

# GEMEINDE PETERSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
„W E I G L B E R G“  
in Petersdorf

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000

ENTWURF VOM 02. AUGUST 2004  
IN DER FASSUNG VOM 09.MAI 2005

---

ARCHITEKTURBÜRO PAUL KIENBERGER  
86551 AICHACH • MÜHLWEG 13

## **P R Ä A M B E L**

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB- i. d. F. vom 27.08.97 (BGBl.IS.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl I Seite 2850), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) den

## **B E B A U U N G S P L A N   N R. 6**

# **„W e i g l b e r g“**

## **in Petersdorf**

**in der Fassung vom 09. Mai 2005**

**als**

## **S A T Z U N G**

### **1.    Inhalt des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weiglberg“ der Gemeinde Petersdorf, in Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09. Mai 2005, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

### **2.    Art des Bebauungsplanes**

Gemäß Planzeichnung werden der südliche und der südwestliche Bereich (MD- Bereich 1 und 2) als einfacher Bebauungsplan festgesetzt; hier gelten § 34 Baugesetzbuch.

Für die übrigen Bereiche (MD- Bereiche 3 und 4 und WA- Bereich) wird ein qualifizierter Bebauungsplan erlassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziffern 4 bis 16 gelten nur für die MD- Bereiche 3 und 4 und für den WA- Bereich.

### **3.    Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Gebiet wird gemäß Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet WA und als Dorfgebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) §§ 4 und 5 festgesetzt.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1 Grundfläche GR nach § 19 BauNOV**

Die Grundfläche wird gestaffelt festgesetzt:

<u>Grundstücksgröße:</u>	<u>GR nach § 19 BauNOV:</u>
bis 650 m <sup>2</sup>	maximal 200 m <sup>2</sup>
über 650 bis 800 m <sup>2</sup>	maximal 225 m <sup>2</sup>
über 800 m <sup>2</sup>	maximal 250 m <sup>2</sup>

##### **4.2 Geschoßflächenzahl GFZ maximal 0,5.**

##### **4.3 Zahl der Vollgeschoße:**

MD- Bereich 3 : maximal 2 Vollgeschoße (siehe Planzeichnung und Zeichenerklärung).  
(E+D, bzw. E+1)

MD- Bereich 4 und WA- Bereich: maximal 2 Vollgeschoße (E+D oder E+U) , wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum oder - bei entsprechender Hanglage - im Untergeschoß liegen muss (siehe Planzeichnung und Zeichenerklärung).

##### **4.4 Zahl der Wohneinheiten:**

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

##### **4.5 Grundstücksgrößen:**

Die Größe jedes Grundstückes muss bei Einzelhausbebauung mindestens 500 und bei Doppelhausbebauung mindestens 700 m<sup>2</sup> betragen.

#### **5. Bauweise**

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

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### **6. Abstandsflächen**

##### **6.1 Für Hauptgebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung.**

##### **6.2 Für Garagen und Nebengebäude gilt Art. 6 Bayer. Bauordnung mit der Ausnahme, dass Garagen und deren Nebenräume, die nach ihrer Größe unter Art. 7 Abs. 4 BayBO fallen, nur mit einem seitlichen Grenzabstand, minimal 1,50 m, errichtet werden dürfen (siehe auch 11.1 Satz 2).**

Hierbei ist auch die Nutzung des Dachraumes als Aufenthaltsraum zulässig, sofern ein Zusammenbau mit dem Hauptgebäude erfolgt.

## **7. Höhenlage der Gebäude im Gelände**

Bei Haupt- und Nebengebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 30 cm über dem natürlichen höchsten Geländepunkt unmittelbar am Baukörper liegen.

Bei den Grundstücken Oberer Weiglberg 1 und 3 (vormals Ostanger 1 und 3) dürfen die Hauptgebäude maximal 1 m über dem natürlichen höchsten Geländepunkt unmittelbar am Baukörper liegen;

bei Nebengebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 15 cm über dem anliegenden Straßenniveau liegen.

Bei den Grundstücken Oberer Weiglberg 5 und 7 (vormals Ostanger 5 und 6) dürfen die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens der Haupt- und Nebengebäude maximal 60 cm über dem natürlichen höchsten Geländepunkt unmittelbar am Baukörper liegen.

