

Die

## **G E M E I N D E   P E T E R S A U R A C H**

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) den

den

### **Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen „Willi – Kellermann – Straße“**

als

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

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 887/1, 888, 888/3, 888/4, 888/7, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11, 889/12, 889/13, 889/14, 889/15, 1743, 1743/1, 1744 sowie 1744/1, jeweils Gemarkung Petersaurach, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 887, Gemarkung Petersaurach.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

1. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie Versorgungsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.
2. Entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden die zulässigen Nutzungen für die dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf A - C eingeschränkt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche A sind Nutzungen und Einrichtungen für die Feuerwehr zulässig. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche B sind Einrichtungen und Anlagen für Schulen, Kindertagesstätten sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche C sind Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.
3. Die zulässigen Nutzungen im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Versorgungsflächen werden auf Anlagen und Einrichtungen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie zur Internetbreitbandversorgung der Bevölkerung beschränkt.

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) festgesetzten Höchstwerte für die GRZ, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Grundflächenzahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### **§ 4 – Bauweise**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 -3 BauNVO über Festlegungen von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden die Baufenster.

## § 6 – Stellplätze

1. Die Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrassen) zu erstellen, Ausgenommen hiervon sind Fahrbahnen sowie Behindertenstellplätze.

## § 7 – Grünordnung

### § 7.1 Private Grünflächen

1. *Nicht überbaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen:*

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Im Rahmen der vorgenannten Begrünung ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche ist mindestens ein standortheimischer, autochthoner Hochstamm-Laubbaum 2. Wuchsklasse (3-mal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der mit einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden, zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

2. *Randeingrünungen im Westen*

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch autochthones Saat- bzw. Mahdgut zu einem Extensivgrünland oder zu einer extensiven Wildblumenwiese zu entwickeln und durch extensive Pflegemaßnahmen (max. zweischürig oder extensive Beweidung) als offener, naturnaher, nährstoffarmer Standort zu entwickeln; (Einschürige Mahd ab 15. September; Zweischürig: 1. Termin ab 15. Juli und 2. Termin ab 15. September; Entfernung des Mahdguts;), dauerhaft zu erhalten und durch Entfernung von Gehölzaufwuchs auf den Offenflächen (alle 3-5 Jahre) frei zu halten.

Es sind mindestens 10 Streuobsthochstämme standortgerechter, regionaler und autochthoner Sorten mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und mittels Erziehungs- und Erhaltungsschnitten zu pflegen. Zur freien Flur nach Westen ist parallel der Grundstücksgrenze in einem Abstand von mind. 4,0 m zur angrenzenden Flurstücksgrenze im Westen ein ca. 4,0 m breiter, durchgängiger, mind. zweireihiger, Gehölzstreifen aus bevorzugt Wildobststräucher im Dreiecksverband zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweise „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

3. *Bepflanzung der Stellplätze*

Die 10 KFZ-Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum muss eine belebte, nicht verdichtete Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> bzw. ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorgesehen werden. Diese Bäume sind zusätzlich standortangepasst zu unterpflanzen. Alle oberirdischen KFZ-Stellplatzanlagen sind einzugrünen.

4. *Umsetzungszeitraum*

Sämtliche Pflanzgebote sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich müssen bis spätestens zum 15. April des Folgejahres auf das Jahr der Fertigstellung der neu hergestellten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

5. *Baufeldfreimachung*

Die Fällung / Rodung der Gehölze bzw. die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten, zulässig.

6. *Niederschlagswasser*

Das auf den Baugrundstücken von Dächern anfallende Niederschlagswasser ist entweder in Zisternen aufzufangen und einer weiteren Nutzung zuzuführen oder in Rückhalteeinrichtungen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden oder Rigolen) einzuleiten und so dem natürlichen Wasserkreislauf gedrosselt wieder zuzuführen. Der Überlauf darf gedrosselt an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Die Drosselung ist mit der Gemeinde Petersaurach abzustimmen.

7. *Sicherung des Oberbodens*

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

**§ 7.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf hierfür vorgesehenen Flächen der Gemeinde Petersaurach.

Hierzu wird von dem bereits als ökologische Ausgleichsfläche hergestellten Flurstück Nr. 1810, Gemarkung Großhaslach, der ermittelte Ausgleichsbedarf von 4.458,0 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung abgebucht. Bezogen auf die tatsächliche Flurstückgröße des Flurstücks Nr. 1810, Gemarkung Großhaslach, erfolgt eine Belastung mit 4.090,0 m<sup>2</sup>.

**§ 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Schutzzonen Freileitung**

1. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten, geplanten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
2. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grundwasser in die Kanalisation sind verboten.

**§ 9 – Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom XX.xx.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema sowie
- Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Umweltbericht

*Hinweis: Der Bebauungsplan mit den zuvor genannten Bestandteilen, die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan und die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen), Konzepte und technischen Baubestimmungen können bei der Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

**§ 10 – Rechtskraft**

Dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB „Gemeinbedarfsflächen Willi – Kellermann – Straße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 18.02.2016  
Zuletzt geändert am 23.01.2017

Petersaurach, den .....

-----  
Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

-----  
**Gemeinde Petersaurach**  
**Lutz Egerer**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

### Mittel- und kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe

### Sträucher (über 2 m Höhe):

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea bzw. mas	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juniperus communis	gemeiner Wachholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus, in Arten wie Abs. oberhalb	Kirsche, Zwetschge
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa, in Arten wie	
R. canina	Hundsrose
R. rubiginosa	Weinrose
R. rugosa	Apfelrose
Salix, in Arten wie	
S. caprea	Kätzchenweide
S. purpurea	Purpurweide
S. rubens	Fahlweide
S. viminalis	Korbweide
Sambucus nigra bzw. racemosa	schwarzer bzw. roter Holunder
Viburnum lantana bzw. opulus	wolliger bzw. gew. Schneeball

### Sträucher (unter 2 m Höhe):

Berberis vulgaris	gewöhnliche Berberitze
Cytisus scoparius	Besenginster
Genista tinctoria	Färberginster
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

**Pflanzen für Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa, Kletternde Arten	Kletterrose
Vitis vinifera	Echter Wein

**Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:**

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm