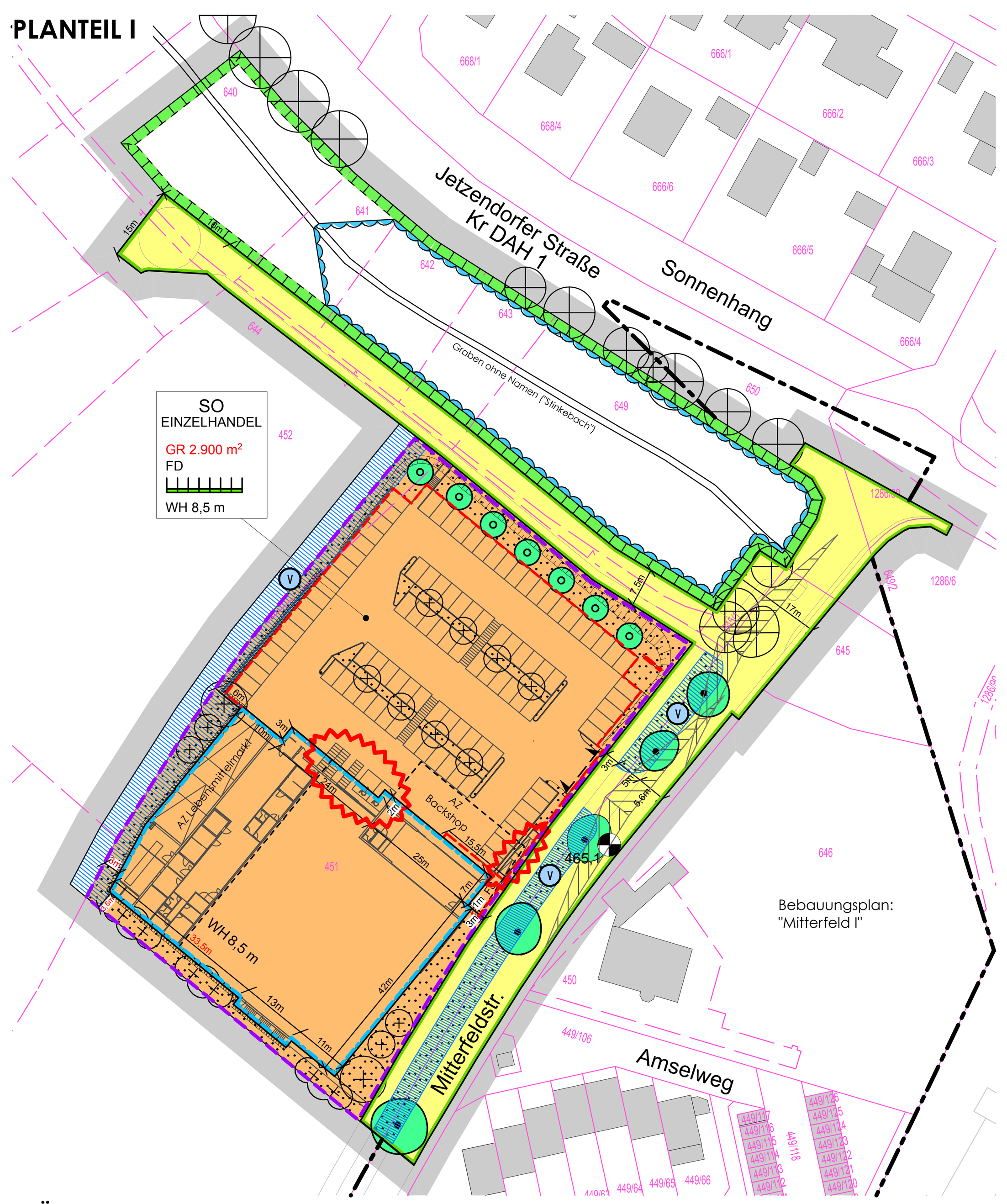
PLANTEIL I



PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplans

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SO EINZELHANDEL – Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR 2.900 – Grundfläche in m²

3.2 WH 8,5 m – Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt (Vgl. 7.3)

4. BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Str. – Straßenbegrenzungslinie

5.3 Str. – Ein- und Ausfahrtsbereich

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

6.2 Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

6.3 Bäume zu pflanzen

6.4 Dachbegrünung herzustellen

6.5 V – Entwässerungsmulde

6.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.7 Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7. SONSTIGES