Bei den Grundstücken Froschanger 1, 3 und 5 (vormals Südanger 1, 3 und 5) darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens der Haupt- und Nebengebäude maximal 30 cm über dem anliegenden Straßenniveau liegen.

## **8. Geländeänderungen**

Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Stärke von 100 cm erlaubt.

Die Aufschüttung ist zur Straße hin und zu den anderen Grundstücksgrenzen großflächig auf das vorhandene Niveau zu böschen.

Bei den Grundstücken Oberer Weiglberg 1, 3, 5 und 7 (vormals Ostanger 1, 3, 5 und 6) dürfen von der Straße her die Zufahrtbereiche zu den Garagen und der Hauszugang aufgefüllt werden.

Abgrabungen sind nur auf kleineren Teilflächen - maximal 10 % der Grundstücksfläche - bis zu einer Stärke von 50 cm zulässig

Stützmauern, die mehr als 30 cm aus dem Gelände ragen, sind nicht zulässig.

## **9. Höhen der Gebäude**

### **9.1 Maximale Firsthöhen:**

bei zulässiger Bebauung mit E+D maximal 9,50 m;  
bei zulässiger Bebauung mit E+1 maximal 10,00 m.

Als Bezugspunkt gilt Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes

### **9.2 Maximale Kniestockhöhe:**

bei zulässiger Bebauung mit E+D 1,30 m;  
bei zulässiger Bebauung mit E+1 0.60 m

Die Kniestockhöhe ist zu messen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß bzw. Obergeschoß in senkrechter Verlängerung der äußeren Fläche der Außenwand bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut.

## **10. Errichtung und Gestaltung der Gebäude**

### 10.1 Dächer der Haupt- und Nebengebäude:

#### 10.1.1 Dachformen:

Als Grundform sind nur symmetrische Satteldächer mit horizontal verlaufender Traufe und parallel zum Grundriss verlaufendem Ortgang zulässig. Die Grundform kann durch andere Dachteile im Sinne von 10.1.2 ergänzt werden.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig

#### 10.1.2 Dachneigungen:

Die Dachneigungen werden im gesamten Geltungsbereich bei zulässiger Bebauung mit E+D und E+U mit 35 - 48° und bei zulässiger Bebauung mit E+1 mit 25-38° festgesetzt.

Bei angesetzten Pultdächern und abgeschleppten Dachteilen kann die Dachneigung bis auf 20° verringert werden. Diese Dachflächen dürfen jedoch max. 30% der Hauptdachfläche betragen.

#### 10.1.3 Nebenfirste:

Nebenfirste sind zulässig, sie müssen jedoch mindestens 1,00 m niedriger sein als der First des Hauptbaukörpers.

#### 10.1.4 Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung wird mit roten Tonziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen festgesetzt.

#### 10.1.5 Dachaufbauten:

Als Dachaufbauten sind nur Zwerchgiebel, Sattelgauben, Spitzgauben und SchlepPGAuben zulässig.

Bei Zwerchgiebeln ist die Breite auf max. 1/3 Länge der Hauslänge beschränkt.

Dachgauben dürfen eine max. Breite von 1,70 m haben.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Je Gebäude (Haupt und Nebengebäude sind als ein Gebäude zu rechnen) dürfen je Dachseite maximal ein Zwerchgiebel und 2 Gauben oder 3 Gauben errichtet werden.

### 10.2 Baukörperform/max. Giebelbreite:

Bei Einzelhäusern muss der Grundriss des Hauptbaukörpers eine ausgeprägte Längsform aufweisen, wobei die Traufseite mindestens 20 % länger sein muss als die Giebelseite.

Doppelhäuser dürfen nicht gegeneinander versetzt werden. Die Gesamtlänge einer Traufseite eines Doppelhauses muss ebenfalls mindestens 20 % über der Länge einer Giebelseite liegen.

Die max. Giebelbreite wird auf 11,0 m beschränkt.

## **11. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze, Nebenanlagen,**

- 11.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind zusammen zu bauen.

- 11.2 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die zulässigen Abgrabungen gemäß Ziffer 8 Geländeabgrabungen eingehalten werden .
- 11.3 Im Dachraum darf je Dachseite nur eine Gaube mit max. 1,70 m Breite errichtet werden.
- 11.4 Je Wohneinheit sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist zusätzlich eine zur Straße hin offene Stellplatzfläche von mindestens 4,5 x 2,5 m bei der Bauvorlage nachzuweisen und zu errichten; diese Stellfläche darf nicht im Bereich der Garagenzufahrt liegen.
- 11.5 Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Holzschuppen, etc. dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:
1. Grundfläche maximal 12 m<sup>2</sup>
  2. Länge maximal 5 m
  3. Traufhöhe maximal 2,5 m, Firsthöhe maximal 3,5 m über dem endgültigem Gelände.
  4. Grenzabstand minimal 1,5 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.

