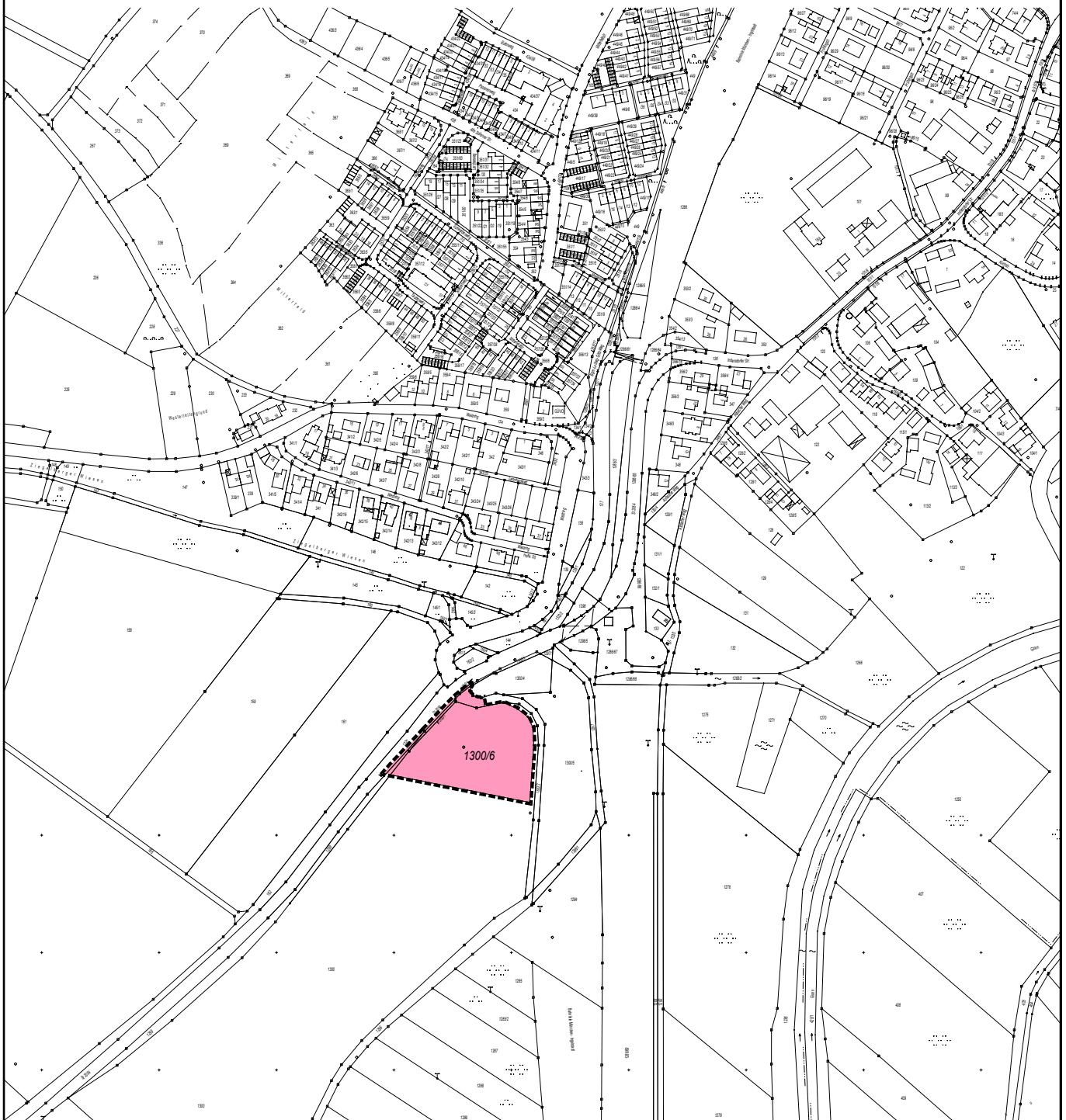


Gemeinde Petershausen - Landkreis Dachau - Bebauungsplan "Neubau Feuerwehrhaus", Petershausen

mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Endfassung vom 30.01.2020



Planunterlagen: Verwendet wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Petershausen Stand 2013.
Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2013"



Die Gemeinde Petershausen erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

- Inhalt:
- A. Planzeichnung M 1: 1.000
 - B. Festsetzung durch Planzeichen
 - C. Hinweise durch Planzeichen
 - D. Festsetzungen durch Text
 - E. Hinweise durch Text
 - F. Verfahrenshinweise
- Anhang: Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand: Vorentwurf: 24.07.2019
Entwurf: 10.10.2019
Endfassung: 30.01.2020

