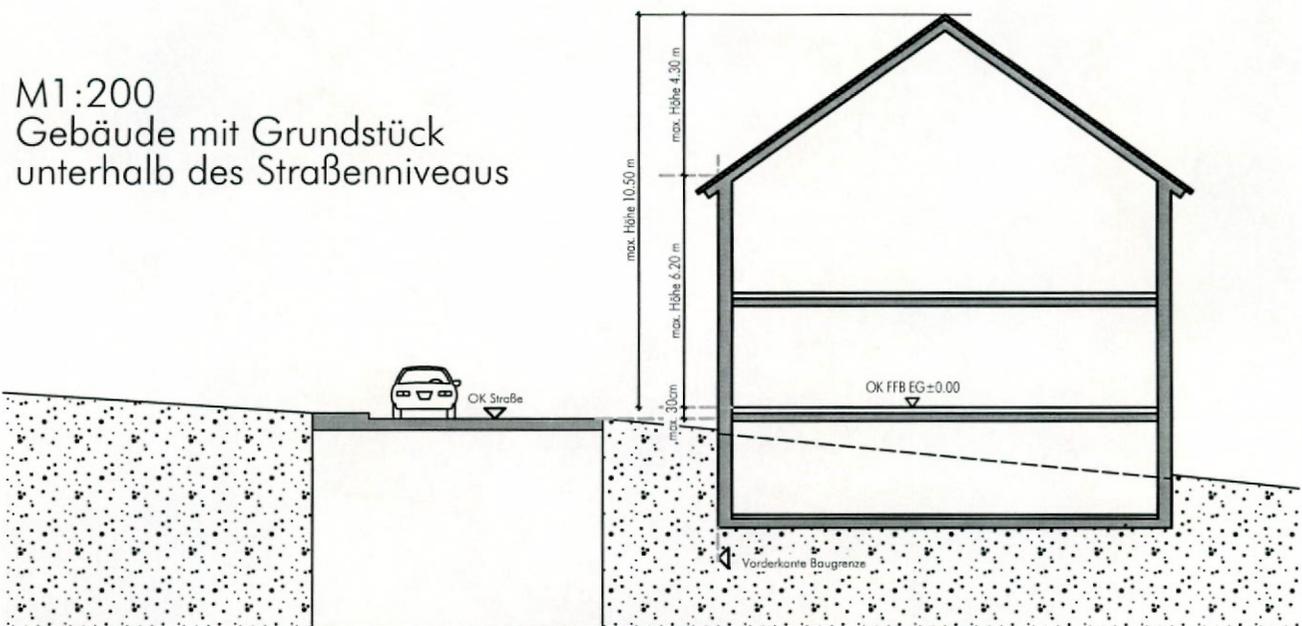


Bild 3