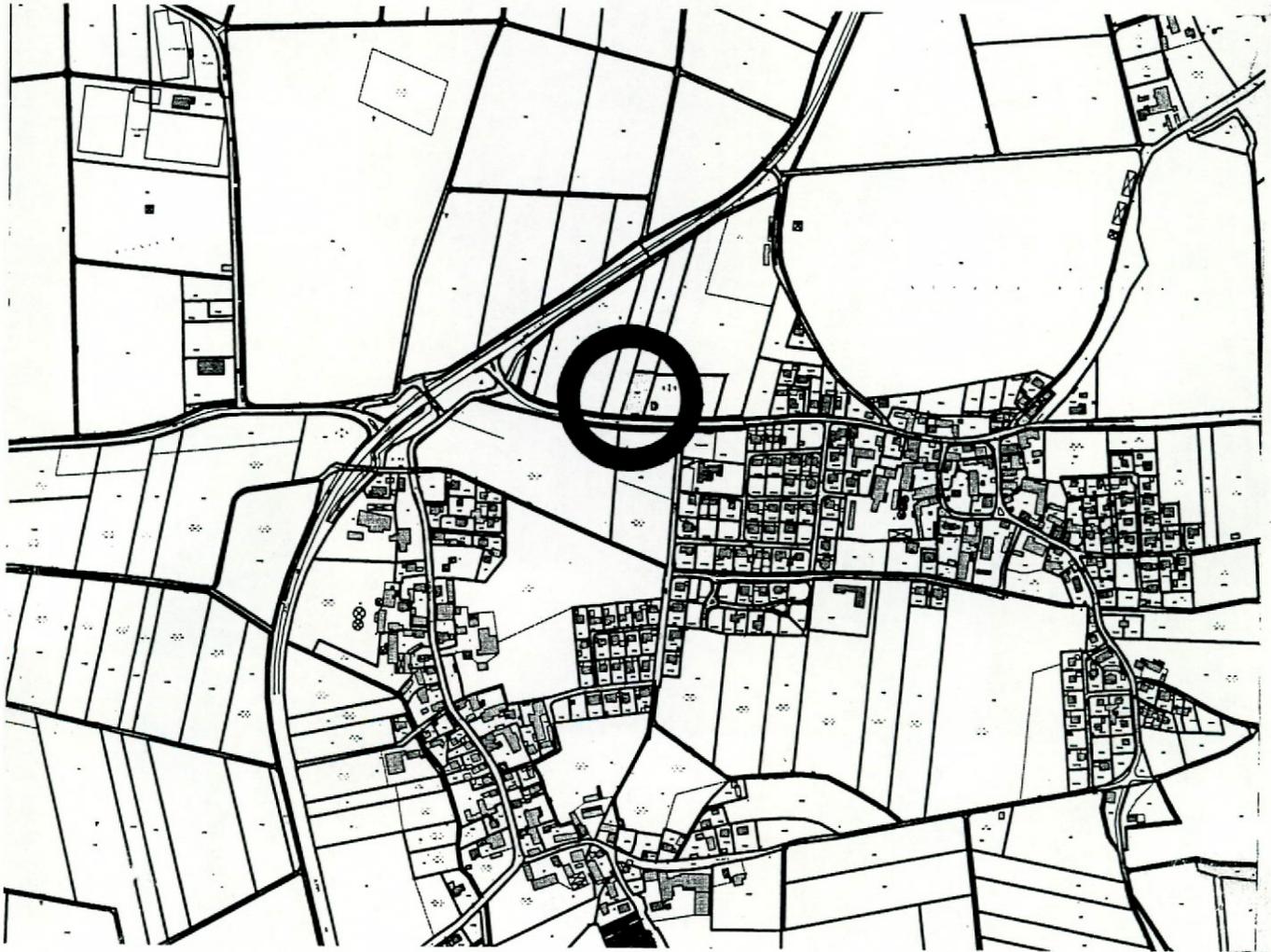


GEMEINDE PETERSDORF

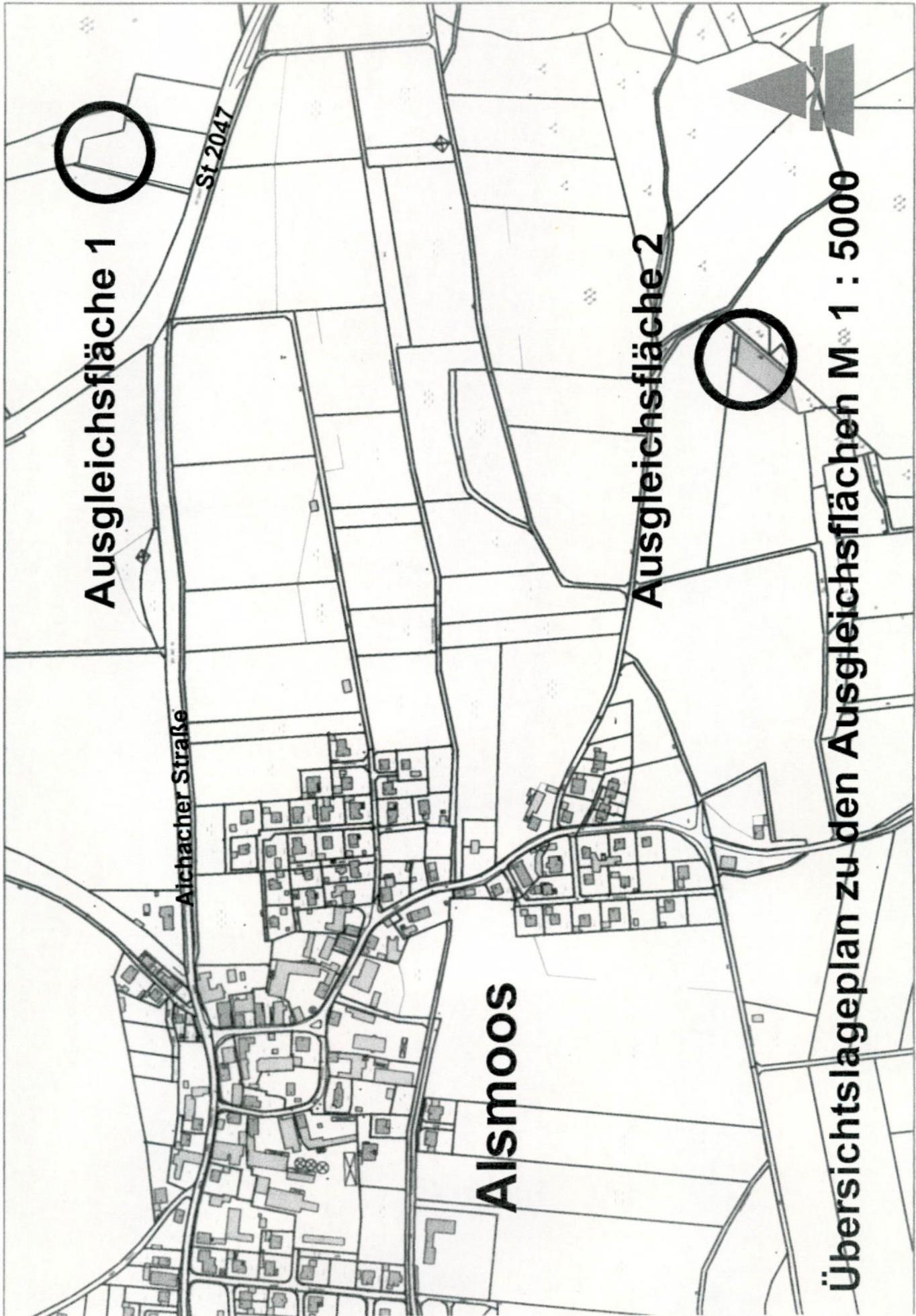
BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „BAUHOF“ in Petersdorf

