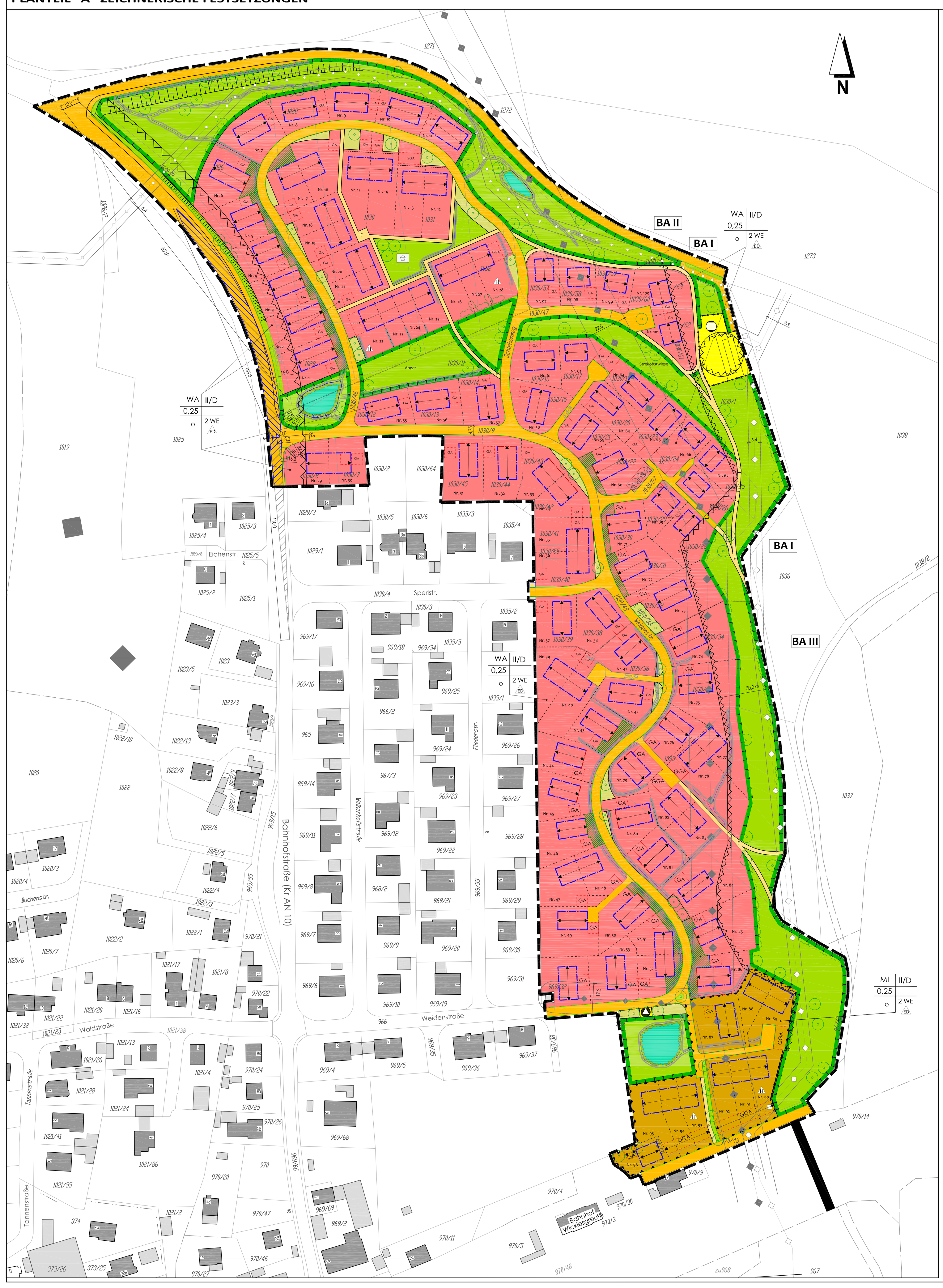
BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER GEMEINDE PETERSAURACH MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WICKLESGREUTH - WEIHERFELD" 1. ÄNDERUNG M. 1:1000