7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

FS – Freischankfläche

7.2 Stützmauer

7.3 465,1 – Höhenbezugspunkt i. m ü. NN

7.4 4 m – Maßzahl, z.B. 4 m

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Grundstücksgrenze

2 451 – Flurstücksnummer, z.B. 451

3 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

4 vorgeschlagener Standort für Bäume

5 vorgeschlagener Standort für Gehölze

6 angrenzender Bebauungsplan

7 namenloser Graben ("Stinkebach") im Bestand

8 Sichtfeld nach RaSt 6

9 Vorhabenplanung

10 Anlieferungsbereich

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 m²
- ein Backshop mit Kleingastronomie mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m²
- eine Freischankfläche mit einer Größe von max. 70 m²
- 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.

1.3 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs. 3a i.V. m. §9 Abs. 2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

2.1 Die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf die Höhenkote 465,1m üNN in der Mitterfeldstraße (unterer Bezugspunkt, festgesetzt durch Planzeichen A.7.3).

2.3 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 südwestliche und südöstliche Baugrenze dürfen auf der gesamten Länge um jeweils maximal 0,6 m für Vordächer 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 zur Nutzung der Sonnenenergie dienen, Dachfenster und Oberlichter sind von der Beschränkung auf 30% der Gesamtdachfläche ausgenommen. Ein Sichtschutz ist nicht erforderlich.

4.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig wenn sie so beschaffen sind, dass eine von ihnen ausgehende Blendwirkung nach Osten und Süden ausgeschlossen ist. Die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung gem. Ziff. C. 12.13 zu kombinieren.

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. C.7.1.

5.2 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gem. Ziff. A. 7.1 ist die Errichtung von Ladestationen für Elektromobilität zulässig.

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 Stellplätze innerhalb der Planzeichnung gem. Ziff. A. 7.1 (Nebenanlagen) herzustellen.

6.2 Es sind mindestens 30 Fahrradstellplätze herzustellen.

7. Werbeanlagen

7.1 Zulässig ist ein Werbepylon im nördlichen 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 Ausfahrt hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen

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

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Sondergebiet Einzelhandel 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 Sondergebiet 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. Notwendige Zugänge im Norden sowie im Südwesten des Vorhabens sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

12.6 Im Sondergebiet Einzelhandel sind innerhalb der Flächen gem. A.6.1 so viele Gehölze zu pflanzen, dass ab einer Flächengröße von 25 m² auf je angefangene 150 m² 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. 7.1 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 1,80 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 m³ 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 Sondergebiet sind für Bäume in Belagsflächen offenen Baumscheiben mit einer Fläche von 15 m² sowie mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 15 m³ 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 Anfahrschutz ist vorzusehen.

12.12 Für die gem. Planzeichnung festgesetzte Großbaumreihe im Nordosten des Sondergebiets 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.

12.14 Bei baulichen Eingriffen in den Wurzelbereich der gem. Planteil A.6.2 zu erhalten festgesetzten Bäume sind bautechnische Maßnahmen zum Schutz der Bäume im Kronentraufbereich vorzusehen.

12.15 Die gem. Festsetzung A.7.2 und 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 Sondergebiet Einzelhandel:

Bäume (Solitär, 4 x v., mit Drahtballierung):

• Acer platanoides	Spitz-Ahorn
• Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
• Quercus petraea	Trauben-Eiche
• Quercus robur	Stiel-Eiche
• 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	Eingriffliger 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 des öffentlichen Interesses (vorhandene Leitungstrassen) dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse an Ort und Stelle nachzupflanzen. Bautechnische Maßnahmen im Wurzelbereich der Ersatzpflanzungen zum Schutz vor Durchwurzelung sind zu gewährleisten.

