

## **Gemeinde Petershausen**

### **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan EDEKA**

#### **1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einzelhandel**

- 1.1 Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Backshops mit Kleingastronomie.
- 1.2 Im Sondergebiet Einzelhandel sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup>
  - ein Backshop mit Kleingastronomie mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>
  - eine Freischankfläche mit einer Größe von max. 150 m<sup>2</sup>
  - Flächen und Einrichtungen die mit den zulässigen Nutzungen in funktionalem Zusammenhang stehen wie z.B. Stellplätze für PKW und Fahrräder, Anlieferzonen, Lager-, Technik-, Sozial- und Büroräume, Aufstellflächen für Einkaufswagen.

#### **2. Höhenentwicklung**

- 2.1 Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf die Höhenkote 465,1 üNN in der Mitterfeldstraße (unterer Bezugspunkt).
- 2.2 Der obere Bezugspunkt der Wandhöhen wird durch die Oberkante der Attika definiert.

#### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch erforderliche Licht- / Lüftungsschächte um bis zu max. 1m Tiefe überschritten werden. Dabei darf insgesamt max. ein Drittel der jeweiligen Baugrenze überschritten werden.
- 3.2 Die südliche Baugrenze darf für erforderliche Treppenanlagen mit einer Tiefe von max. 3 m auf einer Länge von max. 25 m überschritten werden.

#### **4. Dachgestaltung und Dachaufbauten**

- 4.1 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- 4.2 Es sind ausschließlich Dachaufbauten auf maximal 30% der Gesamtdachfläche zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3 m über Oberkante Dachhaut nicht überschreiten, müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Außenwand zurücktreten und sind mit einem einheitlichen Sichtschutz einzufassen.
- 4.3 Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Dachfenster und Oberlichter sind von der Beschränkung auf 30% der Gesamtdachfläche ausgenommen. Ein Sichtschutz ist nicht erforderlich.

#### **5. Nebenanlagen**

- 5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bauräume sowie der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen ist ein freistehender Werbepylon gem. Ziff. 8.1.

#### **6. Stellplätze, Fahrradstellplätze**

- 6.1 Abweichend von der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen in der Fassung vom 23.03.2018 sind im Sondergebiet Einzelhandel 100 - 110 Stellplätze herzustellen.

6.2 Es sind mindestens 30 Fahrradstellplätze herzustellen.

## **7. Werbeanlagen**

7.1 Zulässig ist ein Werbepylon im Bereich der Zufahrt an der Mitterfeldstraße mit einer Höhe von max. 6,00 m und einer Breite von max. 1,80 m.

7.2 Werbeanlagen über der Dachtraufe, Blink- und Werbeleuchten sowie laufende Schriften sind unzulässig.

7.3 Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

## **8. Abstandsflächen**

Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet

## **9. Ein- und Ausfahrten**

Über die gemäß Planzeichnung festgesetzte Ein- und Ausfahrten hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

## **10. Abgrabungen und Aufschüttungen**

10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zulässig, das zur Einfügung des Gebäudes und der Stellplätze in die Topographie erforderlich ist. Die zum Abfangen der Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlichen Stützmauern dürfen dabei eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

## **11. Einfriedungen**

Einfriedungen sind im Planungsgebiet nur als sockellose, verzinkte Drahtgeflechtzäune mit einer Höhe von 1,5 m sowie einer Heckenhinterpflanzung gem. Ziff. C 12.16 zugelassen. Die Bodenfreiheit muss mindestens 10 cm betragen.

## **12. Grünordnung**

12.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Planungsgebiet inklusive der Flachdächer und der Nebenanlagen sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume und Sträucher nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. C.12.9 zu entsprechen und sind der Pflanzliste gem. C.12.16 zu entnehmen.

12.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume im Planungsgebiet sowie nicht genutzte Flächen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

12.3 Von den Festsetzungen kann in der Lage abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes geboten ist. Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume ist eine Abweichung von bis zu 3 m vom dargestellten Standort zulässig.