Bei der Einzäunung des Grundstücks sind straßenseitig nur senkrechte Lattenzäune erlaubt.

Sockel dürfen maximal 10 cm über das fertige Straßen- bzw. Geländeniveau reichen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungsanlage darf einschließlich Sockel maximal 1,30 m betragen.

Die Einfriedungsanlage darf oberseitig nicht bogen- oder wellenförmig verlaufen.

Für den Fall, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine mindestens 1,50 m tiefe durchgehende Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und/oder Sträuchern ausgeführt wird, wird hinter der Pflanzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,30 m Höhe (einschließlich Sockel) zugelassen. Sockel dürfen dabei max. 10 cm über fertige Straßen- bzw. Geländeniveau reichen.

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

### 13.1 Ausgleichsflächen:

Aus Ausgleichsflächen für die in der Begründung unter Punkt 11. -Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt- ermittelten Flächen werden Flächen der Flurnummer 522/1 Gemarkung Petersdorf ( siehe Zeichnung zur Ausgleichsfläche Blatt 3) und die Grünfläche südlich der Straße Weiglberg innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Bebauungsplanzeichnung) festgesetzt.

Die im Nordwesten des Bebauungsplanes für die Rückhaltung des Regenwassers konzipierte Fläche wurde bei der Bewertung nicht erfasst, da für diesen Bereich separate Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden (siehe auch Zeichnung -Bedeutung der Gebiete für Natur und Landschaft - Blatt 4)

## 13.2 Neupflanzungen

### 13.2.1 Allgemeine Regeln:

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 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

### 13.2.2 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
Viburnus lantana	Woll. Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigriffliiger Weißdorn

Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn  
Rosa glauca Hecht-Rose  
Rosa pimpinellifolia Bibernel-Rosa  
Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

### 13.3 Pflanzgebot:

Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Bepflanzung sind Laubbäume der Artenliste 13.2.2 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 10-12 cm. Die Standpunkte der Bäume können etwas verändert werden.

Unterpflanzung:

je 2 m<sup>2</sup> mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 40 cm

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

### 13.4 Bepflanzung gekennzeichneten Flächen:

Bei den gekennzeichneten Flächen sind auf den privaten Grundstücken die Erstbepflanzung und Bodenbearbeitung, sowie die Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen in den ersten 2 Jahren dieser Begrünung, vom Erschließungsträger zu erbringen. Art und Umfang der Bepflanzung sind danach von den jeweiligen Eigentümern zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Fallen Gehölze aus, sind sie zu ersetzen, wobei die Ersatzpflanze der Wuchsklasse des ausgefallenen Gehölzes entsprechen muss.

Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen oder der darauf folgenden Pflanzperiode auszuführen.

## 14. Leitungen für Stromversorgung, Telefon, Sonstiges.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind 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 m<sup>3</sup> betragen.

Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. d F. der Bekanntmachung vom 01.01.2000 (GVBl S.30) eingehalten werden, bedarf die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

Der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt Aichach und der Gemeinde Petersdorf anzuzeigen.

Sollte das in der Zisterne gesammelte Regenwasser auch zu anderen Zwecken als nur für die Gartenbewässerung eingesetzt werden, ist bei der Gemeinde Petersdorf hierfür ein Antrag auf Teilbefreiung vom Benutzungszwang bzgl. der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage zu stellen.

## **16. Tierhaltung**

Im Gebieten mit Festsetzung **WA** und **MD** Bereich 3 und 4, ist keine Tierhaltung im landwirtschaftlichem Sinne zulässig.

## **17. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, 14.06.2005

*(Siegel)*

.....  
Settele,  
1. Bürgermeister

## HINWEISE

### 1. Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Stromversorgungsunternehmens angeschlossen.

Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in auf Putz- Hausanschlusskästen im Keller an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

### 2. Wasserrechtliche Maßnahmen

2.1 Hausdrainagen etc. dürfen nicht in den Abwasserkanal geleitet werden.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist zur Nutzung in einer Zisterne (siehe Festsetzungen Punkt 15) 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 01.01.2000 (GVBl S.30) eingehalten werden, bedarf die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

2.3 Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.  
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

2.4 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

2.5 Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

2.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Drainageleitungen. Sofern bei Arbeiten diese beschädigt oder durchtrennt werden, sind die Drainageleitungen wieder voll funktionsfähig herzustellen.