12.18 Die im Plan gem. A 6. 6 als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen festgesetzten Bereiche sind als naturnah gestalteter Graben mit Röhrichtbereichen, gewässerbegleitendem Staudensaum, Nasswiese, Flachland-Mähwiese sowie Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ergänzend sind an mind. sechsStellen wechselfeuchte Bereiche (flache Tümpel) und mind. sechs Totholzhaufen anzulegen. Der Graben ist mit mäandrierendem Verlauf, einer Niedrigwasserrinne und Böschungsneigungen von 1:3 bis1:5 naturnah herzustellen. Kurze Abschnitte können bis zu einer Neigung von 1:1ausgebildet werden. Die Grabenunterhaltung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und mit schonenden Geräten durchzuführen. Der Zeitpunkt sollte im Herbst liegen. Es sind mind. sechs flache, wechselfeuchte Mulden (Tümpel) von je 5 – 10 qm und bis max. 30 cm Tiefe anzulegen.
Zur Herstellung der Nasswiese ist regionales Saatgut zu verwenden. Die Nasswiesenbereiche sollen, je nach Wüchsigkeit, einmal (Schnittzeitpunkt ca. Mitte bis Ende Juli) bis zweimal (ca. Mitte bis Ende Juni und Ende August bis Mitte September) jährlich gemäht werden. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren.
Zur Herstellung einer arten- und blütenreichen Mähwiese ist regionales Saatgut mit mind. 50 % Kräuteranteil zu verwenden. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor dem 01. Juni stattfinden. Die zweite Mahd soll Ende August bis September durchgeführt werden. Das Schnittgut ist abzufahren. Wechselnde Teilflächen von ca. 10 % können von der Mahd ausgespart werden.
Entlang des Grabens ist ein arten- und blütenreicher Staudensaum aus regionalem Saatgut herzustellen. Der Staudensaum ist auf alternierenden Teilflächen so zu mähen, dass nach drei Jahren die gesamte Fläche einmal gemäht wurde. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Schnittzeitpunkt sollte im Frühjahr liegen.
Entlang des Grabens sind in Teilbereichen Röhrichte zu entwickeln. Die Röhrichte sind durch regionales Saatgut herzustellen. Die Röhrichte sind alternierend auf Teilflächen zu pflegen. Das Pflegeintervall ist nach Bedarf zu wählen, in der Regel nach mehrjährigem Abstand (ca. 3 bis 5 Jahre). Das Schnittgut ist abzufahren. Die Röhrichte sind ausschließlich im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, zurückzuschneiden.
Zur Stärkung der Gehölzgalerie an der Jetzendorfer Straße ist eine zweireihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzabstand ca. 1,2 m innerhalb einer Reihe, ca. 1,5 m zwischen den Reihen) und insgesamt mind. sechs hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Für die Pflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Hecke ist in Teilabschnitten von max. 15 m auf den Stock zu setzen, sodass nach 15 bis 20 Jahren die gesamte Hecke einmal zurückgeschnitten wurde. Innerhalb von wenigen Jahren darf nicht mehr als 20% der Hecke zurückgeschnitten werden. Das Schnittgut ist abzufahren. Die Heckenpflege darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Strauches oder Baumes ist ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
Die Böschungen des Retentionsbecken sind variabel sowie möglichst flach (Neigung ca. 1:2 bis 1:3, jedoch in keinem Fall steiler als 1: 1,5) zu gestalten.
Zur Erhöhung des Strukturreichtums sind an mind. sechs Stellen Totholzhaufen anzulegen. Innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche ist der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel unzulässig.

12.9 Innerhalb der gem. A.6.1 als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche ist auf den Flurstücken Nr. 641 bis 643 und 649 die Anlage eines Retentionsbeckens zulässig, das für die Rückhaltung eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses dimensioniert werden muss.

13. Entwässerung

13.1 Im Planungsgebiet sind naturnah gestaltete Entwässerungsmulden (gem. A.6.5) anzulegen, in denen wild abfließendes Niederschlagswasser aus oberhalb gelegenen Außengebieten schadlos zum Retentionsraum im Nordosten des Planungsumgriffs abgeleitet werden kann:
- Im Sondergebiet Einzelhandel entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze
- 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 m³ für anfallendes Niederschlagswasser geschaffen wird.

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

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

14. Schallschutz

14.1. Die Be- und Entladung der LKW`s für den Lebensmittelmarkt darf nur an der Westfassade in der Anlieferzone erfolgen, die Belieferung des Backshops darf nur an der Nordfassade erfolgen.

14.2 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 Lebensmittelmarkt auf dem Dach der Anlieferzone: $L_{WA} \leq 70$ dB (A)
– Außengeräte Backshop an der Nordfassade: L_{WA} 70 ≤ dB (A)
Darüber hinaus sind lärmrelevante haustechnische Anlagen nur zulässig, wenn anhand einer schallschutztechnischen Berechnung oder Messung nachgewiesen wird, dass von ihnen kein immissionwirksamer Lärmbeitrag ausgeht.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Allgemeines

1.1 Für die Entwässerung des Vorhabengrundstücks ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, da eine erlaubnisfreie Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grundlage der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht möglich ist.