12.4 Der Anteil an zu begrünenden und zu bepflanzenden, nicht überbauten Flächen muss im SO Einzelhandel mindestens 20 % betragen. Die im Planteil A.6.1 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind darauf anzurechnen.

12.5 Die gem. Planteil A.6.1 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) in Kombination mit Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste C.12.16 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 12.6 Im SO Einzelhandel sind innerhalb der Flächen gem. C.12.4 so viele Gehölze zu pflanzen, dass ab einer Flächengröße von 25 m<sup>2</sup> auf je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünflächen mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung oder zwei Bäume 3. Wuchsordnung oder 3 Sträucher gemäß Pflanzliste Ziff. C.12.16 kommen. Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage gem. C.13.8 sowie als zu pflanzen festgesetzte Bäume gem. A.6.3 sind darauf anrechenbar.
- 12.7 Offene, ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen oder wassergebundener Belag).
- 12.8 Die Stellplatzanlage ist einzugrünen und mit vier Pflanzstreifen einer Mindestbreite von jeweils 1,70 m sowie einer Länge von 16 m zu gliedern. Im Bereich des Parkplatzes sind in diesen Pflanzstreifen mindestens 10 mittelgroße Laubbäume gem. Pflanzliste C.12.16 und in Qualitäten gem. C.12.9 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist für jeden Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Mindestraum von 20 m<sup>3</sup> mit einer Tiefe von 1,50 m vorzusehen.
- 12.9 Im Planungsgebiet betragen die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume und Sträucher:
- Große Bäume (1. Wuchsordnung, Endwuchshöhe 20 m) und mittlere Bäume (2. Wuchsordnung, Endwuchshöhe 10-20 m) Mindeststammumfang von 20-25 cm
  - Kleine Bäume (3. Wuchsordnung, Endwuchshöhe < 10m) 18-20 cm Mindeststammumfang
  - Großsträucher und Sträucher 80-100 cm Höhe
- 12.10 Es sind hauptsächlich standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste C.12.16 zu verwenden.
- 12.11 Im SO sind für Bäume in Belagsflächen in offenen Baumscheiben mit einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> sowie mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 15 m<sup>3</sup> je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Ein ausreichender Anfahrtschutz ist vorzusehen.
- 12.12 Für die gem. Planzeichnung festgesetzte Großbaumreihe im Nordosten des SO Einzelhandel sind Bäume gem. Pflanzliste C.12.16 mit den gem. C.12.9 festgesetzten Güteanforderungen zulässig. Diese sind mit einem Mindestpflanzabstand von 8,50 m zu pflanzen.
- 12.13 Flachdächer sind extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und bei Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 12.14 Bei baulichen Eingriffen in den Wurzelbereich der gem. Planteil A.6.2 festgesetzten Bäume sind bautechnische Maßnahmen zum Schutz der Bäume im Kronentraufbereich vorzusehen.
- 12.15 Die gem. Festsetzung C.10.1 zulässigen Stützmauern sind, wenn sie die Höhe von 1,5 m überschreiten, flächig mit ausdauernden Kletterpflanzen gem. Pflanzliste C.12.6 zu begrünen.
- 12.16 Pflanzliste für das SO

- Bäume (Solitär, 4 x v., mit Drahtballierung):
- Acer platanoides                      Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus                Berg-Ahorn
- Quercus petraea                      Trauben-Eiche
- Quercus robur                        Stiel-Eiche
- Salix
- Tilia cordata                         Winter-Linde
- Tilia tomentosa                      Silberlinde
- Acer campestre                      Feld-Ahorn
- Carpinus betulus                    Hainbuche
- Prunus avium                         Vogel-Kirsche

Sträucher (2 x v., ohne Ballen, 60-100):

- Amelanchier lamarckii              Kupfer-Felsenbirne
- Berberis vulgaris                    Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas                          Kornelkirsche
- Cornus sanguinea                  Roter Hartriegel
- Corylus avellana                    Gewöhnliche Hasel
- Crataegus monogyna                Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare                  Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum                Gewöhnliche Heckenkirsche
- Rosa canina                         Hunds-Rose
- Rosa glauca                         Hecht-Rose
- Viburnum opulus                    Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen (Solitär, 3.x.v., im Container)

- Clematis vitalba                    Gewöhnliche Waldrebe
- Hedera helix                        Efeu
- Lonicera caprifolium              Echtes Geißblatt

12.17 Zum Erhalt festgesetzte Bäume können gefällt werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit (vorhandene Leitungstrassen) dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse an Ort und Stelle nachzupflanzen.