### 3. Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Beim südlich des Weiglbergs gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen, Flurnummer 19, Hartfeldstraße 11, befindet sich derzeit eine Tierhaltung mit ca. 400 Schweinen;  
beim südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen, Flurnummer 15, Hartfeldstraße 3, befindet sich derzeit eine Tierhaltung mit 20 Rindern.

Von beiden Betrieben ist mit ist auch bei normalem Betriebsablauf mit Emissionen, beim Betrieb Hartfeldstraße 11 (Schweinehaltung) ist besonders mit Geruchsemissionen zu rechnen. Bei der geplanten Bebauung im Bereich der beiden landwirtschaftlichen Anwesen wurde dem

Rechnung getragen und die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA erst im entsprechenden Abstand vorgenommen (siehe Begründung, zeichnerische Darstellung Blatt 21 und Hinweise 10.3 Immissionsschutz).

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.

5. 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.11.2004 und 23.02.2005 gebilligt.
  
2. a)  
Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.2004 bis 18.01.2005 öffentlich ausgelegt.  
  
b)  
erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 31.03.2005 bis 03.05.2005
  
3. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
  
5. Der Bebauungsplan wurde am 15.06.2005 gemäß § 12 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, 16.06.2005

*(Siegel)*

.....  
Settele,  
1. Bürgermeister

# **B E G R Ü N D U N G**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Planung**
- 2. Plangebiet**
- 3. Topographie**
- 4 Verkehrsmäßige Erschließung**
- 5. Bebauung**
- 6. Versorgung/Entsorgung**
  - 6.1 Wasserversorgung**
  - 6.2 Abwasserbeseitigung**
  - 6.3 Niederschlagswasser**
  - 6.4 Versorgung mit Strom und Telekommunikation**
- 7. Fachstellen**
- 8. Zahlenmäßige Untersuchung des Plangebietes**
  - 8.1 Flächen**
  - 8.2 Wohneinheiten**
  - 8.3 Einwohnerzahl**
- 9. Folgelasten**
- 10. Hinweise**
- 11. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

## 1. Planung

Mit Beschluss des Gemeinderates wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 8 BauGB für die Grundstücke Flurnummer 7/3, 16, 16/5, 16/6, 16/8, 17, 18, 18/3, 460, 460/5, 460/6 und Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 15, 19, 31/7, 31/8, 460/3 und 460/4 der Gemarkung Petersdorf sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 555/3, 558 und 559/1 der Gemarkung Alsmoos beschlossen.

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

Die Planung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt; der teilweise dargestellten Durchgrünung mit aufgelockerter Bebauung wurde durch die Schaffung von relativ großen Grundstücken mit geringer Bebauungsdichte in den entsprechenden Bereichen, sowie durch die Festsetzung von Grünzügen, Rechnung getragen.

Für die Möglichkeit einer qualifizierten Planung wurde eine Geländebestandsaufnahme, sowie ein Bodengutachten erstellt.

## 2. Plangebiet

Die Flächen der zu bebauenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf als Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Petersdorf nördlich der Straße Weiglberg. Im Geltungsbereich liegen im Süden bzw. Südwesten zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Schweine- bzw. Rindertierhaltung.

Die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird derzeit als Wiese und die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet.

Die Hauptflächen des Baugebietes mit vorgesehener Neubebauung sind derzeit Wiesenland und befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde.

Das Baugebiet umfasst ohne die bereits bebauten Wohngrundstücke und landwirtschaftlichen Anwesen eine Fläche von ca. 2 Hektar.

Die Bodenverhältnisse bzw. Schichten – und Grundwasserverhältnisse sind im Geltungsbereich sehr unterschiedlich. Insbesondere in der unteren Ebene (siehe Punkt 3. Topographie) ist teilweise mit organischen Einlagerungen verschiedener Mächtigkeiten (nicht tragfähiger Boden), Schichtenwasser und im Kellerbereich mit hohen Grundwasserständen (wasserdichte Ausführung der Unterkellerung erforderlich) zu rechnen.

