

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“.

1.2 Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte besteht aus den Teilbaugebieten Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) und Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (2).

1.3 Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) dient der Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung von Kindergarten- bzw. Kinderkrippengruppen sowie zugehörigen Nebeneinrichtungen.

1.4 In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (2) sind ausschließlich die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

2.1. Die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses darf maximal 0,8 m über der natürlichen Geländeoberkante 463,5 m ü.N.N. liegen (unterer Bezugspunkt).

3. Nebenanlagen

3.1. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielflächen und Spielgeräte.

3.2. Einrichtungen für den Hausmüll sind in das Gebäude zu integrieren.

4. KFZ - Stellplätze, Fahrradstellplätze

4.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatz- und Garagensatzung sowie die Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen in der jeweils gültigen Fassung.

5. Dachgestaltung und Dachaufbauten

5.1. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 30° zulässig.

5.2. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie so beschaffen sind, dass eine von ihnen ausgehende unzumutbare Blendwirkung ausgeschlossen ist.

5.3. Dachaufbauten sind parallel mit der Dachhaut zu errichten.

6. Abstandsflächen

6.1. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Im Bereich der östlichen Baugrenze mit einer Höhenentwicklung von bis zu 2 Geschossen darf hiervon gem. Planzeichnung abgewichen werden.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen

7.1. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in dem Maße zulässig, die zur Einfügung des Gebäudes, der Stellplätze und Freiflächen in die Topographie erforderlich sind.

8. Einfriedungen

8.1. Einfriedungen sind im Teilgebiet Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) nur als sockellose, verzinkte Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,5 m sowie einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Sträuchern gem. C.9.9 zugelassen. Die Bodenfreiheit muss mindestens 8 cm betragen.

8.2. Abweichend von gem. C. 8.1 sind im Nordosten und im Nordwesten der Gemeinbedarfsfläche Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

9. Grünordnung

9.1. Die Bepflanzung der Freiflächen im Planungsgebiet ist 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.9.9 zu entsprechen.

9.2. Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums im Planungsgebiet gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

9.3. Der Anteil an zu begrünenden und zu bepflanzenden, nicht überbauten Flächen muss im Teilgebiet Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) mindestens 40 % betragen. Die im Planteil gem. A.6.1 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind darauf anzurechnen.

9.4. Der Anteil an zu begrünenden und zu bepflanzenden, nicht überbauten Flächen muss im Teilgebiet Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (2) mindestens 20 % betragen.

9.5. Die gem. A.6.1 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind max. zu 80 % als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 20 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) in Kombination mit Strauchpflanzungen gem. C.9.9 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft **z u e r h a l t e n**. **N o t w e n d i g e Z u g ä n g e u n d S p i e l b e r e i c h e s i n d v o n d e n** Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

9.6. In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) sind innerhalb der Flächen gem. A.6.1 so viele Gehölze zu pflanzen, dass ab einer Flächengröße von 25 m² auf je angefangene 125 m² Grünflächen mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung oder zwei Bäume 3.Wuchsordnung oder 3 Sträucher gem. C.9.9 kommen. Als zu pflanzen festgesetzte Bäume entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze gem. A. 6.2 sind darauf anrechenbar.

9.7. Für die gem. Planzeichnung festgesetzte Großbaumreihe (A.6.2) im Nordosten der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) sind Bäume mit den gem. C.9.9 festgesetzten Güteanforderungen zulässig. Diese sind mit einem Mindestpflanzabstand von 8,50 m zu pflanzen.

9.8. Offene, ebenerdige Stellplätze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (2) sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge,

Schotterrasen oder wassergebundener Belag) mit einer Heckenpflanzung gem. C.9.9 aus heimischen Sträuchern einzugrünen.

9.9. 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

Es sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

9.10. In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) sind für Bäume in Belagsflächen offene Baumscheiben mit einer Fläche von 15 m² sowie mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 20 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.

9.11. In der gem. Planzeichnung A.6.4 als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereichen sind 1.268 m² 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 Niedrigwasserrinne 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 m² 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 (Pflanzenabstand 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.

9.12. Innerhalb der gem. A.6.4 als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzter Bereiche ist auf den Flurstücken Nr. 641 bis 643 und Nr. 649 die Anlage eines Retentionsbeckens zulässig, dass für die Rückhaltung eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses dimensioniert werden muss.

9.13 Innerhalb des gem. A.6.6 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereichs ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern gem. C.9.9 herzustellen, zu erhalten und zu pflegen.

10. Entwässerung

10.1. In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) sowie in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (2) sind naturnah gestaltete Entwässerungsmulden als zweimahlige Wiesenfläche (gem. A.6.3) anzulegen, in der wild abfließendes Niederschlagswasser aus oberhalb gelegenen Außengebieten schadlos zum Retentionsraum im Nordosten des Planungsumgriffs abgeleitet werden kann.

10.2. In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) ist je 1m² überbaute und versiegelte Fläche 20 Liter Rückhaltevolumen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

10.3. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist gedrosselt zum Retentionsraum im Nordosten des Planungsumgriffs abzuleiten. Eine gedrosselte Ableitung von 4 l/s ist vorzusehen.

10.4. Das Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte (1) ist wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Tiefer liegende Gebäudeteile sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.

11. Schallschutz

11.1. An den gem. Planzeichnung gem. A.7.2 gekennzeichneten Fassadenabschnitten der Kindertagesstätte sind keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Ruheräume) zu situieren.

11.2. An den gem. Planzeichnung gem. A.7.3 gekennzeichneten Fassadenabschnitten der Kindertagesstätte sind für schutzbedürftige Ruheräume fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

11.3. Werden die Gebäude der Kindertagesstätte abweichend zur zugrunde gelegten Planung errichtet, sind die genannten Schallschutzmaßnahmen nach schalltechnischer Prüfung anzupassen.