



Gemeinde Petershausen

Bebauungsplan Nr. 28c  
„Sondergebiet Einzelhandel“  
mit Grünordnungsplan

Planungsstand: 17.11.2016  
09.02.2017  
30.03.2017 (redaktionell)

Verfahrensstand: 17.11.2016  
09.02.2017  
06.04.2017

Die Gemeinde Petershausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) in der Fassung der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 S. 588, BayRS 2132-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

## SATZUNG

Inhalt	A. Plandarstellung
	B. Festsetzungen
	C. Hinweise durch Planzeichen
	D. Hinweise durch Text
	E. Verfahrenshinweise
	F. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.



Planverfasser

Werner Schaffner  
Architekt + Stadtplaner SRL




Gemeinde Petershausen

Marcel Farth  
1. Bürgermeister

## B. FESTSETZUNGEN:

1. Der im Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans "Gewerbegebiet II, 2. Änderung" wird durch diese Satzung ersetzt. Ausgenommen sind die für das Planungsgebiet relevanten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter 19.2.
2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

 Abgrenzung der Art der Nutzung (Sondergebiete)


### 3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 **SO**  
Lebensmittelmarkt    Sondergebiet für Lebensmittelmärkte gem. § 11 BauNVO  
Zulässig sind großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m<sup>2</sup>.
- 3.2 **SO**  
Drogeriemarkt    Sondergebiet für Drogeriemärkte gem. § 11 BauNVO  
Zulässig sind Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m<sup>2</sup>.
- 3.3    Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzungen 5.1 und 5.2) zulässig. Festsetzung 8.1 bleibt unberührt.
- 3.4    Die Zulässigkeit nach Ziffer 12 „Immissionsschutz“ bleibt unberührt.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1    Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 und 19 BauNVO  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird für das Planungsgebiet mit 0,80 festgesetzt.
- 4.2    WH 468,75    maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 468,75 m ü. NN
- 4.3    FH 469,00    maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 469,00 m ü. NN
- 4.4    OK FFB 461,50    Oberkante Fertigfußboden, z. B. 461.50 ü. NN

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 5.1  Baugrenze  
 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen mit Ausnahme von Vordächern nicht zulässig. Vordächer dürfen die Baugrenze überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Festsetzung 8.1 bleibt unberührt.

- 5.2  Fläche für Stellplätze (Personenkraftwagen und Fahrräder), Boxen für Einkaufswagen und Bereiche der Anlieferung

- 5.3 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

- 5.4 Alle Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ausnahmsweise kann eine Grenzbebauung zwischen den Flurnummern 1216/23 und 1216/27 zugelassen werden.

## 6. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge wird abweichend von Anlage 1 zu § 5 Ziff. 3.2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen vom 14.08.2007 mit 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche im Sinne der Ziff. 3.1 festgesetzt. Die sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung bleiben unberührt.

Pro Ladengeschäft sind mindestens 2 Stellplätze für Behinderte zu errichten. § 28 VkVO bleibt ansonsten unberührt.

## 7. Gestaltung baulicher Anlagen

- 7.1. SD Satteldach


In den gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Satteldächer sind ausschließlich mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen zulässig. Ein Höhenversatz in der Dachfläche ist nicht zulässig.

- 7.2. FD Flachdach

In den gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

- 7.3.  Dachbegrünung herzustellen

- 
- 7.4. Dachüberstände  
Dachüberstände sind bis maximal 60 cm zulässig.
- 7.5. Sonnenkollektoren sind generell zulässig.  
Die Gestaltung ist mit der Bauaufsichtsbehörde abstimmen.
- 7.6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 7.1.1 Dachgauben und Zwerchgiebel  
Dachgauben sind unzulässig.  
Zwerchgiebel sind zulässig.  
Die Breite der Zwerchgiebel darf die Breite von 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten.
- 7.1.2 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.
8. Ver- und Entsorgung
- 8.1. Versorgungsleitungen  
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch anzulegen.
- 8.2. Standorte für Abfallbehälter  
Abfallbehälter sind in die Gebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.  
Sammelmülltonnen in Gebäude oder Einfriedungen zu integrieren oder dicht einpflanzen.  
Geschlossene Container für die Sammlung von Abfall und Wertstoffen sind zulässig.
9. Werbeanlagen
- 9.1.  Standort von Werbeanlagen  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzungen 5.1 und 5.2) ist am festgesetzten Standort eine frei stehende Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage ist mit einem Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze zu errichten. Maßgeblich ist der Umkreis der Werbeanlage.  
Frei stehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur in der Form von Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahnen und Masten.

- 9.2. Werbeanlagen sind nur in Form des Firmenlogos und des Firmennamens in Einzelbuchstaben am Ort der Leistung zulässig.
- 9.3. Frei stehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur in der Form von Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahnen und Masten.
- 9.4. Unzulässig sind
- Fremdwerbung,
  - Werbeanlagen über der Oberkante der Attika,
  - Großplakate und Spanntücher sowie
  - Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen und Skybeamer, Laserstrahlen und ähnliche Anlagen.
10. Einfriedungen
- 10.1. Zäune
- Zäune dürfen mit einer Höhe von maximal 2,00 m errichtet werden. Sonstige Anforderungen der BayBO bleiben unberührt.
- Zulässig sind verzinkte Maschendraht- und Stabgitterzäune.
- 10.2. Sockel
- Gemauerte oder betonierte Sockel, die dem Gelände folgen, sind bis 10 cm Höhe über Hinterkante Gehweg entlang der Verkehrsflächen zulässig.
- 10.3. Stützmauern
- Stützmauern sind zur Überwindung von Höhenunterschieden bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- Ausnahmsweise können Stützmauern bis 2,00 m zugelassen werden, wenn ein technisches Erfordernis nachgewiesen werden kann.
- 10.4. Hecken
- Das Pflanzen von Hecken bis zu 1,80 m Höhe ist zulässig. Es sind ausschließlich Pflanzen der Artenliste B 11.3 zulässig. Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken nach AG BGB und zu Leitungen nach den einschlägigen technischen Bestimmungen sind einzuhalten.

