

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Allgemeines

- 1.1 Für die Entwässerung des Vorhabengrundstücks ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, da eine erlaubnisfreie Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grundlage der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht möglich ist.
- 1.2 Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten im Geltungsbereich optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 1.3 Das Planungsgebiet unterliegt bereits Vorbelastungen durch Immissionen aus den umgebenden Nutzungen. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

2. Kommunale Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.

3. Baumschutz

Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

4. Arten- und Naturschutz

- 4.1 M1: Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitats und Verbundlebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln
Baustellen-/ Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht.
- 4.2 M2: Verminderung von Störungen von Brutplätzen, Verbund- und Jagdlebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse: Minimierung der Beeinträchtigung und Störung der Flug- und Jagdrouten von Fledermäusen und Vögeln durch Erhalt von Bäumen, Einhalten von Minimalabständen und Flugkorridoren.
- 4.3 M3: Bauzeitenregelung: Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Baufeldräumung sowie sonstige Erd- und Grabarbeiten sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerche (zwischen 1. September und 1. März) durchzuführen.
- 4.4 M4: Ökologische Baubegleitung: Die ökologische Baubegleitung ist von einem Fachbiologen durchzuführen und über einen Zeitraum von 5 Jahren zu sichern.
- 4.5 CEF1: Ersatzquartiere – Fledermauskästen: Die Maßnahme ist nur durchzuführen, wenn die zwischen der Stichstraße und der Zufahrt zum Sondergebiet Einzelhandel gefällt werden müssen. Anbringung von mind. zwei Fledermauskästen an den südöstlich stehenden Bäumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 645, Gemarkung Petershausen. Eine regelmäßige jährliche Kontrolle durch einen Fachbiologen ist durchzuführen.
- 4.6 CEF2: Schutz von ökologisch wertvollen Bruthabitats der Art Alauda arvensis (Feldlerche) im direktem Umfeld des Planungsgebiets: Anlage von Blühstreifen mit Ackerbrachflächen mit einer Gesamtgröße von 0,5 ha. Die Blühstreifen-Teilflächen müssen eine Mindestgröße von 0,2 ha umfassen.
- 4.7 Vogelfreundliches Bauen: Durchsicht und Spiegelung sind zu vermeiden.
- 4.8 Rodung von Gehölzvegetation zum Schutz von potentiellen Brutvögeln ab Oktober bis spätestens Ende Februar und nach vorheriger Kontrolle durch einen Gutachter vor allem hinsichtlich Baumhöhlen, die für Fledermause Quartier sein könnten, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.



4.9 Der vorliegende „Pflege- und Entwicklungsplan für ein Ausgleichskonzept im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zum Retentionsbecken im Westen von Petershausen“ mit Stand vom 03.09.2018 ist bei der Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches heranzuziehen.

5. Naturschutzfachlicher Ausgleich Sondergebiet Einzelhandel

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 210 der Gemarkung Kollbach (Gemeinde Petershausen) ist der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe aus dem Vorhaben im Sondergebiet Einzelhandel mit einer Gesamtfläche von 6.040 m² nachzuweisen. Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 6.040 m² sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 5.000 m² können auf dieser Fläche miteinander verrechnet werden. Eine Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der vorliegende „Pflege- und Entwicklungsplan für ein arten- und naturschutzfachliches Ausgleichskonzept auf einer Teilfläche von Flurstück 210, Gemarkung Kollbach mit Stand vom 09.01.2019 ist bei der Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche heranzuziehen.

6. DI-Normen

Alle zitierten DI-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Petershausen zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

7. Immissionsschutz

Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist für den Lebensmittelmarkt und Backshop mit Ausnahme des Betriebes der haustechnischen Anlagen Betriebsruhe einzuhalten.

8. Denkmalschutz

8.1 Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

8.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9. Löschwasserversorgung

9.1 Die Richtlinie Artikel 1 Absatz und 2 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) sowie Artikel 4 Absatz 1 BayFwG sind einzuhalten.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße ist hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW heranzuziehen. Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

10. Elektrische Versorgung

10.1 Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

10.2 Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich ist frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn den Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.



- 10.3 Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
 - Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
- 10.4 Sollte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden, ist für die Transformatorenstation, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist, notwendig. Bereits bei Baubeginn muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerke Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu Baubeginn müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DfN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 10.5 Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig den Bayernwerken Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.