

D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

D.1.2 Zulässig sind nur:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- isolierte Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innenstadtrelevantem Warenangebot
Ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Produktions-, Großhandelsbetrieben oder dem Versand- und Interneteinzelhandel stehen und nicht mehr als 350 m² Verkaufsfläche aufweisen.

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 16 BauNVO beträgt für das GE (Gewerbegebiet) 0,8. *Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn besondere Maßnahmen gemäß Punkt D.9.2.7 ergriffen werden.*

D.2.2 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden (=OKRFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes richtet sich nach der Oberkante Belag der nächstliegenden angrenzenden Erschließungsstraße auf Höhe der Gebäudemitte (in der Lotlinie von der Gebäudemitte aus zu der Fahrbahnkante) und darf *nicht höher als 0,60 m über dieser liegen. Aneinander gebaute Gebäude mit derselben OKRFB gelten hierbei als ein Gebäude.*

D.2.3 Betriebs- und Verwaltungsgebäude

Quartier Süd

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen an der Traufseite, darf 12,00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe, gemessen ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf max. 15,50 m betragen.

Quartier Mitte

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen an der Traufseite, darf 8,00 m nicht überschreiten. Darüber hinaus darf maximal 25% der Gebäudegrundfläche eine traufseitige Wandhöhe von maximal 10,00 m erreichen. Die Firsthöhe, gemessen ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf max. 13,50 m betragen.

Quartier Nord

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehen an der Traufseite, darf 8,00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe, gemessen ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf max. 11,50 m betragen.

D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

Quartier Mitte-Zentrum

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehenhaut an der Traufseite, darf 12,00 m nicht überschreiten. Darüberhinaus darf maximal 25% der gesamten Gebäudegrundfläche eine traufseitige Wandhöhe von maximal 15,00 m erreichen, die Firsthöhe, gemessen ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf max. 18,50 m betragen.

D.2.4 Betriebszugehörige Wohngebäude

Bei betriebszugehörigen Wohngebäuden darf die zulässige traufseitige Wandhöhe gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehenhaut höchstens 6,30 m betragen.

Die Grundfläche der betriebszugehörigen Wohngebäude darf 150 m² nicht überschreiten. Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

D.2.5 Ausnahmsweise kann eine Erhöhung der Wand- und Firsthöhe für betriebsbedingt unverzichtbare technische Anlagen wie z.B. Spänesilo, Filteranlage, Turbine etc. in der Gesamtfläche kleiner als 120 m², zugelassen werden. Die maximale Höhe dieser Anlagen, gemessen ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf 18,50 m nicht überschreiten.

D.3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

D.3.1 entfällt

D.3.2 entfällt

D.3.3 Gestaltung des Geländes:

Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stützmauern sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsflächen sind keine Stützmauern zulässig.

D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

D.4.1 Dachform: Betriebs- und Verwaltungsgebäude: Zulässig sind:
- Satteldach,
- Flachdach
- Pultdach,
Gekrümmte Dachformen (z.B. Tonnen oder Schalen) sind unzulässig.

Betriebszugehörige Wohngebäude:
Bei Betriebszugehörigen Wohngebäude ist nur symmetrisches Satteldach zulässig.

D.4.2 Dachneigung: Betriebs- und Verwaltungsgebäude: 0° - 25°
Betriebszugehörige Wohngebäude: 15° - 25°

D.4.3 Dachfarben / Dachdeckung: Zulässig sind dunkle, nicht glänzende Farbtöne (rot, braun oder anthrazit) sowie Blechdächer im natürlichen Farbspektrum (kupferfarben, titan-zinkfarben). Die Flachdächer dürfen begrünt werden oder mit Kies bedeckt sein.