Für das Plangebiet wurde deshalb ein Bodengutachten erstellt.

Es wird dringend empfohlen vor der Planung von Gebäuden das Gutachten einzusehen und beim vorgesehenen Gebäudestandort Schürfgruben anzulegen.

## 3. Topographie

Das Gelände fällt von Südosten (ca. 474 m ü. NN) nach Nordwesten (ca. 462 m ü. NN) um ca. 13 m.

Etwa parallel zur Straße Oberer Weiglberg (vormals Ostanger) verläuft ca. 30 m westlich eine Böschung mit ca. 45° und ca. 2 m Höhenunterschied. Diese Böschung gliedert das Baugebiet optisch in zwei Ebenen (untere und obere Ebene).

In der Planung wurde darauf besonders eingegangen (keine Durchschneidung mit einer Straße; Hervorhebung der Böschung durch Festsetzung eines Grünzuges im Böschungsverlauf; Freihaltung der Böschung von Bebauung).

#### **4. Verkehrsmäßige Erschließung**

Das Baugebiet (untere Ebene- siehe Punkt 3. Topographie) wird im Süden von der bestehenden ausgebauten Hartfeldstraße und im Norden von der bestehenden ausgebauten Amselstraße erschlossen.

Im Osten (obere Ebene-siehe Punkt 3. Topographie) wird das Baugebiet von einer vom Weiglberg (Straße) ausgehenden bestehenden Stichstraße (Oberer Weiglberg) –bisher ohne Wendepalte und nicht ausgebaut- erschlossen.

Alle 3 Erschließungsstraßen werden als Stichstraßen mit Wendepalte geplant. Die einzelnen Wendepalten sind durch Fuß- bzw. Radwege miteinander verbunden.

Der Froschanger und Weiherweg (vormals Süd- und Nordanger) ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Es erfolgt eine entsprechende Beschilderung mit dem Zeichen 325 StVO 325 (§42 Abs. 4a StVO).

Auf eine straßenmäßige Verbindung zwischen der unteren und oberen Ebene wurde vor allem aus topographischen Gründen verzichtet.

#### **5. Bebauung**

Die geplante Bebauung wurde der umliegenden Bebauung angepasst.

Im Süden besteht die vorhandene Bebauung Flurnr. 17 und 460 aus 2-geschoßigen Wohnhäusern (E+1). Aus diesem Grund wurden für den MD- Bereich 3, Häuser gleicher Stockwerkszahl zugelassen.

Wegen der teilweise vorhanden Ortsrandlage ist nur eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern (nach Grundstücksgröße) zulässig.

#### **6. Versorgung/Entsorgung**

##### **6.1 Wasserversorgung:**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an das zentrale gemeindliche Wassernetz.

##### **6.2 Abwasserbeseitigung:**

Die Baugrundstück sind an die gemeindliche Kanalisation mit zentraler Kläranlage anzuschließen.

- 6.3 Niederschlagswasser:  
Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist, soweit von den Bodenverhältnissen her möglich, in den Untergrund zu versickern.  
(Siehe Satzungstext unter Festsetzungen Ziffer 15 und Hinweise 2.2 und 2.3)

Zur Zuführung und Versickerung des Niederschlagswassers werden größtenteils neben den Verkehrswegen begrünte Mulden geschaffen, die einem Teich, im niedrigstem Bereich des Baugebietes gelegen, zugeführt werden.

Der Teich dient der Niederschlagswasserrückhaltung und zum Ausgleich bzgl. Eingriff in Natur und Landschaft.

- 6.4 Versorgung mit Strom und Telekommunikation :  
Die Führung der Leitungen für die Versorgung mit Strom und Telekommunikation sind unterirdisch mit Kabel vorgesehen.  
Die Masten auf öffentlichen Grund stellen bei Mäharbeiten, Winterdienst und sonstigen Pflegemaßnahmen ein Hindernis dar. Zudem sind aus ortsgestalterischen Gründen oberirdische Linien in Neubaugebieten nicht zumutbar. Die Gemeinde ist daher seit einem längeren Zeitraum bemüht bestehende oberirdische Versorgungsleitungen unterirdisch mit Kabel zu führen.

