

## Präambel

Die Gemeinde Vaterstetten erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Bayergesetzes (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" als Satzung.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" verändert innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151 "Vaterstetten, Sondergebiet-Einzelhandel, östlich des Gewerbegebietes".

## A) Planzeichnung



## B) Festsetzung durch Planzeichen und Text

### § 1 Allgemeines

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" besteht aus dieser Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils mit Datum vom 07.11.2025.

(2) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(3) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

(4) Bemaßung in Metern (z.B. 6,0 m)

### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) SO Einzelhandel Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"

(2) Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig:  
- Großflächiger Einzelhandel  
- Einzelhandel  
- Technik-, Lager- und Nebenräume und -anlagen in Zusammenhang mit den übrigen Nutzungen im Geltungsbereich  
- Packstation

(3) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GR 2.000 Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> (z.B. 2.000 m<sup>2</sup>), bezogen auf den jeweiligen Bauraum aus Baugrenzen nach § 5

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf um bis zu 5.010 m<sup>2</sup> überschritten werden durch:  
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO  
- Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten  
Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

OK<sub>W</sub> 548,50 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull im DHN2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 548,5 m ü. NHN).  
Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

### § 5 Baugrenzen

Baugrenzen

**§ 6 Abstandsf lächen**  
Abweichend von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsf lächen der Gemeinde Vaterstetten beträgt die Tiefe der Abstandsf lächen im SO Einzelhandel nach § 2 (1) 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.

### § 7 Nebenanlagen

(1) Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 2 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 oder innerhalb der Flächen nach § 7 (1) zulässig. In diesen Flächen sind auch Sichtschutzzäune zulässig.  
(3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:  
- Zufahrten und Zuwegungen  
- offene Stellplätze für KfZ und Fahrräder  
Diese sind jedoch nur außerhalb zu bepflanzender Flächen zulässig.

### § 8 Dächer

(1) Dachflächen sind ausschließlich als Flachdächer zulässig.  
(2) Dachflächen von Flachdächern mit einer Fläche von über 10 m<sup>2</sup> sind flächig und dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm auszustatten und mindestens extensiv zu begrünen.

- (3) Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie Absturzsicherungen auf Dächern dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m, gemessen senkrecht zur Dachhaut, nicht überschreiten. Sie sind mindestens 1,0 m von den Dachauskanten zurückzusetzen und sind mit einer Dachbegrünung nach § 8 (2) zu kombinieren. Auch unter Solarmodulen ist die Dachbegrünung flächig durchzuführen.
- (4) Dachaufbauten für Technik etc. auf Flachdächern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Dachhaut zulässig. Diese Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe, gemessen senkrecht zur Dachhaut, von der Dachaußenkante, mindestens jedoch 1,0 m, zurücktreten.
- (5) Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie Absturzsicherungen sind Dachaufbauten zusammenzufassen und durch einen Sichtschutz zu verkleiden. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

### § 9 Verkehrs- und Versorgungsflächen

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2) Straßenbegrenzungslinie
- (3) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge
- (4) Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des jeweiligen Leitungsträgers dinglich zu sichern

### § 10 Grünordnung

- (1) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün  
Die Aufstellung eines Werbepylons in der Fläche ist zulässig.
- (2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
- (3) Bestehender Baum zu erhalten
- (4) Bäume zu pflanzen - I. Wuchsordnung  
Es sind standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 15 m in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammmfang 18-20 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (5) Bäume zu pflanzen - II. Wuchsordnung  
Es sind standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 10 m in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammmfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (6) Bäume zu pflanzen - III. Wuchsordnung und I. Wuchsordnung Säulenform  
Es sind standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 15 m in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammmfang 16-18 cm, zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Alternativ kann auch ein Baum nach § 10 (5) gepflanzt werden.
- (7) Freiwachsende Hecke aus Sträuchern zu pflanzen  
Es sind Laubgehölze aus standortgerechten Arten, Höhe 60-150 cm, Mindest-pflanzqualität 2xv., mind. 3-5 Triebe, 1-reihig, im Pflanzabstand 0,5 m zu pflanzen.
- (8) Schnitthecke aus Heistern zu pflanzen  
Es sind schnittverträgliche Laubgehölze aus standortgerechten Arten, Höhe 100-150 cm, Mindestpflanzqualität 2xv., mind. 5 Triebe, 1-reihig im Pflanzabstand 0,5 m zu pflanzen.
- (9) Die Pflanzen nach § 10 (4) bis (8) sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der einzelnen Festsetzungen spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

### § 11 Artenschutz

- (1) Schaufensterfronten, Eingangsverglasungen und Einkaufswagenboxen sind mit einer hochwirksamen Bemusterung zur Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben zu versehen. Es sind Gläser mit einem Reflexionsgrad von unter 15% einzubauen.
- (2) Für die Außenbeleuchtung und Lichtwerbung sind nur vollständig abgeschirmte Lampen, welche nur die notwendigen Bereiche ausleuchten und bei denen eine Abstrahlung vermieden wird, mit Wellenlängen > 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2700 K zulässig.

