

## D. Festsetzungen durch Text

### D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- D.1.2 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind nur bis zu zwei Wohneinheiten möglich. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind ausgeschlossen.

### D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 16 BauNVO beträgt für das GE (Gewerbegebiet) 0,6. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und nicht überdachte Ausstellungsflächen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,85 überschritten werden.
- D.2.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen ab der Oberkante Belag der nächstliegenden angrenzenden Erschließungsstraße auf Höhe der Gebäudemitte (in der Lotlinie von der Gebäudemitte aus zu der Fahrbahnkante) und dem Schnittpunkt Oberkante Dachaussenhaut darf 13,70 m nicht überschreiten. Aneinander gebaute Gebäude mit derselben Oberkante Rohfußboden gelten hierbei als ein Gebäude.

### D.3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- D.3.1 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.
- D.3.2 Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Länge der Gebäude und dazugehörigen Dächer von 50 m darf überschritten werden.
- D.3.3 Gestaltung des Geländes:  
Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stützmauern sind bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Grenzmauern sind nicht zulässig.

### D.4. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

- D.4.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer
- D.4.2 Dachneigung: 0°- 15°
- D.4.3 Aussenwerbung:  
Werbeeinrichtungen ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> bedürfen der Genehmigung. Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an den Gebäuden nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, soweit sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Selbstleuchtende Einrichtungen dürfen keine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer darstellen und müssen nachts (22:00 - 06:00 Uhr) abgeschaltet werden. Grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht sind unzulässig.

### D.5 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE

- D.5.1 Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Ausbildung der Garagen wird mit Flachdach, Traufhöhe bis 2,75 m festgesetzt. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch auf einander abzustimmen.
- D.5.2 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

# D. Festsetzungen durch Text

## D.6. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

- D.6.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen.  
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.
- D.6.2 Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die nicht überdachten Ausstellungsflächen außerhalb der Baugrenzen sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.  
(z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen.)

## D.7. EINFRIEDUNGEN

- D.7.1 Als Einfriedung an der Straßenseite sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

## D.8. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

- D.8.1 Das Grundstück ist zum Teil im Mischsystem und zum anderen Teil im Trennsystem angeschlossen. Gemäß vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung möglich. Das Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zu versickern.

## D.9. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

### D.9.1 Private Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- D.9.1.1 Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ein höhenmäßiges Einschütten der Stammfußbereiche ist nicht zulässig. Sollten bestehende Bäume durch Bautätigkeiten o.ä. beschädigt oder entfernt werden, sind diese in der selben Art und Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung der gleichen Art in der Qualität Solitär 3x verpflanzt, Höhe 150-200 cm zu ersetzen.

### D.9.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche

- D.9.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:

- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 16/18, mind. 6 Stück Hochstamm
- Solitärsträucher als Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, mind. 3 Stück Solitärstrauch
- Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60-100cm, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, Reihen versetzt angeordnet.

Bei Einhalten der Überschreitungsregelung nach Punkt D.2.1 und Ausführung in wasserdurchlässiger oder begrünter Bauweise nach Punkt D.6.2 sind, bis zu einem Anteil der Grundstücksfläche von 4%, außerhalb der Baugrenzen zulässig:

- Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Flächen für nicht überdachte Ausstellungsflächen mit ihren Zufahrten

- D.9.3 Jedem Eingabeplan zur Errichtung einer gewerblichen Anlage, ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

E

E.1.

E.1.

E.2.

E.2.

E.3.

E.3.

E.4.

E.4.

E.4.2

E.5.

E.5.1

E.5.2

E.5.3

E.5.4

E.5.5

E.5.6