## 7. Fachstellen

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

## 8. Zahlenmäßige Untersuchung des Plangebietes

- 8.1 Flächen:  
Die zahlenmäßige Darstellung mit prozentualer Aufstellung erfolgt hier nicht, da die Aufstellung keinen Vergleich zu anderen Baugebieten liefern würde.  
Im Geltungsbereich sind bestehende Grundstücke mit vorhandener Bebauung.  
Ferner sind Straßen teilweise bestehend und werden nur ergänzt bzw. erweitert.  
Einige Informationen hierzu können jedoch der Aufstellung in der Begründung unter Punkt 11.  
- Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt- entnommen werden.

- 8.2 Wohneinheiten (WE) geschätzt:
- |  |       |
|--|-------|
| 17 geplante Wohnhäuser mit je 1 WE =   | 17 WE |
| 2 geplante Wohneinheiten mit je 2 WE = | 4 WE  |
- 

gesamt 21WE

- 8.3 Einwohnerzahl (EW) geschätzt:  $21 \times 3,5 = 74$  EW

## 9. Folgelasten

Folgelasten sind nicht vorhanden.

Nennenswerte Folgelasten hinsichtlich Verwaltungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen etc. sind nicht zu erwarten, da die vorhandenen Kapazitäten der entsprechenden Einrichtungen auch für den zu erwartenden Einwohnerzuwachs ausreichen.

## 10. Hinweise

### 10.1. 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.

### 10.2 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.

### 10.3 Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Beim südlich des Weiglbergs gelegenem landwirtschaftlichen Anwesen, Flurnummer 19, Hartfeldstraße 11, befindet sich derzeit eine Tierhaltung mit ca. 400 Schweinen; beim südwestlich gelegenem landwirtschaftlichen Anwesen, Flurnummer 15, Hartfeldstraße 3, befindet sich derzeit eine Tierhaltung mit 20 Rindern. Von beiden Betrieben ist mit ist auch bei normalem Betriebsablauf mit Emissionen, beim Betrieb Hartfeldstraße 11 (Schweinehaltung) ist besonders mit Geruchsemissionen zu rechnen. Bei der geplanten Bebauung im Bereich der beiden landwirtschaftlichen Anwesen wurde dem Rechnung getragen und die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA erst im entsprechenden Abstand vorgenommen (siehe nachfolgende zeichnerische Darstellung).

### 10.4 wasserrechtliche Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Drainageleitungen. Sofern bei Arbeiten diese beschädigt oder durchtrennt werden, sind die Drainageleitungen wieder voll funktionsfähig herzustellen.

## 11. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

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

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung :

Südöstlicher Bereich - intensiv genütztes Grünland

Nordwestlicher Bereich – Auenstandort mit degradierten Feuchtflächen, mit Drainagen und verrohrten Gräben.

Bewertung: (siehe auch zeichnerische Darstellung Blatt 4)

Südöstlicher Bereich : Gebiete geringer Bedeutung → Kategorie I

Nordwestlicher Bereich : Gebiete mittlerer Bedeutung → Kategorie II

### 11.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):

Für das Gebiet ist eine Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0.30 zulässig.

Einstufung:

Südöstlicher Bereich : Typ B I (GRZ < 0,30, niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Nordwestlicher Bereich : Typ B II (GRZ < 0,30, niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

### 11.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität:

Südöstlicher Bereich B I

Nordwestlicher Bereich B II

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Südöstlicher Bereich 0,2 - 0,5

Nordwestlicher Bereich 0,5 - 0,8

Minderung der Kompensationsfaktoren durch Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege

-Durchlässigkeit des Siedlungsrandes (Häuser um Straße gruppiert);

große Grundstücke mit Eingrünung an Grenzen des Geltungsbereiches.

Schutzgut Boden:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer

- Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Planung von Verkehrswegen mit geringer Breite.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch stark reduzierte Straßenbreiten und Anlegung von Stichstraßen.
- schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens (Beschränkung von Abgrabungen und Auffüllung des Bodens (Bebauungsplantext Ziffer 8).

Schutzgut Klima/Luft:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung durch Barrierewirkung durch offene

Gestaltung der Ortsränder.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Erhalt der bestehenden Bodenformationen -untere und obere Ebene- (siehe Begründung 3.Topographie)
- geländeangepasste und höhenbeschränkte Bauweise

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen ( Grünordnung auch für private Bereiche
- Eingrünung der Wohnstraßen ( Schaffung von Grünstreifen entlang der Straße mit Pflanzgebot).