D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

- D.4.4 Dachaufbauten: Lichtbänder oder sog. Sheds sind nur für Betriebs- und Verwaltungsgebäude bis zu einer max. Höhe von **2,50 m** über der Dachhaut zulässig.
- D.4.5 Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel: Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- D.4.6 Firstrichtung: Die Hauptfirstrichtung aller Gebäude muss parallel zu der jeweiligen Gebäudelängsseite sein.
- D.4.7 Fassaden: Die Fassaden sind spiegelfrei zu gestalten. Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte nicht glänzende Farben zulässig. Photovoltaikanlagen sind an Fassaden zulässig.
- D.4.8 Aussenwerbung: Werbeeinrichtungen ab einer Größe von 5 m² bedürfen der Genehmigung. Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an den Gebäuden nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, soweit sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Als Werbeeinrichtungen sind nur angestrahlte, nicht selbstleuchtende Einrichtungen zulässig. Grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht sind unzulässig.
- D.5 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE
- D.5.1 Zwischen einem Garagentor bzw. einer Grundstückszufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 6,0 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.
- D.5.2 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- D.6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE
- D.6.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.
- D.6.2 Die Flächen für die Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.
(z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen.)
- D.6.3 Sichtdreiecke:
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,80m Höhe, gemessen von Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5m Höhe.
- D.6.4 Mit der Erstellung des Unterbaus von öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bereich der angrenzenden Baumstandorte ein verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gem. Punkt D.9.1.2 einzubauen.

D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

D.7 IMMISSIONSSCHUTZ

- D.7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	59	44
TF 2	59	44
TF 3	59	44
TF 4	59	44

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist für die Teilfläche TF 2 ab einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 15 dB und für die Teilflächen TF 1, TF 3 und TF 4 ab einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 20 dB zulässig.

Darüber hinaus muss bei der Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens auch nachgewiesen werden, dass nicht nur die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, sondern auch an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb des Plangebietes die Anforderungen der TA Lärm (Ausgabe 1998) eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietsflächen somit nicht.

Der Nachweis der Einhaltung o.g. Anforderung ist der Unteren Immissionsschutzbehörde zusammen mit dem Bauantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

- D.7.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

- D.7.3 Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

- D.7.4 Die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist ausnahmsweise nur an den Gebäudeseiten zulässig, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten werden und an denen nachgewiesen werden kann, dass zum Genehmigungszeitpunkt vor den Fenstern der Aufenthaltsräume durch die Lärmimmissionen der Betriebe und Anlagen aus der Nachbarschaft auch unter Ausschöpfung der Emissionskontingente der Nachbarn die Anforderungen der TA Lärm (Beurteilungs- und Spitzenpegel) eingehalten werden. Zudem sind nachts schutzbedürftige Räume, deren lüftungstechnisch notwendige Fenster Lärmpegel >50 dB(A) ausgesetzt sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Der schalltechnische Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Die zuständige Behörde kann auf den Nachweis verzichten, sofern keine Betroffenheiten zu erwarten sind.

D.8 EINFRIEDUNGEN

- D.8.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante. Mauern sind als Einfriedung zum öffentlichen Erschließungsraum hin unzulässig.

D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

D.9.2.4 entfällt

D.9.2.5 Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:

Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18/20.

Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

D.9.2.6 Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 anzufertigen. Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrags und mit diesem einzureichen und zu genehmigen. Angaben über die Grünflächen (Pflanzarten, Pflanzqualitäten) Erschließungszonen, Stellplätze und die Ableitung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser sind darzustellen.

D.9.2.7 Als Ausgleichsmaßnahme für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 auf max. 0,9 ist auf allen begrünbaren Flachdächern eine extensive Dachbegrünung in einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.

D.9.3 Öffentliche und private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

D.9.3.1 Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Gewerbegebietsgrenze sind durch zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten einheimischen Laub- oder Obstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten.

Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:

Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / 40m² Pflanzfläche

Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm,

Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet.