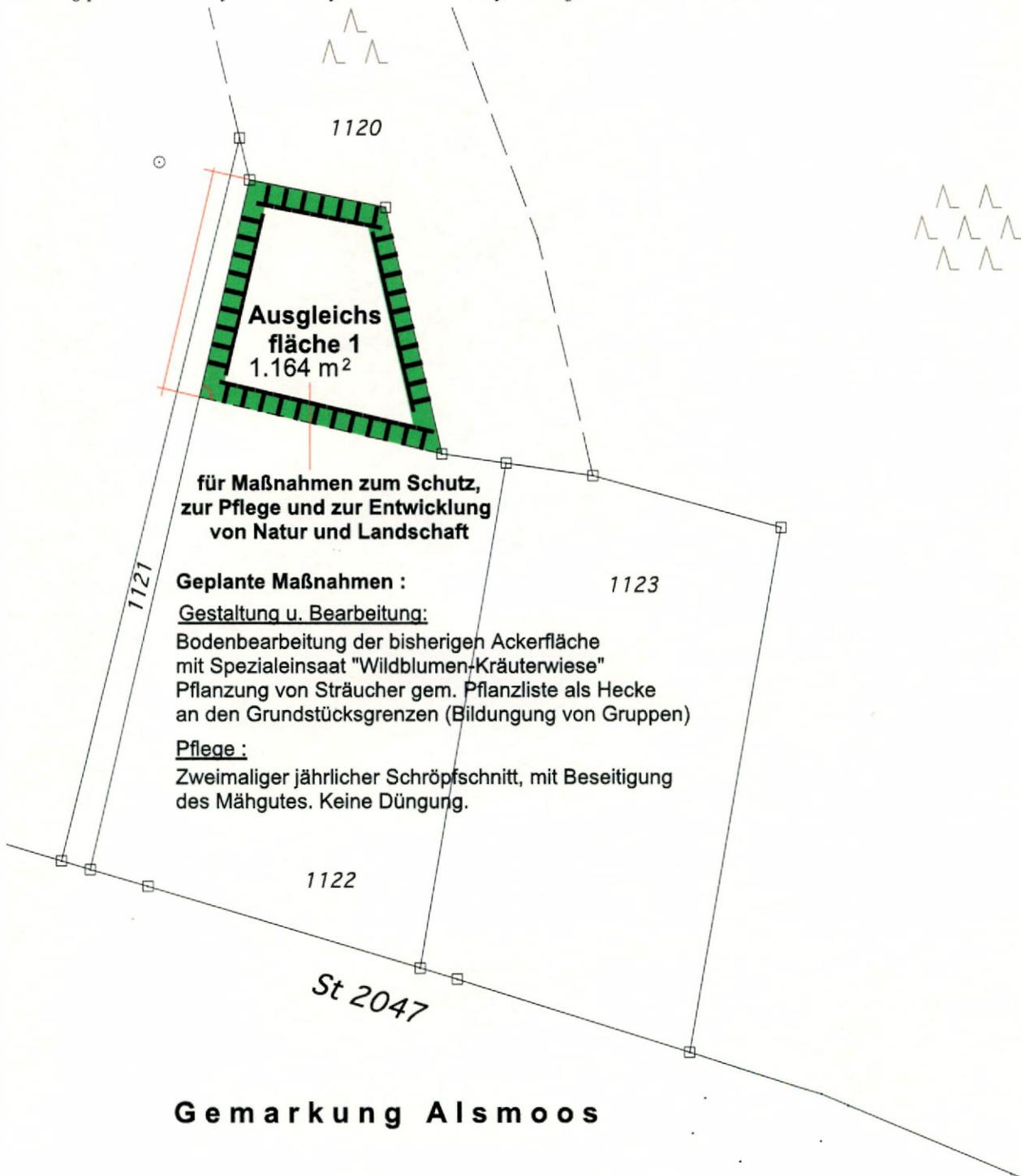


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000

ENTWURF VOM 28. JULI 2005
IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 2006