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L



Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: buero-landshut@egl-plan.de
http://www.egl-plan.de

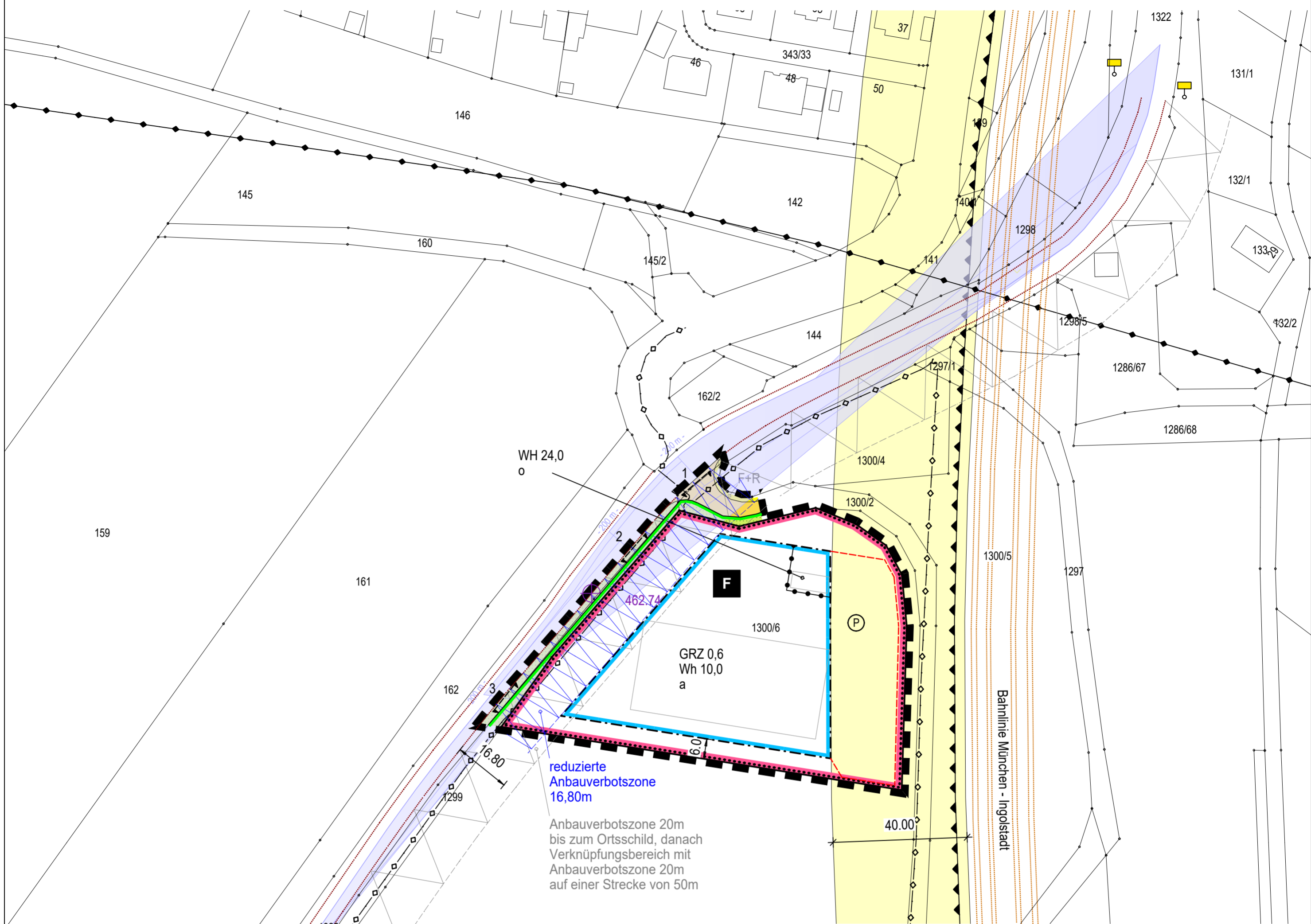
Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner



Gemeinde Petershausen:

