

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Petersdorf erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 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)

die
S A T Z U N G
„Südlich der Axtstraße“
in Axtbrunn

über die Festsetzung von Grenzen für den im
Zusammenhang bebauten Ortsbereich in
AXTBRUNN
in der Gemarkung Willprechtszell
der Fassung vom 16.07.2013

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches sind auf beiliegender Flurkarte, M 1:1000, festgesetzt. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.
Die Fläche des Grundstücks Fl.Nr 130/2 und die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 129, der Gemarkung Willprechtszell, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches.

§ 2 Baugrenzen, Abstandsflächen

Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen liegen.
Für die Abstandsflächen der Gebäude gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

§ 3 zulässige Geschosse

Es ist nur ein Einzelhaus mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

§ 4 Dachform, Dachneigung

Die Dachform für Hauptgebäude wird als Satteldach, Pultdach oder Walmdach festgesetzt.
Die Dachneigung für Hauptgebäude muss 15 - 45 Grad betragen.

§ 5 Gewässerrandstreifen

An der südlichen Grundstücksgrenze ist parallel zum Bachverlauf der Axt (siehe Planzeichnung) ein mindest 4 Meter breiter Streifen zu Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen des Baches vorzuhalten. Der Streifen darf nicht eingezäunt werden. Ferner dürfen in diesem Bereich keine Sträucher und Bäume gepflanzt werden und keine gärtnerischen und baulichen Anlagen angelegt werden, die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am Bach beeinträchtigen oder behindern könnten.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

Wegen des Eingriffes in Natur und Landschaft wird als Ausgleichsmaßnahme die gekennzeichnete Fläche auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 130/2 und Teilfläche Fl.Nr. 129 der Gemarkung Willprechtzell gewählt.

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten und in der Begründung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden hiermit gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der vorliegenden Ortsrandsatzung zugeordnet. Weiters dazu siehe BEGRÜNDUNG, 5. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.

Hinweis:

Die Ausgleichsfläche und Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich sind entsprechend dem städtebaulichen Vertrag dinglich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

§ 7 Ortsrandeingrünung

Parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ist als Ortsrandeingrünung ein mindestens 3 Meter breiter Grünstreifen mit einheimischen standortgerechten Sträuchern herzustellen. bevorzugte 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

Je 2 Quadratmeter ist mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 40 cm zupflanzen.

Die festgesetzte Begrünung hat spätestens 1 Jahr nach Hausbezug zu erfolgen.

Hinweis:

Der Mindestpflanzabstand - 4 Metern zu landwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Bepflanzung von Wuchshöhe über 2 Meter- ist zu beachten.

§ 8 Bebaubarkeit, planungsrechtliche Zulässigkeit

Im Übrigen richtet sich die Bebauung der in § 1 genannten Grundstücke nach § 34 BauGB.

§ 9 In Kraft treten

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf,

(Siegel)

.....
Johann Settele,
1. Bürgermeister

HINWEISE:

1. Immissionsschutz:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Nutzung der Straßen im bewohnten Gebiet 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 bewohnten Gebieten 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 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.v. 11.09.2008 (GVBl. Nr.21/2008 S. 777) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 (AIIMBl. Nr. 1/2009 S. 4) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.
- 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. Hochwassergefahr

Bei starken und länger anhaltenden Regenfällen kann es im Bereich des geplanten Baugrundstückes, insbesondere im südlichen Grundstücksbereich, zu Überschwemmungen durch den angrenzenden Bach Axt kommen.

BEGRÜNDUNG:

1. Planung

Der Gemeinde Petersdorf liegt ein Antrag auf Bebauung des gekennzeichneten Grundstücks Fl.Nr 130/2 und einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr 5129, der Gemarkung Willprechtszell vor.

Die Planung war erforderlich, um die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die ortsgestalterische und bauliche Ordnung des im Plan begrenzten Gebietes zu schaffen.

Aufgabe der Gemeinde ist es, einheimischen Bürgern die Möglichkeit einer Bebauung im Ortsbereich zu geben. Die Zielsetzung ist dabei, den Flächenverbrauch durch die Ausweisung von neuen Baugebieten möglichst gering zu halten und innerörtliche Baulücken zu schließen. Dazu ist es auch erforderlich, die Ortsränder kontrolliert zu bebauen.

Da unmittelbar südlich und südöstlich bereits eine Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden besteht, stellt die geplante Bebauung keine Ortserweiterung dar. Ferner ist die Erschließung gesichert.