ARCHITEKTURBÜRO PAUL KIENBERGER
86551 AICHACH • MÜHLWEG 13



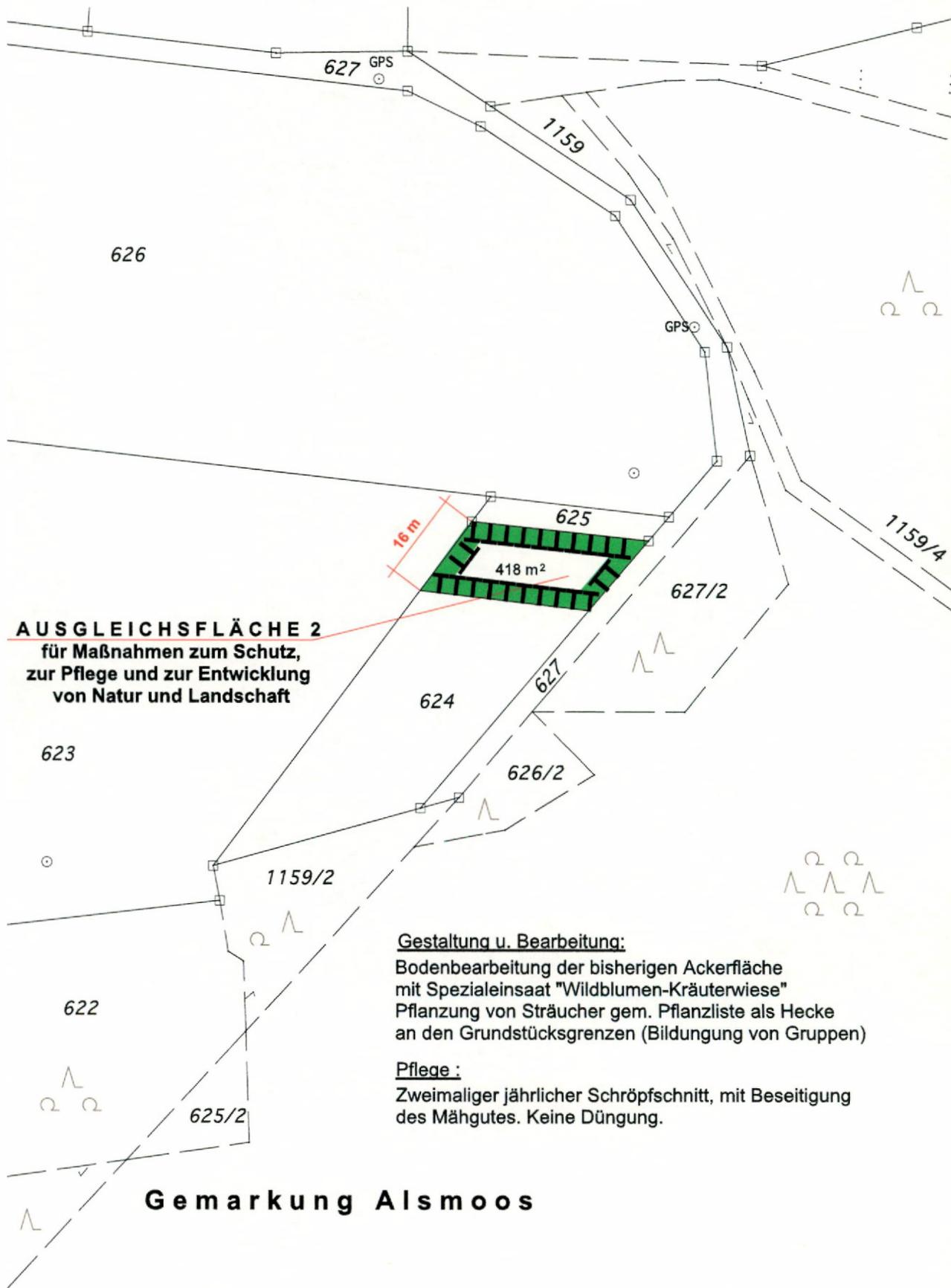


Ausgleichsfläche 1

zum Bebauungsplan Nr. 8

"BAUHOF" in Petersdorf

M 1 : 1000



Ausgleichsfläche 2

zum Bebauungsplan Nr. 8
"BAUHOF" in Petersdorf M 1 : 1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB- i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„BAUHOF“ in Petersdorf

in der Fassung vom 23. Januar 2006

als
SATZUNG

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) für das Verfahren für Bauleitpläne entsprechend § 244 Abs. 1 BauGB angewandt. Der Bebauungsplan wird nach den bisherigen Vorschriften des BauGB entwickelt, da das Verfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „BAUHOF“ der Gemeinde Petersdorf, in Petersdorf, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 23. Januar 2006, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird gemäß Planzeichnung als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Gebiet für kommunale Einrichtungen und Dienstleistungen“ mit kommunaler Nutzung für Bauhof, Feuerwehr, Bayerisches Rotes Kreuz, Jugendbetreuung und Dienstleistungen mit Nutzung Bank.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl **GRZ** maximal **0,60**
- 3.2 Geschoßflächenzahl **GFZ** maximal **0,70**
- 3.3 Zahl der Vollgeschoße: maximal **2** Vollgeschoße

4. Bauweise

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

5. Abstandsflächen

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO, wird die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,5 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt.