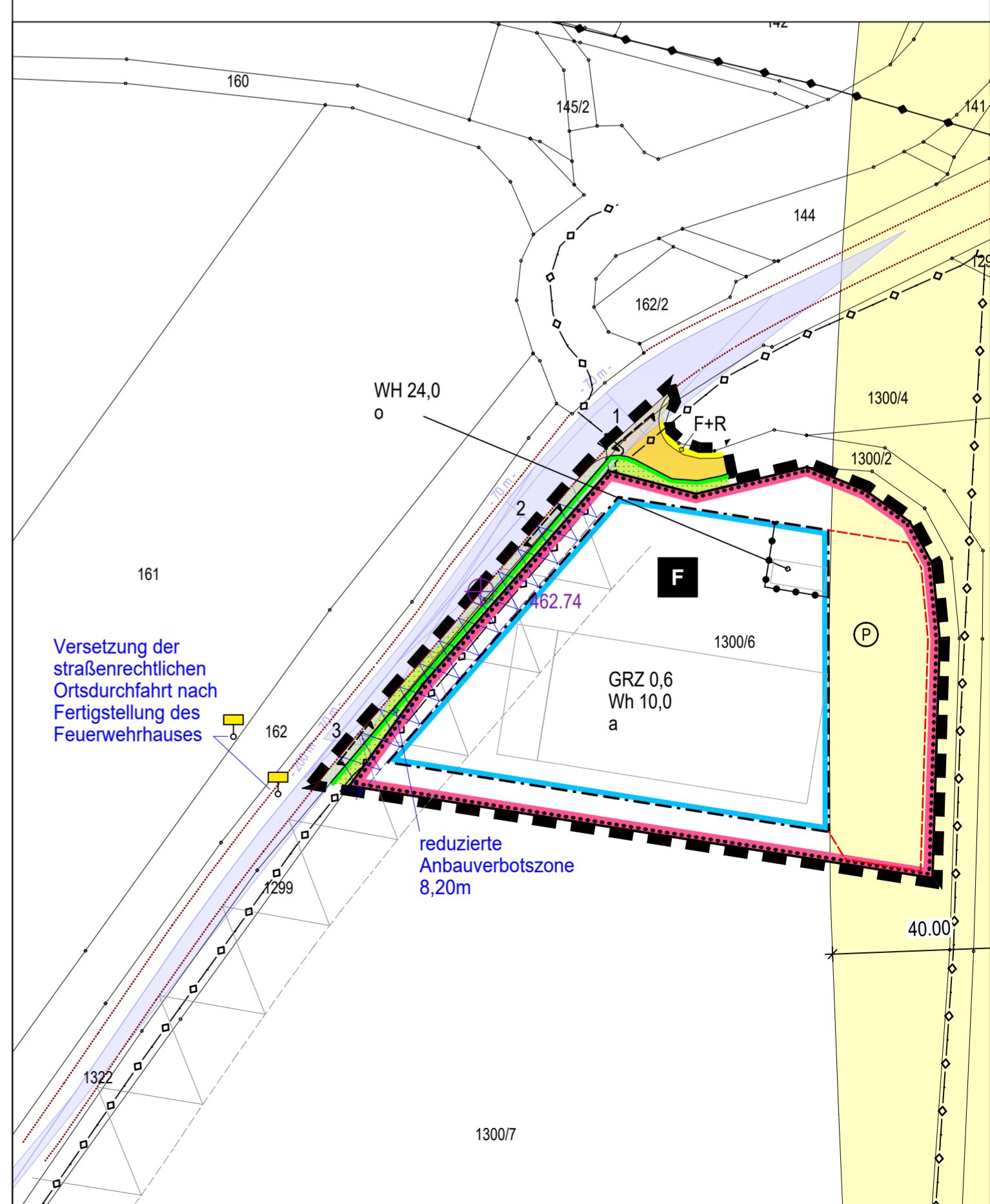
Bürgermeister-Rädler-Straße 3
85328 Petershausen

.....
1. Bürgermeister Marcel Fath



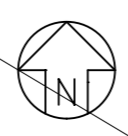
reduzierte Anbauverbotszone 16,80m
 Anbauverbotszone 20m bis zum Ortsschild, danach Verknüpfungsbereich mit Anbauverbotszone 20m auf einer Strecke von 50m

A.2 Ausschnitt mit Reduzierung der Anbauverbotszone entsprechend Punkt D.3.1, Maßstab 1 : 1.000



Versetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt nach Fertigstellung des Feuerwehrhauses

reduzierte Anbauverbotszone 8,20m



B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

B.1.1  Flächen für den Gemeinbedarf

B.1.2  Feuerwehr

B.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO)

B.2.1 z.B.: Wh 10,00 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern i.V.m. Punkt **B.6.4**