### 13. Entwässerung

13.1 Im Planungsgebiet sind Entwässerungsmulden anzulegen, in denen wild abfließendes Niederschlagswasser aus oberhalb gelegenen Außengebieten schadlos zum Retentionsraum im Nordwesten des Planungsumgriffs abgeleitet werden kann:

- Im SO Einzelhandel entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze im gem. A.6.5 festgesetzten Bereich
- Entlang der Mitterfeldstraße in Form einer Entwässerungsmulde. Der Erhalt der gem. Planteil A.6.2 festgesetzten Bäume entlang der Mitterfeldstraße ist zu gewährleisten.

13.2 Im Sondergebiet Einzelhandel ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Rückhaltevolumen von 125 m<sup>3</sup> für anfallendes Niederschlagswasser geschaffen wird.

13.3 Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist gedrosselt zum Retentionsraum im NW des Planungsumgriffs abzuleiten. Eine gedrosselte Ableitung von 20 l/s ist vorzusehen.

13.4 Das Gebäude im SO ist wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Lichtgräben oder tiefer liegende, rückwärtige Eingänge sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.

## **14. Schallschutz**

14.1. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefastem Betonsteinpflaster (auch mit Mikrofase) und engen Fugenabständen zu versehen

Die Schallleistungspegel  $L_{WA}$  der haustechnischen Anlagen dürfen die folgenden Werte nicht überschreiten:

- Außenverflüssiger Lebensmittel (Dach Anlieferung):  $L_{WA} \leq 70$  dB (A)
- Außengeräte Backshop (Nordfassade):  $L_{WA} \leq 70$  dB (A)

Sofern Lage, Anzahl sowie Schallschutzleistung der haustechnischen Anlagen von den Angaben des Lärmgutachten abweichen ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich.

14.2. Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist für den Lebensmittelmarkt und Backshop mit Ausnahme des Betriebes der haustechnischen Anlagen Betriebsruhe einzuhalten.

## **HINWEISE:**

### **1. Allgemeines**

1.1 Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind zu berücksichtigen.

1.2 Für die Entwässerung des Vorhabengrundstücks ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

### **2. Kommunale Satzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.

### **3. Baumschutz**

Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpfleger und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

### **4. Artenschutz**

4.1 Rodung von Gehölzvegetation zum Schutz von potentiellen Brutvögeln ab Oktober bis spätestens Ende Februar und nach vorheriger Kontrolle durch einen Gutachter vor allem hinsichtlich Baumhöhlen, die für Fledermäuse Quartier sein könnten, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

4.2 Baustellen-/ Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektrern mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht.

4.3 Vogelfreundliches Bauen: Durchsicht und Spiegelung sind zu vermeiden.

## **5. DI-Normen**

Alle zitierten DI-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Petershausen zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

## **6. Immissionsschutz**

In der Untersuchung Bericht Nr. 217091/ 4 vom 23.04.2018 des Ingenieurbüros Greiner wurde die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes in Bezug auf die umliegende bestehende und geplante schutzbedürftige Bebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. In der Untersuchung wurden auch die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Die in dieser Untersuchung genannten und in der Abbildung im Anhang A, Seite 5 gekennzeichneten Bereiche der geplanten Wohn- bzw. Gemeinbedarfsgebiete (Kita), in denen die Immissionswerte für WA- bzw. MI-Gebiete eingehalten werden können, ist bei den Bauleitverfahren für diese Gebiete entsprechend zu berücksichtigen.

## **7. Denkmalschutz**

7.1 Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

7.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.