

## 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 Satz Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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

# „An der Zeller Straße“

in der Fassung vom 17.05.2010  
über die Festsetzung von Grenzen für den im  
Zusammenhang bebauten Ortsbereich in  
S C H Ö N L E I T E N  
in der Gemarkung Schönleiten

### § 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches sind auf beiliegender Flurkarte M 1:1000, Fassung vom 17.05.2010, festgesetzt. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.  
Die Grundstücke Fl.Nr. 149/10, 149/11 und 149/12 der Gemarkung Schönleiten liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches.

### § 2

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### § 3

Die Dachform für Hauptgebäude wird als Satteldach festgesetzt. Anbauten und Nebengebäude können auch mit Pultdach ausgeführt werden. Die Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude muss 18 - 45 Grad betragen.

### § 4

Für die Abstandsflächen der **Hauptgebäude** gilt Art. 6 BayBO ohne abweichende Regelung der Abstandsflächen.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen liegen; dies gilt auch für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Nebengebäude im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz Nr. 1.

## § 5

Für die nordöstlichen Grundstücksgrenzen wird ein Pflanzstreifen gemäß Planzeichnung von mindestens 4 Metern festgesetzt. Die Bepflanzung der gekennzeichneten Fläche ist mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf die Wuchshöhe der Sträucher 2 Meter nicht überschreiten.

## § 6

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

## § 7

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, den 16.06.2010



.....  
Settele  
1. Bürgermeister



## **HINWEISE:**

### 1. Immissionsschutz:

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs,- Staub- und Lärmemissionen ausgehen.

### 2. Wasserrechtliche Maßnahmen:

- 2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist der privaten Grünfläche zuzuführen und über Mulden zu versickern.  
Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S. 777) sowie der entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) i.d.F der Bekanntmachung vom 17.12.2008 (AIIMBI Nr. 1/2009 S. 4) eingehalten werden, bedarf die Einleitung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.
- 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.

### 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. Kommunale Abfallwirtschaft

Anwohner, deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeugen nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können, (z. B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und ggf. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße bringen (§ 15 Abs. 5 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg)

## **BEGRÜNDUNG:**

### **1. Planung**

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 149/11 und 149/12 vor. Die Zeller Straße ist in diesem Bereich nordwestlich und südöstlich der beantragten Baugrundstücke bebaut, so dass durch die Planung eine Baulücke geschlossen wird. Die Zeller Straße ist bereits voll ausgebaut. Damit ist die komplette Erschließung gewährleistet. Einer Bebauung kann deshalb zugestimmt werden.

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

### **2. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die Baugrundstücke werden über die Zeller Straße erschlossen.

### **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**

Die Ortsrandsatzung wird mit einer festgesetzten Begrünung aufgestellt.

#### **5.2 Vorhabentyp**

Bei den geplanten Baugrundstücken und der umliegenden Umgebung handelt es sich dem Charakter nach um ein Dorfgebiet.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, handelt es sich um ein Ortsrandgebiet.  
Die zur Bebauung zulässige Grundfläche ergibt eine GRZ kleiner als 0,3.

**5.3 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die geplanten Flächen werden derzeit als Ackerland genutzt und haben für die Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung.

**5.4 Schutzgut Boden**

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

**5.5 Schutzgut Wasser**

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

**5.6 Schutzgut Luft/Klima**

Durch die Planung werden Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete nicht beeinträchtigt.

**5.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Die beiden Grundstücke sind optisch durch die bereits bestehende Bebauung nordwestlich und südöstlich in das Ortsbild eingebunden. Die geplante Bebauung greift deshalb nicht in neue Freiräume ein. Das Landschaftsbild wird deshalb nicht beeinträchtigt.

**5.8 Abschließende Bewertung**

Das Baugebiet hat durch die derzeitige Nutzung als Ackerland eine sehr geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft. Durch die Festsetzung der bebaubaren Flächen werden die entstehenden Baukörper unmittelbar in die Reihe der bereits bestehenden Bebauung gerückt und eingegliedert. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird das Landschaftsbild aufgewertet und der Eingriff durch die geplante Bebauung wesentlich minimiert.

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 10.03.2010 bis 12.04.2010 öffentlich ausgelegt.
  
2. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.05.2010 die Ortsrandsatzung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  
3. Die Ortsrandsatzung wurde am 18.06.2010 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, den 22.06.2010



.....  
Settele,  
1. Bürgermeister



**Bekanntmachung**  
**einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB**

I. Der Gemeinderat der Gemeinde Petersdorf hat am 17.5.2010 den Entwurf der **Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schönleiten der Gemeinde Petersdorf, am nordwestlichen Ortsrand von Schönleiten, im Bereich der Ortsstraße „An der Zeller Straße“**, für die Flurstücke Nr. Fl.Nr. 149/10 Teilfläche, 149/11 und 149/12 der Gemarkung Willprechtzell als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss). Diese Satzung bedarf keiner Genehmigung.

II. Die Satzung in der Fassung vom 17.5.2010 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Verwaltungsgemeinschaft Aindling, Waldweg 1 ½, Zimmer 5, während der Öffnungszeiten öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III. Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

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 diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Petersdorf, 17.6.2010



Gemeinde Petersdorf

Johann Settele  
1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag an den Gemeindetafeln:

Anschlag am 18.6.2010  
Abzunehmen ab 20.7.2010

Abgenommen am: ..... 28.7.2010 .....

.....  .....

Unterschrift