PLANTEIL "A" ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

WA II/D 0,25 o 2 WE — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
Zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl 0,25
offene Bauweise
max. Anzahl der Wohneinheiten je Reihenhaus, je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus

MI II/D 0,25 o 2 WE — MISCHGEBIET
Zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl 0,25
offene Bauweise
max. Anzahl der Wohneinheiten je Reihenhaus, je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus

3. Bauweise

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- verbindliche Firstrichtung, die Baukörper sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper zu errichten
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Baumfallgrenze 30 m, Schutzbereich Flüssiggastank, Bebauungsabstand zur Kreisstraße AN10 15 m)

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg
- Zufahrten
- öffentlicher Fußweg
- öffentliche Straßenbegleitfläche zum Parken (mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck (freizuhalten von Bebauung, Stapelung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m sind zulässig)

5. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- Wertstoffcontainerstandort
- Fläche für Versorgung des Misch- und Wohngebietes mit Flüssiggas
- 20 kV Energiefreileitung (wird abgebaut)
- Fernwasserleitung (Schutzabstand von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

6. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- öffentliche Grünfläche
- öffentlicher Kinderspielplatz
- öffentliche Grünfläche zur Regenwasserversickerung
- private Vorgartenzone (von Einzäunungen freizuhalten, mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen bzw. gärtnerisch zu gestalten, nur lockere Strauch- und Einzelbaumbepflanzung zulässig)
- ökologische Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Sträucher/Gehölzgruppe
- anzupflanzender Laub- oder Obstbaum
- anzupflanzende Sträucher/Gehölzgruppen

7. Sonstige Planzeichen

- GA/GGA — Flächen für erdgeschossige Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen
- Umgrenzung für Flächen für folgende Immissionsschutz-Vorkehrungen: Sämtliche Fenster, die Wohn- oder Ruheräume zugeordnet sind, sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 auszuführen
- Lärmschutzanlage (Wall, Wand)
- Grenze des Geltungsbereiches

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- 566 — Flurstücksgrenzen und -nummer
- geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Böschungen
- Mulden zur Regenwasserableitung
- Nr. 49 — Grundstücksnummer
- BA I — Bauabschnitt
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Radius für Straßenanschlüsse
- 4,75 — Breite der Straßen

DIGITALISIERUNG/VEKTORISIERUNG:
2012 aus der originalen Planvorlage
Verwendetes CAD-Programm: AutoCAD 2004
Kartengrundlage: Manuelle Übertragung aus der Planunterlage

HANS WEIGELT PLANUNG & SERVICE
06188 LANDSBERG
FON: (034602) 23795 FAX: (034602) 40054
EMAIL: hans.weigelt@planer-service.de

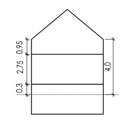
PLANTEIL "B" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl
II/D	Zahl der Vollgeschoße (als Höchstmaß)
WH	zulässige Wandhöhe bei II/D = 4,0 m (=Abstand von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Wand mit Außenkante Dachhaut)
Anbauten	leichte Anbauten (Wintergärten) in Holz, Glas und Stahl bis zu einer maximalen Größe von 15 m² sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, die BayBO ist einzuhalten.