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Muldengräben
- Rückhaltung des Niederschlagwassers durch einen naturnah gestalteten Teich
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch nicht Versiegelung und durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Vermeidung von Gewässerverrohrung ( Bachlauf Amselstraße)

Die Kompensationsfaktoren werden durch die vor genannten Maßnahmen wie folgt gemindert:

Südöstlicher Bereich	0,2 - 0,5	→ 0,30
Nordwestlicher Bereich	0,5 - 0,8	→ 0,60

11.4 Ermittlung der Flächen, für die ein Ausgleich erforderlich ist :  
(siehe zeichnerische Darstellung Blatt 4)

Fläche gesamter Bereich ohne MD –Bereich 1 und 2 ohne Straße Weiglberg (Bestand) ca.	23.373 m <sup>2</sup>
abzgl. bestehende bebaute Grundstücke ca.	- 3.768 m <sup>2</sup>
abzgl. bestehende Straßen (Stichstraße) ca.	- 1.523 m <sup>2</sup>
abzgl. Bereich für Wasserrückhaltung (separate Maßnahmen)	- 927 m <sup>2</sup>
<hr/>	
ermittelte Fläche mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	17.155 m <sup>2</sup>

### 11.5 Berechnung der Ausgleichsflächen:

gesamte ermittelte Fläche mit Ausgleichsfordernis	17.155 m <sup>2</sup>
davon südöstlicher Bereich (Kategorie I) 12.381 +1.236	13.617 m <sup>2</sup>
davon nordwestlicher Bereich (Kategorie II)	3.538 m <sup>2</sup>

$$\text{Ausgleichsfläche südöstlicher Bereich} = 13.617 \text{ m}^2 \times 0,30 = 4.085 \text{ m}^2$$
$$\text{Ausgleichsfläche nordwestlicher Bereich} = 3.538 \text{ m}^2 \times 0,60 = 2.123 \text{ m}^2$$

Anrechnung Ausgleichsfläche an der Straße Weiglberg.

$$\text{Grünfläche mit Bepflanzung Fläche } 1.159 \text{ m}^2 \text{ mit Faktor } 0,30 = - 348 \text{ m}^2$$

---

$$\text{noch fehlender Differenzbetrag} \quad \quad \quad \mathbf{5.860 \text{ m}^2}$$

### 11.6 Ausgleichsfläche außerhalb Baugebiet:

Gemarkung Petersdorf, Teilfläche Flurnummer 521/1 gemäß Lageplan;  
die Ausgleichsfläche befindet sich nördlich des Moosgrabens.

### 11.7 Bestand, Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche :

Die geplanten Maßnahmen werden den durchgeführten Maßnahmen der bereits östlich liegenden Ausgleichsfläche angeglichen.

geplante Maßnahmen:

WIEDERVERNÄSSUNG – Verschließung der Dränagen

ENTWICKLUNG VON FEUCHTGRÜNLAND

-Extensive Nutzung und Wiederherstellung des Wasserregimes, Verzicht auf Düngung,  
2-malige Mahd im Jahr.

ANLAGE NVON SENKEN – teilweiser Oberbodenabtrag.

### 11.8 Anrechnung der noch zu erbringenden Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche wird nach der Durchführung der vor genannten Maßnahmen mit dem Faktor 0,70 angerechnet

### 11.9 Ermittlung der Größe der noch zu erbringenden Ausgleichsfläche:

berechnete Ausgleichsfläche gem. Ziffer 11.5	→	5.860 m <sup>2</sup>
Anrechnungsfaktor gem. 11.8 = 0,70	→	8.371 m <sup>2</sup>

**Die Größe der noch zu erbringenden Ausgleichsfläche beträgt ~ 8.370 m<sup>2</sup>**

11.10 Abrechnung der erbrachten Ausgleichsfläche :

erbrachte Ausgleich auf Flurnummer 522/1 Gemarkung Petersdorf	9.645 m <sup>2</sup>
erforderlich Ausgleichsfläche gemäß Berechnung	8.370 m <sup>2</sup>
<b>Guthaben für das gemeindliche Ökokonto</b>	<hr/> 1.275 m <sup>2</sup>

11.11 Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung:

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

Die Schaffung der erforderlichen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und außerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemeinde Petersdorf  
Petersdorf den, 14.06.2005

(Siegel)

.....  
Settele,  
1. Bürgermeister