B.2.2 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl

B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

B.3.1  Baugrenze

B.3.2  Baugrenze für Parkplatz einschließlich Andienung und Anlieferungszone, mit Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung Gemeinde Petershausen


B.3.3 a abweichende Bauweise entsprechend **D.4.1:**
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung


B.3.4 o offene Bauweise

B.4. VERKEHRSFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)




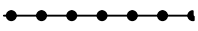
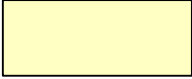

B.4.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.4.2  Fuß- und Radweg

B.4.3  Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG):
Staatsstraße St 2054: 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.
reduzierte Anbauverbotszone:
Mindestabstand der Gebäude zum Fahrbahnrand: 16,80 m gemäß Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising, Protokoll kplanAG zum Jour fixe vom 29.05.2019.
in Aussicht gestellte Reduzierung der Anbauverbotszone gemäß §9 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Inkrafttreten gemäß D.3.1

B.4.4  Strassenbegrenzungslinie

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.4.5  Ein- und Ausfahrtbereiche. Ein- und Ausfahrten sind nur in diesem Bereich zulässig.
- 1 Knotenanbindung 1, Hauptzufahrt für PKW, Fahrrad und Fußgänger, die Ein- und Ausfahrt ist permanent ohne Einschränkungen nutzbar
- 2 Knotenanbindung 2, die Ein- und Ausfahrt ist mit einer Schranke zu sichern und darf nur im Einsatzfall genutzt und geöffnet werden.
- 3 Knotenanbindung 3, die Ein- und Ausfahrt ist nur von Süden zulässig, nur im Alarmfall nutzbar und mit einer Schranke zu sichern
- B.5. GRÜNFLÄCHEN :
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- B.5.1  Straßenbegleitgrünflächen
- B.6. SONSTIGE PLANZEICHEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)
- B.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- B.6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen (WH 25,00 m)
- B.6.3  Flächen mit Erschütterungsschutzauflagen für Hochbaumaßnahmen in Orientierung der Ergebnisse des Gutachtens von IMB Dynamik Nr. B 6334601 vom 26.05.2014 zum nördlich benachbarten Bebauungsplan "Westring II, 1. Änderung" in der Fassung vom 24.07.2014
- B.6.4  462.74 Höhenbezugspunkt in müNN

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

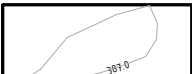
C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

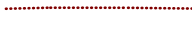
C.1.2  Flurstücks-Nummern


C.1.3  vorhandene Gebäude

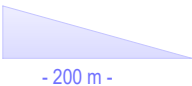
C.2. KENNZEICHNUNGEN:


C.2.1  Maßzahlen (in Meter), z.B. neun

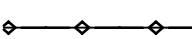
C.2.2  Höhenlinien in müNN, z.B. 387,0 müNN (nachrichtliche Übernahme aus Vermessung vom 19.03.2019)

C.2.3  vorhandene Straßenkante St 2054, Lage aus Vermessung

C.2.4  vorhandene Bahntrasse und Bahngleise München - Ingolstadt, Lage aus Luftbild

C.2.5  Sichtfläche mit Angabe der Schenkellänge gem. RaSt 06

C.2.6  Nachrichtliche Übernahme von Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie

C.2.7  Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch (Strom, Telekommunikation)

C.2.8  Hauptversorgungsleitungen, oberirdisch (20 KV Leitung)

C.2.9  mögliche Baukörper

D. Festsetzungen durch Text

D.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Einrichtungen für die Feuerwehr.

D.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.2.1 Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

D.2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt sich im aus dem Höhenunterschied zwischen dem Geländebezugspunkt **B.6.4** und dem Schnittpunkt Oberkante Dachaußenhaut mit der Außenwand

D.2.3 Technische Einrichtungen auf Zwischendecken sind zulässig, sofern die jeweils zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird.

D.3. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT

D.3.1 Im Bereich der Anbauverbotszone, ist die Erweiterung des Gebäudes Richtung Staatsstraße gemäß §9 Abs. 2 Satz 2 BauGB erst zulässig, wenn die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt südlich des geplanten Gebäudes durch das Staatliche Bauamt München-Freising festgesetzt wurde.

(s. Planzeichnung A.2)

D.4. BAUWEISE

D.4.1 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.4.2 Innerhalb der Abgrenzung gemäß Punkt **B.6.2** wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

D.5. BAUGESTALTUNG

D.5.1 Dachform, -neigung und -deckung:

Zulässig sind Flach- und Pultdächer

Die Bedachung der Gebäude kann mit einer Neigung von 1,5° bis 15° ausgeführt werden.