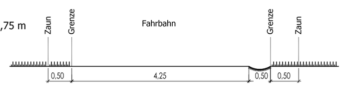
3. Bauweise

45° - 52°	Dachneigung der Hauptgebäude und Garagen (Abweichungen der Dachneigung bei leichten Anbauten zulässig)
Grenzanbau	für Haupt- und Nebengebäude, die an die Grundstücksgrenze zu errichten sind (Doppel- und Reihenhäuser) wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Hauptbaukörper, leichte Anbauten, Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen
Abstandsflächen	Es gelten die Vorschriften das Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO. An den Standorten für Gemeinschaftsgaragen (GGA) können Grenzgaragen bis zu einer Gesamtfläche von 100 m² errichtet werden.
Satteldach	symetrische Satteldachform für alle Hauptgebäude und freistehenden Garagen zwingend; für angebaute Garagen Pultdach zulässig; nur Schlepp- und Giebelgauben zulässig; Dachgaubenbreite < 1,5 m, Gesamtgaubenlänge < 1/3 der Gebäudelänge; Dacheinschnitte unzulässig; Dacheindeckungen naturrote Ziegel- bzw. Dachsteine; Dacheindeckungen der Garagen und Nebengebäude entsprechen dem Hauptgebäude
Sockelhöhe	maximale Sockelhöhe bei Haupt- und Nebengebäuden 0,30 m; die geplante Sockelhöhe bezogen auf NN ist im Bauplan anzugeben; Auffüllungen und Abgrabungen des Einzelgrungstückes sind unzulässig

Bei der Gestaltung der Gebäude sind die entsprechenden Gestaltungshinweise zu beachten.

4. Verkehrsflächen

Ausbauvorschlag — Straßenbreite b=4,75 m



5. Grünflächen

Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die entsprechenden Gestaltungshinweise zu beachten.

6. Pflanzgebote

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind hochstämmige Laubbäume (2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm) oder Obstbäume (Hochstämme lokaltypischer Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind auf privaten Grundstücken pro 300 m² Grundstücksflächen ein hochstämmiger Laubbaum (s. u.) oder ein Obstbaum (s. u.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Auswahl der Gehölze ist die Artenliste zu berücksichtigen.

7. Sonstige Planzeichen

GA — Standorte für Garagen- und Nebengebäude (maximale Größe gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4), soweit die Bebauungsplanzeichnung nichts anderes vorsieht, sind die Garagen mit einem Abstand von 5 m zwischen Garagentor und Straße zu errichten. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Siedlungsbildes nicht beeinträchtigt wird; pro PKW ist ein Stellplatz zu schaffen; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig; die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Material zu erstellen.

Hinsichtlich der Regenwassernutzung sind die Hinweise des Entwässerungskonzeptes zu beachten.

Einfriedungen — Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 0,50 m einhalten, dieser Abstandsstreifen ist von den jeweiligen Grundstückseigner zu pflegen. Zaunsockel sind nicht zulässig, die Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten; Zufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

8. Hinweise

Immissionsschutz — Bei Grundstück Nr. 96 sollten neben dem Schallschutz der Erschütterungsschutz und der sekundäre Luftschall beachtet werden. Bei dem öffentlichen Fußweg zwischen den Grundstücken 92 und 93 sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bewohner des Baugebietes müssen zeitweise ortsüblichen Geruchs-, Geräusch- und Staubbelästigungen durch die Landwirtschaft rechnen und diese dulden.

Pflanzempfehlung

Gestaltungshinweise für öffentl. und priv. Grünflächen
- nach Möglichkeit Wiese statt Rasen
- farbige Staudenpflanzungen statt monotoner Bodendecker
- Pflanzung freiwachsender Hecken statt Schnitthecken
- Verzicht auf monotone, dorfuntypische Nadelgehölze
- Begrünung von Fassaden

Empfehlungen zur Gehölzauswahl

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Speierling	Sorbus domestica
Feldahorn	Acer campestre
Obst- und Walnußbäume	Hochstämme lokaltypischer Sorten

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wildrose	Rosa spec.
Liguster	Ligustrum vulgare
Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Vibumum lantana
Flieder	Syringa in Sorten
Felsbirne	Amelanchier canadensis
Komelkirsche	Cornus mas
Spierstrauch	Spirea vanhouttei

Fassadenbegrünung:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quiquefolia
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldrebe	Clematis spec.
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletterrosen	Rosa spec.
Brombeeren	Rubus spec.