1.2 Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten im Geltungsbereich optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

1.3 Das Planungsgebiet unterliegt bereits Vorbelastungen durch Immissionen aus den umgebenden Nutzungen. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

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-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

4. Arten- und Naturschutz

4.1 M1: Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitate und Verbundlebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln
Baustellen-/ Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht.

4.2 M2: Verminderung von Störungen von Brutplätzen, Verbund- und Jagdlebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse: Minimierung der Beeinträchtigung und Störung der Flug- und Jagdrouten von Fledermäusen und Vögeln durch Erhalt von Bäumen, Einhalten von Minimalabständen und Flugkorridoren.

4.3 M3: Bauzeitenregelung: Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Baufeldräumung sowie sonstige Erd- und Grabarbeiten sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerche (zwischen 1. September und 1. März) durchzuführen.

4.4 M4: Ökologische Baubegleitung: Die ökologische Baubegleitung ist von einem Fachbiologen durchzuführen und über einen Zeitraum von 5 Jahren zu sichern.

4.5 CEF1: Ersatzquartiere – Fledermauskästen: Die Maßnahme ist nur durchzuführen, wenn die zwischen der Stichstraße und der Zufahrt zum Sondergebiet Einzelhandel gefällt werden müssen. Anbringung von mind. zwei Fledermausnistkästen an den südöstlich stehenden Bäumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 645, Gemarkung Petershausen. Eine regelmäßige jährliche Kontrolle durch einen Fachbiologen ist durchzuführen.

4.6 CEF2: Schutz von ökologisch wertvollen Bruthabitaten der Art Alauda arvensis (Feldlerche) im direktem Umfeld des Planungsgebiets: Anlage von Blühstreifen mit Ackerbrachflächen mit einer Gesamtgröße von 0,5 ha. Die Blühstreifen-Teilflächen müssen eine Mindestgröße von 0,2 ha umfassen.

4.7 Vogelfreundliches Bauen: Durchsicht und Spiegelung sind zu vermeiden.

4.8 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.

4.9 Der vorliegende „Pflege- und Entwicklungsplan für ein Ausgleichskonzept im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zum Retentionsbecken im Westen von Petershausen“ mit Stand vom 03.09.2018 ist bei der Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches heranzuziehen.

5. Naturschutzfachlicher Ausgleich Sondergebiet Einzelhandel

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 210 der Gemarkung Kollbach (Gemeinde Petershausen) ist der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe aus dem Vorhaben im Sondergebiet Einzelhandel mit einer Gesamtfläche von 6.040 m² nachzuweisen. Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 6.040 m² sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 5.000 m² können auf dieser Fläche miteinander verrechnet werden. Eine Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan.
Der vorliegende „Pflege- und Entwicklungsplan für ein arten- und naturschutzfachliches Ausgleichskonzept auf einer Teilfläche von Flurstück 210, Gemarkung Kollbach mit Stand vom 09.01.2019 ist bei der Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche heranzuziehen.

6. 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.

7. Immissionsschutz

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

8. Denkmalschutz

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

8.2 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.

9. Löschwasserversorgung

9.1 Die Richtlinie Artikel 1 Absatz und 2 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) sowie Artikel 4 Absatz 1 BayFwG sind einzuhalten.
Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße ist hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW heranzuziehen. Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

10. Elektrische Versorgung

10.1 Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

10.2 Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich ist frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn den Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

10.3 Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

10.4 Sollte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden, ist für die Transformatorenstation, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m², dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist, notwendig. Bereits bei Baubeginn muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerke Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu Baubeginn müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DfN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

10.5 Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig den Bayernwerken Netz GmBH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2018 hat in der Zeit vom 28.05.2018 bis 02.07.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2018 hat in der Zeit vom 28.05.2018 bis 02.07.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2019 bis 06.03.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2019 bis 06.03.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