Die Dachdeckung kann als begrüntes Dach oder Blechdach erfolgen.

D.5.2 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

D.5.3 Fassadengestaltung:

Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

Zulässig sind glatte Putzfassaden oder Verkleidung mit Holz oder Plattenwerkstoffen

D.5.4 Gebäudeerweiterungen entsprechend dem Punkt D.3.1 sind profilgleich zu errichten.

D.5.5 Durch die Grundstücksbeleuchtung, insbesondere bei Leuchtpunkthöhen über Oberkante Bahntrasse, darf keine Blendwirkung auf passierende Kraftfahrzeuge auf der Staatsstraße oder Züge ausgehen.

D.6. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

D.6.1 Stellplätze sind in den Baugrenzen Punkte B.3.1 und B.3.2 zulässig.

D.6.2 Die Flächen für die Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.

D.7. EINFRIEDUNGEN

D.7.1 Einfriedungen entlang der Staatsstraße 2054 sind nicht zulässig.

D.7.2 Als Einfriedungen sind nur Holz-, Metall oder Maschendrahtzäune zulässig.
Mauern und Stützmauern sind unzulässig.

D. Festsetzungen durch Text

- D.7.3 Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.
Es sind keine Sockel zulässig.
- D.8. IMMISSIONSSCHUTZ
- D.8.1 Feuerwehrrübungen sind auf den Zeitraum von 06:00 bis 22:00 zu beschränken.
- D.9. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
- D.9.1 Gemäß Aktenvermerk Nr. 01 vom 17.05.2019 der Firma Crystal Geotechnik zum Baugrundgutachten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Teilflächen des Grundstücks möglich.
Das Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zu versickern.
- D.10. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG
- D.10.1 Entlang der Südgrenze, zur freien Landschaft ist eine mind. 6 m Breite Baumreihe aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Abstand zur Grundstücksgrenze für Bäume mind. 4m, für Sträucher und Kernobst mind. 2m.
Abstand zwischen den Bäumen 8 - 10 m.
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.
Solitärsträucher: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm, Pflanzraster 1,5m x1,5m, Reihen versetzt angeordnet
- D.10.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Anpflanzung mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist jeweils ein standortgerechter Großbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20
Solitärsträucher: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm
- D.10.3 Die nicht überbauten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.
- D.11. ARTENSCHUTZ
- D.11.1 Die Beleuchtung der Außenanlagen ist insektenfreundlich zu gestalten. Warmweiße LED Leuchten und SE/ST-Lampen (Natriumdampfhochdrucklampen) die nach oben abgeschirmt sind - keine Kugelleuchten - sind zulässig.
- D.12. ABSTANDSFLÄCHEN
- D.12.1 die Abstandsflächen nach Art. 6 Bay BO sind zu den Grenzen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans einzuhalten.
- D.13. GELÄNDEGESTALTUNG
- D.13.1 Stützmauern sind unzulässig
- D.13.2 Geländeänderungen sind zulässig. Sie sind so gering wie möglich zu halten. An das Gelände der benachbarten Grundstücke muss ohne Stützmauern angeschlossen werden.

E. Hinweise durch Text

E.1. IMMISSIONSSCHUTZ

E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, besonders zu Erntezeiten, auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen oder in den Abendstunden zu rechnen.

E.2. UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

E.2.1 Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird auf einer externen Fläche, Flurnummer 210 Gemarkung Kollbach nachgewiesen. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind gemäß Umweltbericht Kapitel 5.2.4 umzusetzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

E.3. ARTENSCHUTZ

E.3.1 Artenschutz:

Eingriffe in bestehende Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

E.3.2 Die vorhandenen Hecken- und Gehölzbestände auf den angrenzenden Flächen dürfen nicht gestört oder zerstört werden, ggf. sind Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten (z.B. mit Bauzäunen) durchzuführen.

E.3.3 Im südlich benachbarten Landschaftsschutzgebiet darf keine Durchfahrt oder Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere während der Bauarbeiten, als Lager- oder Abstellflächen erfolgen.

E.3.4 Für den Fall, dass größere Fensterfronten am Gebäude geplant werden, ist auf die Verwendung von Vogelschutzglas zu achten, wodurch Kollisionen von Vögeln vermieden werden können.