### § 12 Lärmschutz

- (1) Hinsichtlich der Beurteilung der vom Betrieb ausgehenden Geräuschimmissionen gelten die Vorgaben der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsverordnung vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5))
  - (2) Folgende reduzierte Immissionsrichtwerte dürfen durch die Gesamtgeräuschimmissionen, die durch den Betrieb verursacht werden, an den genannten Immissionsorten nicht überschritten werden:
- | Immissionsort gem. Gutachten Fl.I.Nr.    | Einstufung | Reduzierte Immissionsrichtwerte [dB(A)] |
|--|------------|---|
|  | Tagzeit    | Nachtzeit                               |
| 2284/34, 2284/32, 2284/42, 2293, 2293/22 | GE         | 62 47                                   |
| 3556 und 3536                            | WA         | 45 30                                   |
| 3567 und 3611                            | WR         | 40 25                                   |

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.

Die Anlieferzone des Discounters ist als Überladebrücke mit Torrandabdichtung auszuführen.

### § 13 Werbeanlagen

- (1) Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen an den Gebäuden und mit jeweils einer Fläche von bis zu 4 m<sup>2</sup> je Werbeanlage zulässig. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig, ausgenommen an der Südseite des südlichen Baukörpers, dort sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Insgesamt sind jedoch je Gebäude nur an maximal drei Fassadenseiten Werbeanlagen zulässig.
- (3) Über die Regelungen nach § 13 (2) hinaus ist im Geltungsbereich eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über geplanten Gelände und einer maximalen Breite von 2,35 m zulässig. So diese im Bereich der Sichtdreiecke nach C.1 (13) oder (14) steht, ist sie bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände so offen zu gestalten, dass ein Durchblick möglich ist.
- (4) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen wie Banner und Fahnen sowie Himmelstrahler, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb einer Höhe von 547,10 m ü. NHN im nördlichen Bauraum und einer Höhe von 546,10 m ü. NHN im südlichen Bauraum sind nicht zulässig.

### § 14 Energieversorgung

- (1) Wärme- und Kältebedarf sind über die Nutzung regenerativer Energieträger (z. B. Wärmepumpen, Solarthermie, etc.) oder Fernwärme herzustellen bzw. zu decken.
- (2) Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind auf 100% der nutzbaren Dachflächen (z.B. ohne Dachaussteige zur Wartung und sonstige technische Anlagen) der Gebäude vorzusehen. Davon ausgenommen sind die Dachflächen von Nebenanlagen nach § 7 (1).

### § 15 Stellplätze

- (1) Stellplätze mit wasserdrücklassigen Belägen (z. B. Pflaster mit ungebundenem Fugenmaterial) mit Voreinigungsfunktion und DIBt-Zulassung zum Einsatz im Bereich mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse von Verkehrsflächen herzustellen.
- (2) Im Geltungsbereich sind mindestens 48 Stellplätze für KfZ herzustellen.
- (3) Im Geltungsbereich sind mindestens 36 Stellplätze für Fahrräder und zusätzlich mindestens 6 Stellplätze für Lastenräder herzustellen.

### C) Hinweise durch Planzeichen und Text

#### C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) 2284/44 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2) 38 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
- (3) WH-6,5 Vorgeschlagener Baukörper mit überdachtem Außenbereich/Vordach und Nebenanlage
- (4) WH-6,5 Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 6,5 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände, oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

## D) Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB vom 16.04.2024 gefasst und am 15.01.2025 offiziell bekannt gemacht.  
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (Informationsblatt i. d. F. vom 06.11.2024) in der Zeit vom 23.01.2025 bis 24.02.2025 unterrichten und zur Planung äußern.  
Die zum Planungsstand erforderliche Stellungnahme einer Behörde wurde mit E-Mail vom 23.01.2025 eingeholt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu dem vom Bau- und Straßenausschuss am ..... gebilligten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" in der Fassung vom ..... hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom ..... durch Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Gemeinde Vaterstetten, den .....  
(Siegel)  
Leonard Spitzauer, Erster Bürgermeister

- Die Gemeinde Vaterstetten hat mit Beschluss des Bau- und Straßenausschusses vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Vaterstetten, den .....  
(Siegel)  
Leonard Spitzauer, Erster Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 mit Begründung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 13a BauGB in Kraft getreten.  
Gemeinde Vaterstetten, den .....  
(Siegel)  
Leonard Spitzauer, Erster Bürgermeister

## Gemeinde Vaterstetten

## LANDKREIS EBERSBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung  
**Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes"**

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

## ENTWURF

Fassung vom 07.11.2025 (redaktionell ergänzt am 19.12.2025)

- Planung: **WÜSTINGER RICKERT** Gemeinde: **VATERSTETTEN**  
Architekt und Stadtplaner PartGmbB Nützbaumstr. 3 83112 Frasdorf t. 08052 9568070 f. 08052 9568079 e. info@wuestinger-rickert.de  
Wendelsteinstr. 7 85591 Vaterstetten t. 08106 383-0 08106 5107 gemeinde@vaterstetten.de  
Projektnummer\_1407