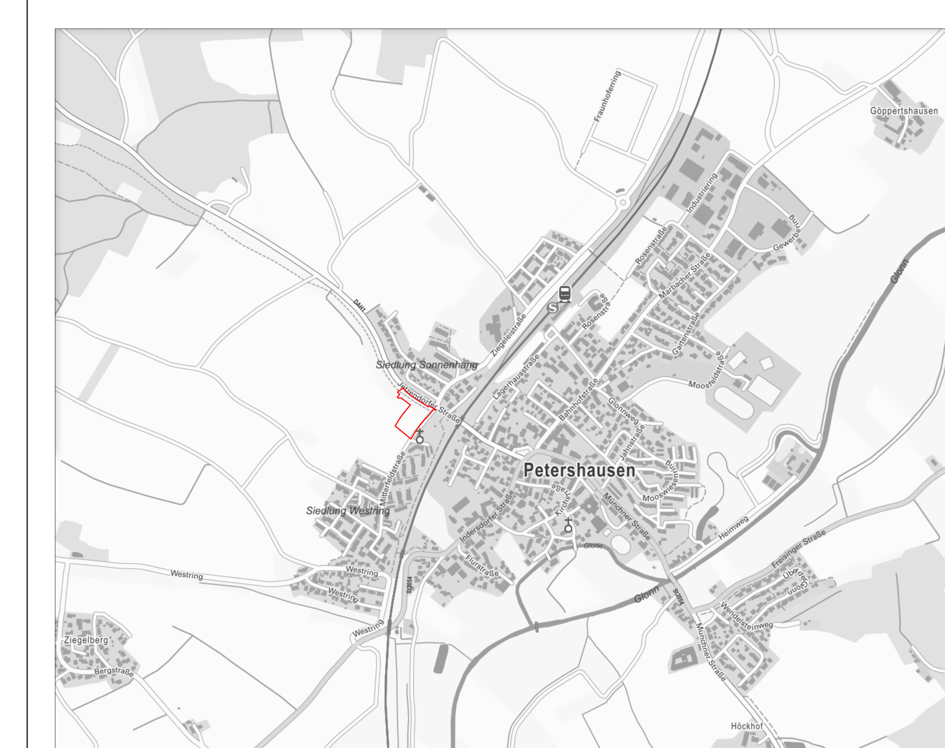
7. Die Gemeinde Petershausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.
Petershausen, den ....
(Siegel)
....
Marcel Fath - Erster Bürgermeister -

8. Ausgefertigt,
Petershausen,den ....
(Siegel)
....
Marcel Fath - Erster Bürgermeister -

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Petershausen, den ....
(Siegel)
....
Marcel Fath - Erster Bürgermeister -

Es sind nur Stellungnahmen zu den rot markierten bzw. umrandeten Änderungen zulässig.

GEMEINDE PETERSHAUSEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 90
"Vorhabensbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Mitterfeld IV"

Der "Vorhabensbezogene Bebauungsplan Sondergebiet Mittelfeld IV" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die vom ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans "Mittelfeld I".

Flurstück Nr. 645/1 sowie teilweise die Flurstücke Nrn. 451, 452, 449/1, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 649, 650, 1286/89, 1286/6 Gemarkung Petershausen

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Planteilen:
- Planteil 1 (Planzeichnung des Bebauungsplan, Satzung und Hinweise)
- Planteil 2 (Vorhabenplan, Freiflächengestaltungsplan)

ENTWURF

Vorentwurf	15.05.2018
Verfahren gem. § 3 Abs.1 BauGB	28.05. - 02.07.2018
Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB	28.05. - 02.07.2018
Entwurf	22.08.2018
Auslegungsbeschluss	11.10.2018
Verfahren gem. § 3 Abs.2 BauGB	04.02. - 06.03.2019
Verfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB	04.02. - 06.03.2019
Verfahren gem. § 4a Abs.3 BauGB	
Satzungsbeschluss	

N
0 10 20 30 40
04.03.2019 M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

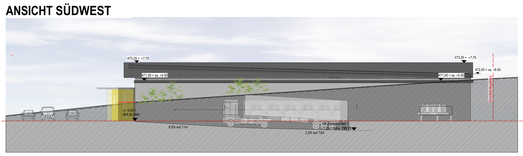
VORHABENTRÄGER:
Herr Schneider
Hohenzollernstr. 83
80796 München