E.4. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

E.4.1 Dachbegrünung:

Wenn möglich sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden. Neben den wirtschaftlichen Aspekten der extensiven Dachbegrünung, z.B. Lärm- und Wärmedämmung, Wasserspeicherung, Schutz vor UV-Strahlung, sind die ökologischen Gesichtspunkte anzuführen.

E.4.2 Für Baumpflanzungen ist gemäß Aussage des Staatlichen Bauamtes München-Freising vom 16.04.2019 ein Mindestabstand von 7,5m zur Staatsstraße einzuhalten, um kostenintensive Schutzmaßnahmen der Staatsstraße (Leitplanke) zu vermeiden.

E.4.3 Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sollten v. a. in den Randbereichen Hecken und Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern (z. B. Hasel, Holunder etc.) sowie Obstgehölzen gepflanzt werden.

E.5. OBERFLÄCHENWASSER

E.5.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.5.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück, insbesondere auf die Staatsstraße 2054 gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E. Hinweise durch Text

- E.5.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- E.5.4 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.
- E.5.5 Der maßgebende, für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen anzusetzende Grundwasserstand ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt festzulegen.
- E.5.6 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- E.5.7 Bei Ausführung von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen sind zusätzliche Behandlungsmaßnahmen für das einzuleitende Regenwasser vorzunehmen. Die hierzu anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- E.6. ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
- E.6.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabeln.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.6.2 Bei der Planung von Versorgungsleitungen sind u.a. folgende technischen Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", DIN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen", DVGW-Hinweis GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.
Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arrbeitsblatt W 404.
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.
Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.
- E.7. BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN
- E.7.1 Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.

E. Hinweise durch Text

E.8. OBERBODENSCHUTZ

- E.8.1 Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu behandeln, dass er wieder verwendet werden kann. Eine geordnete Oberbodenlagerung hat auf Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer maximalen Höhe von 1,5m zu erfolgen. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründüngung anzusäen.

E.9. BODENDENKMALPFLEGE

- E.9.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.10. BAUGRUND

- E.10.1 Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen wie z.B. zu Gründung, evtl. Bodenaustausch, Versickerung wird auf die geotechnische Baugrunduntersuchung von Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Utting am Ammersee, vom 10.05.2019 verwiesen. Das Gutachten kann bei der Marktgemeinde eingesehen werden.

E.11. BELANGE DER BENACHBARTEN BAHNLINIE

- E.11.1 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze muss durch geeignete Wahl von Gehölzen sichergestellt werden, dass diese nicht auf die Bahnlinie umstürzen können. Es ist darauf zu achten, dass die Endwuchshöhe der Gehölze niedriger ist, als ihr Abstand zur Bahnlinie. Der Kürzeste Abstand zur Bahnlinie erlaubt Bäume zweiter oder dritter Ordnung (bis ca. 20m Endwuchshöhe). Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
- E.11.2 Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.
- E.11.3 Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und Werbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- E.11.4 Nach § 64 EBO ist es verboten, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrt Hindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Bei den Bauarbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen.
- E.11.5 Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

E. Hinweise durch Text

- E.11.6 Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen.
Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste (5m ab Fundamentaußenkante) keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden.
- E.11.7 An und auf der benachbarten Eisenbahnböschung darf keine Durchfahrt oder Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere während der Bauarbeiten, als Lager- oder Abstellflächen erfolgen. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- E.12. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN
- E.12.1 Alle zitierten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Petershausen im Bauamt zu den Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
- E.13. VERKEHRSFLÄCHEN
- E.13.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (siehe C.2.5) dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Außerdem dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- E.13.2 Während der Baumaßnahmen ist die Zufahrt und der Weg zum Landschaftsschutzgebiet für Erholungssuchende freizuhalten.

F. Verfahrensvermerke

- F.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 12.05.2016 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Neubau Feuerwehrhaus" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- F.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.07.2019 hat in der Zeit vom 02.08.2019 bis 06.09.2019 stattgefunden.
- F.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.07.2019 hat in der Zeit vom 02.08.2019 bis 06.09.2019 stattgefunden.
- F.4 Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 beteiligt.
- F.5 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 öffentlich ausgelegt.
- F.6 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.01.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2020 als Satzung beschlossen.

Petershausen, den 30.01.2019 2020

.....
1. Bürgermeister Marcel Fath



- F.7 Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

- F.8 Ausgefertigt

Petershausen, den 30.04.2020

.....
1. Bürgermeister Marcel Fath



- F.8 ~~Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB.~~ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Petershausen, den 30.04.2020

.....
1. Bürgermeister Marcel Fath