Bei Ausfällen muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Artenwahlliste

(Auswahl einheimischer Bäume und Sträucher)

Bäume:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Gew. Esche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Obstbaumhochstämme (feuerbrandresistente Sorten)

Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa arvensis - Feld-Rose
- Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Rosa glauca - Hecht-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

D. Festsetzungen durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

- D.9.3.2 Im Quartier Süd entlang der östlichen Gewerbegebietsgrenze, im benachbarten Bereich zur Umgehungsstraße, dürfen auf einer Breite von 12 m nur Baumarten mit einer Endwuchshöhe von max. 25 m gepflanzt werden. In diesem Bereich sind folgende Pflanzenarten unzulässig: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Fraxinus excelsior (Gew. Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)
- D.9.3.3 Die Flächen der Ortsrandeingrünung dürfen zum Zwecke des Schutzes des Baugebiets gegen anfallendes Oberflächenwasser aus der Nachbarschaft an den Grenzverläufen geringfügig, max. 50 cm, aufgehöhht werden.
- D.10 OBERFLÄCHENWASSER
- D.10.1 Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist in den unter Punkt B.7.1 (Festsetzungen durch Planzeichen) gekennzeichneten Erdbecken bzw. Mulden einzuleiten und zu versickern.

E. Hinweise durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

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 uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.
- E.1.2 In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

E.2 BODENDENKMALPFLEGE

- E.2.1 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.3 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

- E.3.1 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 des Ausgleichsflächenbedarfes und Nachweis dokumentiert.
Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird in Gänze außerhalb des Planungsumgriffes nachgewiesen.

E.4 OBERFLÄCHENWASSER

- E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
- E.4.2 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.4.3 Laut Geotechnischem Gutachten ist mit Grundwasser in erst ca. 10 bis 20m Tiefe zu rechnen. Jedoch muss mit auftretendem Schichtwasser, auch in Abhängigkeit mit Witterungseinflüssen wie Starkregen oder Schneeschmelze, gerechnet werden.
Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer selbst zu treffen.
- E.4.4 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.
- E.4.5 Eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser auf privaten Grundstücksflächen ist prinzipiell erwünscht. Aufgrund der für eine Versickerung nur bedingt geeigneten Böden kann unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken in Mulden oder in dafür vorgesehenen privaten Erschließungseinrichtungen (Pufferspeicher) auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und zeitlich verzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- E.4.6 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

E. Hinweise durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

- 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, Schotterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- E.4.8 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gewerbegebieten für die Niederschlagswasser-Versickerung auf dem Gelände eine wasserrechtliche Genehmigung bei den zuständigen Behörden eingeholt werden muss. (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG ist bei einer Gewässerbenutzung durch Versickern die grundsätzliche Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG zu beachten.) Die Möglichkeiten der erlaubnisfreien Versickerung ergeben sich aus der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - NWFreiV und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW.

E.4.9 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.5 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

- E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.
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 zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.5.2 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.6 OBERBODENSCHUTZ

- E.6.1 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.7 BELÄGE

- E.7.1 Die Versiegelung auf den privaten Grundstücksflächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Beläge möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
Farbig stark auffällige Beläge oder bituminös gebundenen Flächen sind zu vermeiden.

E. Hinweise durch Text

*Hinweis: rot markiert sind die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Ursprungsbebauungsplan abweichen!
schwarze Schrift: unveränderte Inhalte des Ursprungsbebauungsplan*

E.8 REGENERATIVE ENERGIEN

E.8.1 Eine ökologische Ausrichtung des Gewerbegebiets ist ausdrücklich erwünscht. 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 erwünscht.

E.9 GELTUNGSBEREICH

E.9.1 Die Teilflächen der Flurnummern 1005/1, 1009/1, 1009/7 der Gem. Petershausen sind gleichzeitig ein Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1 „Umgehungsstraße Nordwest“. Es handelt sich hier vor allem um Sichtdreiecke und Straßenbegleitgrünflächen.

E.10 STRASSEN IN DER NACHBARSCHAFT ZU EISENBAHNANLAGEN

E.10.1 Für die Einhaltung des Abstandes "Schienenweg - Straße" ist die Richtlinie für passive Schutz-einrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 zu beachten.

E.11 AUSRICHTUNG DER GEBÄUDE

E.11.1 Zur vertraglichen Begrenzung der Ab- und Aufträge des Geländes ist eine Ausrichtung der Baukörper in Ost-West-Richtung (parallel zum Hangverlauf) anzustreben.

Übersichtsplan M 1:10.000