PLANTEIL II

Erdgeschossgrundriss

Ansichten

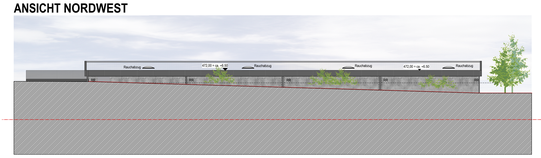
ANSICHT SÜDWEST



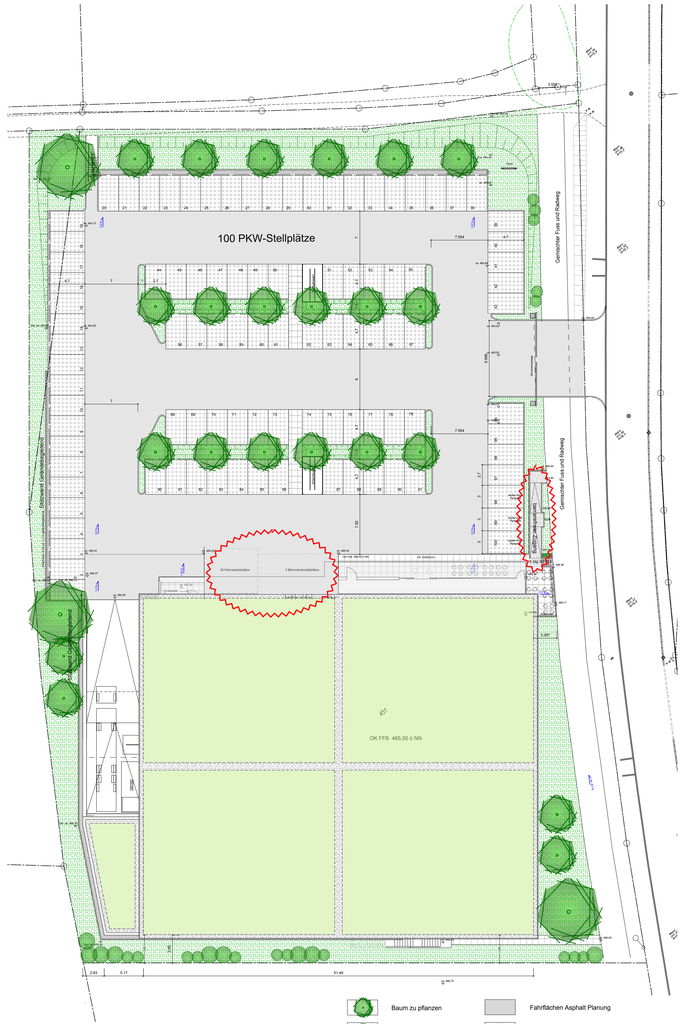
ANSICHT SÜDOST

ANSICHT NORDOST

ANSICHT NORDWEST

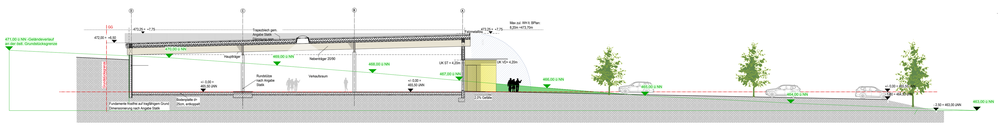


Freiflächengestaltungsplan

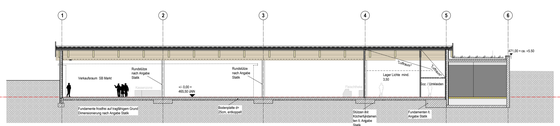


Schnitte

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



Es sind nur Stellungnahmen zu den rot markierten bzw. umrandeten Änderungen zulässig.

GEMEINDE PETERSHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 90
"Vorhabensbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Mitterfeld IV"

Der "Vorhabensbezogene Bebauungsplan Sondergebiet Mitterfeld IV" erstellt innerhalb seines Geltungsbereiches die vom ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans "Mitterfeld I".

Flurstück Nr. 645/1 sowie teilweise die Flurstücke Nrn. 451, 452, 449/1, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 645/1, 649, 650, 1286/89, 1286/6 Gemarkung Petershausen

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Planteilen:
- Planteil 1 (Planzeichnung des Bebauungsplan, Satzung und Hinweise)
- **Planteil 2** (Vorhabenplan, Freiflächengestaltungsplan)

ENTWURF

Vorentwurf	15.05.2018
Verfahren gem. § 3 Abs.1 BauGB	28.05. - 02.07.2018
Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB	28.05. - 02.07.2018
Entwurf	22.08.2018
Auslegungsbeschluss	11.10.2018
Verfahren gem. § 3 Abs.2 BauGB	04.02. - 06.03.2019
Verfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB	04.02. - 06.03.2019
Verfahren gem. § 4a Abs.3 BauGB	
Satzungsbeschluss	

04.03.2019 M. 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

VORHABENTRÄGER:

Herr Schneider
Hohenzollernstr. 83
80796 München