6. Höhenlage der Gebäude im Gelände

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

7. Höhen der Gebäude

7.1 Maximale Wandhöhe an der Traufseite :

7.2

Die maximale Wandhöhe wird nur für die Traufseite mit 7,50 m über Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens festgesetzt.

Die Wandhöhe der Traufseite ist senkrecht an der Außenwand bis Schnittpunkt Aussenkante Dachhaut zu messen.

7.2 Sonstige maximale Höhen :

Als maximale Höhe für Gebäude mit einer Grundfläche bis maximal 15 Quadratmeter (wie z. B. Schlauchturm Feuerwehr) und technische Einrichtungen (wie z. B. Silos, Einzelaufbauten, Kamine) ist eine maximale Höhe über fertigem Gelände von 20 m zulässig.

8. Errichtung und Gestaltung der Gebäude

8.1 Dächer der Haupt- und Nebengebäude:

8.1.1 Dachformen:

Es sind nur geneigte Dächer zulässig.

8.1.2 Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung wird in rotem oder rotbraunem Farbton festgesetzt.

8.2 Dachneigung:

Die Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude wird mit 15 bis 45 Grad festgesetzt.

8.3 Wandgestaltung;

Die Außenwände dürfen nicht mit Leuchtfarben oder grellen Farben, die den Gesamteindruck stören, gestaltet werden .

9. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden

10. Einfriedungen

Es besteht keine Einfriedungspflicht.

Bei der Einzäunung der Grundstücke sind Zäune aus Holzlatten Gittergeflecht und Gitterstäben zulässig.

Mauern und Zäune mit geschlossenen Flächen sind nicht erlaubt.

Sockel dürfen maximal 10 cm über das fertige Gelände ragen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungsanlage darf einschließlich Sockel 2,60 m nicht überschreiten.

Bei der Verwendung von Gittergeflecht oder Gitterstäben sind die Zaunfelder mit Kletterpflanzen zu hinterpflanzen.

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

11.1 Ausgleichsflächen:

Aus Ausgleichsflächen für die in der Begründung unter Punkt 11. -Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt- ermittelten Flächen werden Teilflächen der Flurnummern 624 und 1122, Gemarkung Alsmoos (siehe Zeichnungen zur Ausgleichsfläche Blatt 3 und 4) festgesetzt.

11.2 Neupflanzungen

11.2.1 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 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

11.2.2 Liste für einheimische bevorzugte Gehölze:

Bäume I. Wuchsklasse: Hochstamm/Stammbusch

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	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	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

11.3 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 m² mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 40 cm

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

- 11.4 Der festgesetzte 5 m breite Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen im Westen, Osten und Norden darf für Erschließungswege teilweise (insgesamt maximal 50 m) bis auf 3 m reduziert werden.

12. Leitungen für Stromversorgung, Telefon, Sonstiges.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

13. Wasserrechtliche Maßnahmen

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulden in Grünflächen) 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.

14. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, 14.03.2006



John Settele

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 bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z.B. über Mulden in Grünflächen) 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.
3. **Immissionsschutz**
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.
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.

**Bekanntmachung
über einen Bebauungsplan**

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersdorf
hat am 23.01.2006 für das Gebiet nördlich der Kreisstraße AIC 8, südöstlich der Staatsstraße
2035 und westlich des neuen Friedhofes in Petersdorf
den **Bebauungsplan Nr. 8 „Bauhof“ in Petersdorf als Satzung** beschlossen.

Dieser Plan bedurfte keiner Genehmigung.

Der Plan in der Fassung vom 23.01.2006 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser
Bekanntmachung
in der Verwaltungsgemeinschaft Aindling, Waldweg 1 ½, 86447 Aindling, Zimmer 5, während der
Öffnungszeiten
öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Auf Verlangen wird über den Inhalt des
Bebauungsplanes Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten
Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das
Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des
Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden
Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Im übrigen wird auf die Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Des Weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über
die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher
zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von
Entschädigungsansprüchen.

Petersdorf, 10.03.06



Gemeinde Petersdorf

Johann Settele
1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung
mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 15.03.06

Abzunehmen ab 19.04.06

Abgenommen am 26.04.06

Datum

02.05.06

Unterschrift, Dienstbezeichnung

W. Pflü, VA