Das geplante Bauvorhaben kann daher begründet befürwortet werden.

2. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugrundstück wird von der ausgebauten Axtstraße aus erschlossen. Im Bestandsverzeichnis der Gemarkung Willprechtszell ist diese als „Ortsstraße“ gewidmet.

3. Versorgung/Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem mit zentraler Kläranlage.

4. Fachstellen

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wird durchgeführt.

5. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Erfassung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“:

5.1 Planungsvoraussetzungen

Für die Ortsrandsatzung wird eine Ausgleichsmaßnahme erbracht.

5.2 Vorhabenstyp

Bei den geplanten Baugrundstücken (Fl-Nr.130 u. Teilfl,Fl-Nr.129) und der umliegenden Umgebung handelt es sich dem Charakter nach um ein Dorfgebiet.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, handelt es um ein Ortsrandgebiet.

Die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus ergibt eine GRZ kleiner als 0,3.

5.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die geplanten Flächen werden derzeit als intensives Grünland (Wiese) genutzt und haben für die Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf ist der Bereich als Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.4 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, einer geringen überbaubaren Grundfläche durch ein Einfamilienhaus und einer Verpflichtung zur geringen Bodenversiegelung ist die Versiegelung des Bodens begrenzt.

5.5 Schutzgut Wasser

Die Baukörper haben einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser und dringen nicht ins Grundwasser ein. Quellwasser und wasserführende Schichten bleiben unberührt. Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist vorgesehen.

5.6 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung werden Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete nicht beeinträchtigt.

5.7 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Westen an. Südlich und südöstlich befinden sich landwirtschaftliche Gebäude. Sie greift deshalb nicht in neue Freiräume ein. Das Landschaftsbild wird deshalb nicht beeinträchtigt.

5.8 Bewertung und Ermittlung der Maßnahme

5.8.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme der neu geplanten Bereiche):

5.8.2 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Gesamte Fläche als intensiv genutztes Grünland : Gebiete geringer Bedeutung → Kategorie I

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):

Für das Gebiet ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Einstufung: Gesamter Bereich : Typ B 1
Festlegung der Kompensationsfaktoren:
gesamter Bereich 0,2 - 0,5

Die Kompensationsfaktoren werden durch die vor genannten Maßnahmen gem. 5.1 bis 5.7 wie folgt gemindert:

gesamter Bereich 0,2 - 0,5 → 0,40

5.8.3 Ermittlung der Flächen, für die ein Ausgleich erforderlich ist :

Fläche gesamtes Baugrundstück (digital ermittelt) =	955 m ²
ermittelte Fläche mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	955 m ²

5.8.4 Berechnung der Ausgleichsflächen:

ermittelte Ausgleichsfläche = 955 m ² x 0,40 =	382 m ²
geplante Ausgleichsfläche	383 m ²

5.8.3 Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche :

Bei der geplanten Obstwiese sind je 50 m² Fläche ein heimischer standortgerechter Obstbaum, Hochstamm, Stammhöhe mindest 160 cm, Stammumfang mindest 12 cm, zu pflanzen.

Die Obstwiese ist mindestens 1 x jährlich zu mähen (1. Mahd nach dem 15. Juni.
Das Mähgut ist abzutransportieren.

5.9 **Abschließende Bewertung**

Das Baugebiet hat durch die derzeitige Nutzung als intensives Grünland eine sehr geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Durch die Festsetzung der bebaubaren Flächen werden die entstehenden Baukörper unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung gerückt und angegliedert.

Durch die festgesetzte Begrünung wird das Landschaftsbild aufgewertet und der Eingriff durch die geplante Bebauung wesentlich minimiert.

Mit der Erbringung einer Ausgleichsfläche von 383 m² und durch die Herstellung einer Obstwiese ist eine erforderliche Aufwertung gegeben.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.10 **Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Die Umwelt schützenden Belange dieser Bauleitplanung wurden gemäß § 1a Baugesetzbuch ordnungsgemäß in Abwägung gebracht.

Die Schaffung der erforderlichen Ausgleichsflächen am Geltungsbereich des Plangebietes ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Ortsrandsatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1, Nr. 2 u. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013 bis 24.06.2013 öffentlich ausgelegt.

2. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.07.2013 die Ortsrandsatzung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Die Ortsrandsatzung wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Ortsrandsatzung eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf,

(Siegel)

.....
Johann Settele,
1. Bürgermeister