## 11. Grünordnung

### 11.1. Grünordnung allgemein

11.1.1. Die Freiflächen der Baugrundstücke einschließlich der Decken von Tiefgaragen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten die grünordnerischen Festsetzungen.


11.1.2. Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

11.1.3. Flächen mit befestigten Belägen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind, soweit als möglich, wasserdurchlässig herzustellen.

11.1.4. Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dachbegrünung ist vom Bauherrn in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

11.1.5. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Inhalte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 11.2. Grünordnung

11.2.1.  zu begrünende Grundstücksflächen

11.2.2.  zu erhaltender Baum

11.2.3.  zu pflanzender Baum

11.2.4. Die Pflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für Bäume 1. Ordnung mindestens 20 – 25 cm Stammumfang und für Bäume 2. Ordnung mindestens 18 – 20 cm Stammumfang. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

11.2.5. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und standortheimische Laubgehölze gemäß der Artenliste (Anhang) zu verwenden.

11.2.6.                    Bei Verlust von als „zu erhalten“ festgesetzten Bäumen ist je ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung nachzupflanzen.

11.2.7.                    Pro 10 Stellplätzen ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

Die zu erhaltenden Bäume (11.2.2) und die zu pflanzenden Bäume (11.2.3.) sind nicht auf die erforderliche Anzahl anrechenbar.

11.2.8.                    Bei der Pflanzung von Laubbäumen innerhalb von Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer mindestens 24 m<sup>2</sup> großen, spartenfreien, durchwurzelbaren Pflanzfläche vorzusehen.

11.2.9.                    In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen. Diese sind luft-, wasserdurchlässig und durchwurzelbar zu gestalten.

11.2.10.                  Flachdächer sind unter Verwendung heimischer Kräuter in artenreicher Mischung dauerhaft extensiv zu begrünen (Festsetzung 7.3). Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Reine Sedumdächer sind unzulässig.

Ausgenommen sind Flächen mit notwendigen technischen Anlagen, Oberlichter, nutzbare Freibereiche oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes auf den Dächern sowie die Dächer von Boxen für Einkaufswagen und Fahrräder.

11.2.11.                  Auf geschlossenen Belags- und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

11.3.                      Pflanzliste

Bei der Bepflanzung sind insbesondere zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

Acer platanoides	Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fragus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus Hippocastanum	Kastanie
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche



Sträucher:

Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht in Spielplatzbereichen verwendet werden.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Holler
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide

Heckengehölze (für geschnittene Hecken):

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirnes	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn


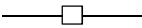
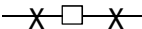
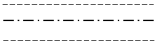

Das Pflanzen von Thujenhecken sowie blau- und gelbnadeliger Koniferen ist nicht zulässig.

## 12. Immissionsschutz

Es sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Immissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts, nach DIN 18005, nicht überschreitet.

Der Nachweis, dass vorgenannte Schallleistungspegel nicht überschritten werden, ist zusammen mit den Bauanträgen anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten zu erbringen.

**C)    NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**

1.        *1216/23*        Flurstücknummer
  
2.                bestehende Haupt- und Nebengebäude
  
3.                bestehende Grundstücksgrenze
  
4.                Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
  
5.                bestehende Hauptwasserleitung und Schutzzone
  
6.                zu fällender Baum
  
7.         $\frac{517}{463,64}$         Bezugshöhe: Kanalschacht 517, Höhe Oberkante Deckel = 463,64 m ü. NN

## D)    HINWEISE DURCH TEXT

1.    Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2.    Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3.    Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4.    Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5.    Sollte infolge hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung notwendig sein, ist die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen.
6.    Denkmalschutz
  - 6.1    Objekte, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind. Sie sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bauvorhaben in der unmittelbaren und der weiteren Umgebung des Baudenkmals sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
  - 6.2    Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.
7.    Es wird dringend empfohlen, die Flurnummern 1216/22 (TF), 1216/23 und 1216/27 zu verschmelzen. Sollten die Grundstücke nicht vereinigt werden, ist aufgrund der brandschutzrechtlichen Bestimmungen der BayBO eine Ablehnung eines Bauantrags mit einer Grenzbebauung zu befürchten.
8.    Fällungen und sonstige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten Fällungen und sonstige Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeiten erforderlich sein, sind diese nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sich keine Gelege in den betroffenen Bereichen befinden.  
Entsprechend dem Minimierungsgebot § 15 Abs. 1 BNatSchG sind nur die absolut notwendigen Gehölze zu fällen.
9.    Es wird dringend empfohlen, unter der Erdoberfläche liegende Gebäudeteile (Keller, Soutterain) als wasserdichte Wanne auszubilden.
10.    Die bestehende Hauptwasserleitung ist vor Beschädigungen zu schützen. Auf die Leitung einwirkende Erschütterungen sind zu vermeiden.
11.    Es wird dringend empfohlen, ein selbstständiges Beweissicherungsverfahren nach DIN 4123 für die Hauptwasserleitung, die öffentlichen Straßen und die westlich der Marbacherstraße liegenden Gebäude durchzuführen.
12.    Niederschlagswasser ist zu versickern.  
Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung entsprechend den technischen Bedingungen zu reinigen. Dies gilt insbesondere für Niederschlagswasser von metallgedeckten Dächern sowie Stell- und Waschplätze für Kraftwagen.  
Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen.