

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Allgemeines

1.1 Für die Entwässerung des Baugrundstücks 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 s 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 S t r a ß e n Teil : L a n d s c h a f t s p f l e g e , d e r Z T V - B a u m p f l e g e u n d d e r Z T V - V e g e t a t i o n s t r a g s c h i c h t e n sind zu beachten.

4. Bodenschutz

Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie § 12 BBodSchG zu beachten.

5. Artenschutz und Naturschutz

5.1 M1 Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitats und Verbundlebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln:

Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampf lampen) während der Bauphase. Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich während der Bauphase.

Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung (auch für neu angelegte Zufahrtswege, Abstellplätze für Maschinen etc.). Die Lampen sind so ausrichten, dass ausschließlich die Bauwerke/Baufläche beleuchtet werden und potentielle Flugkorridore (nordöstlicher Gehölzstreifen; südwestliche Baumallee) im Dunklen liegen, falls notwendig sind Abschirmungen anzubringen (Hauben, Schirme, optische Einrichtungen wie Spiegel oder Reflektoren). Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren.

5.2 M2 Verminderung von Störungen von Brutplätzen, Verbund- und Jagdlebensräumen v. a. für Brutvögel und Fledermäuse

M2B: Minimalabstand zwischen der nordöstlichen Gehölzreihe und der zukünftigen Bebauung (mit Gebäuden) von mindestens 20 m. Schaffung eines Flugkorridors durch offene bzw. nur abschnittsweise lückige, niedrige Bepflanzung und Hochstauden zwischen der nordöstlichen Gehölzreihe und der Baufläche bzw. zukünftigen Grünflächen von mindestens 10 m. Die übrigen 10 m können für bsp. Parkflächen genutzt werden. Entlang der parallel zur Jetzendorfer Straße geplanten Fahrbahn sind ausreichend Bäume und Sträucher zu pflanzen.

5.3 M3 Bauzeitenregelung: Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Baufeldräumung sowie sonstige Erd- und Grabarbeiten sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerche d.h. nur zwischen 1. September und 1. März durchzuführen.

Um eine Ansiedlung der Feldlerchen und eine Schädigung ihrer Fortpflanzungsstätten im Planungsgebiet zu vermeiden, sollte der Baubeginn direkt anschließend an die o.g. Arbeiten anschließen, vorausgesetzt die CEF 2-Maßnahme ist bereits wirksam. Ist dies nicht möglich, so ist das Planungsgebiet vor Beginn der Bauarbeiten von einem Fachbiologen zu kontrollieren. Ggfs. sind dann Vergrämuungsmaßnahmen notwendig.

5.4 M4 Ökologische Baubegleitung (öB): Über einen Zeitraum von 5 Jahren wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Sie ist vor, während und nach der Bauphase für die folgenden Aufgaben zuständig:

artenschutzrechtliche Beratung, korrekte Durchführung der Maßnahmen M1-M3, ggf. Anbringung/Wartung/Kontrolle der Fledermauskästen gem. CEF 1).

Die öB ist nur von einem Fachbiologen durchzuführen.

6. Naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich Gemeinbedarfsfläche Kita

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 210 der Gemarkung Kollbach (Gemeinde Petershausen) ist der restliche erforderliche Ausgleich für die Eingriffe aus der Gemeinbedarfsfläche Kita nachzuweisen. Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 2.512 m² sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 10.000 m² können auf dieser Fläche miteinander verrechnet werden. Der erforderliche „Pflege- und Entwicklungsplan für ein arten- und naturschutzfachliches Ausgleichskonzept“ (Dragomir Stadtplanung, Stand 19.09.2019) ist bei der Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

7. Pflanzliste für die Gemeinbedarfsfläche

Bäume (Solitär, 4 x v., mit Drahtballierung):

- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Quercus petraea Trauben-Eiche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia tomentosa Silberlinde
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche

Sträucher (2 x v., ohne Ballen, 60-100):

- Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
- Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rosa glauca Hecht-Rose

Kletterpflanzen (Solitär, 3.x.v., im Container)

- Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
- Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind die Vorgaben zur Pflanzenverwendung gem. der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV 202-023 „Giftpflanzen –Beschauen, nicht kauen“ zu berücksichtigen.

8. Freiflächengestaltungsplanung

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9. 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.

10. Immissionsschutz

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

11. Denkmalschutz

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

11.2 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.

12. Löschwasserversorgung

12.1 Es gilt Artikel 1 Abs. 1, Abs. 2 sowie Artikel 4 Abs. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz BayFwG) sowie das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (D V G W). Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

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.

12.2 Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

13. Elektrische Versorgung

13.1 Es gilt §123 BauGB und DIN 18920 sein zu berücksichtigen.

13.2 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.

13.3 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Abgrabungen je 0,5m rechts und links der Trassenachse.

14. Eisenbahnbetrieb

14.1 Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.