Entwässerungskonzept

Zum Rückhalt von Regenwasser, zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Schonung des Trinkwassers sollen für den Umgang mit Regenwasser im Baugebiet „Weiherfeld" folgende Leitlinien gelten:

Minimierung der Versiegelung
Die Versiegelung von Flächen soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden, erforderliche Befestigungen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

Verdunstung
Anfallendes Regenwasser der Dachflächen soll den geplanten Entwässerungsmulden entlang der Grundstücksgrenzen zugeführt werden. Diese Grabenmulden sollen möglichst flach modeliiert werden, durch eine kleingliedrige Morphologie soll ein differenziertes Mikrorelief mit unterschiedlichen Standortbedingungen geschaffen werden. Ferner ist auf eine belebte Bodenschicht zu achten,
Das in den Grabenmulden gesammelte Wasser soll in öffentliche Grünflächen zur Verdunstung gelangen. Im Süden, Nordwesten und Nordosten sind entsprechende, flach modellierte Verdunstungsmulden vorgesehen. Die Überläufe der Verdunstungsmulden sind dem Kanal zuzuführen.
Auf den Baugrundstücken, die aufgrund ihrer topographischen Lage nicht den Entwässerungsmulden zugeordnet werden können, wie beispielsweise am Nordrand des Baugebietes, ist das von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser flächig zu versickern.

Regenwassernutzung
Anfallendes Regenwasser der Dachflächen kann darüber hinaus in Zisternen gesammelt werden. Pro m² Dachfläche sind dabei mindestens 0,03 m³ (besser 0,05 m³) Fassungsvermögen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisternen soll einer flächigen Versickerung zugeführt werden.

Kanalisation
Anfallendes Straßenabwasser ist zusammen mit dem Hausabwasser im Mischsystem dem Kanal zuzuführen.

PLANTEIL "C" SATZUNG

Die Gemeinde Petersaurach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung -BauNVO- i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGB I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der geltenden Fassung die 1. Bebauungsplanänderung Wicklesgreuth-Weiherfeld als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die vom Planungsbüro Markert (Schwanstetten) ausgearbeitete 1. Bebauungsplan-Änderung mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet Wicklesgreuth-Weiherfeld in der Fassung vom .... und auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000
2) 1. Bebauungsplan-Änderung mit integrieretem Grünordnungsplan mit zeichnerischem und textlichen Teil (Festsetzungen) im Maßstab 1:1.000
3) Begründung

§3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

PLANTEIL "D" VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Wicklesgreuth-Weiherfeld beschlossen.

   Der Änderungsbeschluß wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

   Die Bebauungsplan-Änderungin der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 13 Satz 1 Nr. 2 / § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt und die berührten Träger öffentlicher Belange gehört (§ 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

   (Siegel) Petersaurach, den .... (Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Petersaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .... die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   (Siegel) Petersaurach, den .... (Bürgermeister)

3. Der Satzungsbeschluß wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
   Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Petersaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

   (Siegel) Petersaurach, den .... (Bürgermeister)

Im Auftrag der Gemeinde Petersaurach

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Peter Markert
Landschaftsplanung & Ökologie
Dorfentwicklung & Bauleitplanung

Alte Schule Burg	Ackerstraße 4
86470 Thannhausen	90596 Schwanstetten
Telefon (08281) 2026	Telefon (09170) 28100
Telefax (08281) 2026	Telefax (09170) 28128

Datum:	08.April 1998	Bearbeitet:	RF, AW, MT	Maßstab:	1:1.000
Ergänzt:		Gezeichnet:	RF, SE	Plangröße:	

GEMEINDE PETERSAURACH

Bebauungsplan Nr. 21
mit integrierem Grünordnungsplan
Wicklesgreuth-Weiherfeld

1. Änderung

Bearbeitungsstand:
Satzung

Plangrundlagen

Planzeichnung:
Auszug aus dem Katasterkartenwerk Flurkarte
Maßstab 1:1.000 (Vergrößerung aus 1:5.000)
Gemarkung Petersaurach
Kartenstand:

Digitalisierung und Vektorisierung:
Nicht rechtsverbindliche Übertragung aus der Planvorlage
Rechtsgültigkeit besitzt ausschließlich die originale Planfassung in Papierform

Maßstab: 1:1.000

Datum:

Planverfasser:
DIPL. ING PETER MARKERT
ALTE SCHULE BURG 86470 THANNHAUSE
ACKERSTR. 4 90596 SCHWANSTETTEN