

E. Hinweise durch Text

- E.1 BODENDENKMALPFLEGE
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.2 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:
Für das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften nach § 13a BauGB bzw. § 13 Abs. 3 BauGB. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.
- E.3 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:
- E.3.1 Private Grundstücksflächen:
Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 18 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung gem. Ziff. D.12.2 umzusetzen.
- E.3.2 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 OBERFLÄCHENWASSER
- E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
- E.4.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)
- E.4.3 Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden.
Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.
- E.4.4 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- E.4.5 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.
Die Grundwasserabsenkung während der Bauphase ist als Gewässerbenutzung (§ 9 Abs.1 Nr.5 WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird im vereinfachten Verfahren gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erteilt. Dabei ist zu beachten, dass grundsätzlich die Erlaubnis fiktiv nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen nach 3 Monaten in Kraft tritt. Die Bauherrn werden darauf hingewiesen, dass rechtzeitig beim Landratsamt die für die Bauwasserhaltung notwendige Erlaubnis zu beantragen ist.
- E.4.6 Soweit im Gebiet eine Grundwasserwärmenutzung beabsichtigt ist, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayWG.
- E.4.7 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, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E. Hinweise durch Text

E.5 VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sollen innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch verlegt werden.

E.6 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

E.6.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (EON) 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 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.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorgungsunternehmen.

Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

E.7 ALTERNATIVE ENERGIEN

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

E.8 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.

E.9 BAULICHER IMMISSIONSSCHUTZ

E.9.1 Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen bei Dachneigungen von mehr als 20° den First um mindestens 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben. (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB, BImSchV, § 22 BImSchG)

E.9.2 Es wird darauf hingewiesen, dass vor den gem. Punkt C.2.12 gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 6 – 15 nicht nur der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Nacht} = 49dB(A)$ der 16. BImSchV, sondern auch der in einem weniger schutzbedürftigen Mischgebiet geltende und um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Nacht} = 54dB(A)$ während der Nachtzeit überschritten wird. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu vermeiden, sollten die Grundrisse der Wohnungen auf den genannten Parzellen ergänzend zu den ohnehin notwendigen passiven Schutzmaßnahmen so orientiert werden, dass in den gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Schlaf- oder Kinderzimmern notwendig sind. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sollten bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, Laubengänge, Schiebeläden, Prallscheiben) verwirklicht werden.

E. Hinweise durch Text

- E.10 IMMISSIONSSCHUTZ
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, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- E.11 BODENBESCHAFFENHEIT
Gemäß dem Baugrundgutachten für das Baugebiet Asbach Süd vom 04.12.2017 von Crystal Geotechnik GmbH sind die Hinweise zur Tragfähigkeit des Bodens und die entsprechend notwendigen Maßnahmen zu beachten.
- E.12 TERRASSEN
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Terrassennutzung auf einem grenzständigen Nebengebäude unzulässig ist.
- E.13 ARTENSCHUTZ
- E.13.1 Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- E.13.2 Aus Artenschutzgründen sind rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten die Gebäude auf eventuell vorkommende Gebäudebrüter und Fledermäuse zu überprüfen. Die Überprüfung ist durch einen geeigneten Fachmann vorzunehmen und das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Im Falle eines Vorkommensnachweises werden weitere Maßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau abzustimmen sind.
Eine faunistische Gebäudeuntersuchung hat am 10.09.2018 stattgefunden. Es wurden weder Gebäudebrüter noch Fledermäuse vorgefunden. Nähere Angaben können der Begründung entnommen werden.
- E.13.3 Bei den geplanten Gebäuden wird eine fledermausfreundliche Fassadengestaltung empfohlen. Dazu können am oberen Rand der Fassade fledermausgeeignete Quartiere angebracht werden, z.B. durch Einbau von Fledermauskästen.
- E.13.4 Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sollten v. a. in den Randbereichen und in den mit Punkt B.8.1 gekennzeichneten Flächen Hecken und Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern (z. B. Hasel, Holunder etc.) sowie Obstgehölzen gepflanzt werden.
- E.14 BELANGE DER DEUTSCHEN BAHN AG, DB IMMOBILIEN
- E.14.1 Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- E.14.2 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- E.15 BELANGE DER FEUERWEHR
- E.15.1 Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).
- E.15.2 Bei allen öffentlichen Straßenflächen ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird.
- E.15.3 Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr in dem Bereich der PV-Anlage eine mögliche Aufstellfläche für die Feuerwehrdrehleiter DLk 23 - 12 bekommt. Hierfür ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ anzusetzen.“