

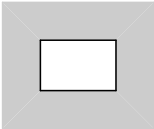

PRÄAMBEL

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  Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel



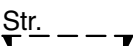
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 **GR 2.900** Grundfläche in m²
- 3.2 **WH 8,5 m** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt (Vgl. 7.3)

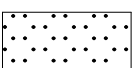




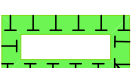
4. BAUGRENZEN

- 4.1  Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

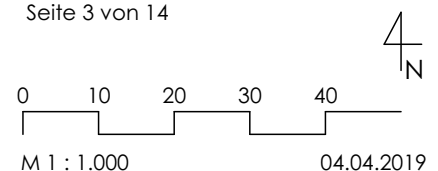
- 5.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Ein- und Ausfahrtsbereich

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

GEMEINDE PETERSHAUSEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 90
"Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Mitterfeld IV"

Seite 3 von 14



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

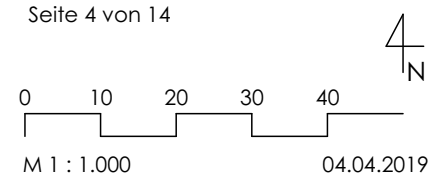
8  Sichtfeld nach RaSt 6

9  Vorhabenplanung

10  Anlieferungsbereich

GEMEINDE PETERSHAUSEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 90
"Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Mitterfeld IV"

Seite 4 von 14



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 überschreiten.

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 Anfahrerschutz 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 | 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 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. sechs Stellen wechselfeuchte Bereiche (flache Tümpel) und mind. sechs Totholzhaufen anzulegen. Der Graben ist mit mäandrierendem Verlauf, einer Niedrigwasserinne und Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:5 naturnah herzustellen. Kurze Abschnitte können bis zu einer Neigung von 1:1 ausgebildet 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 Retentionsbeckens 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 Struktureichtums 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. Planenteil 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 Schalleistungspegel 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: $L_{WA} 70 \leq$ 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.

