

Die Gemeinde Petershausen

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 24.07.2023 (GVBl. S. 385) 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 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Satzung

Inhalt:	A. Planzeichnung M 1: 1.000	Seite 3
	B. Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 4
	C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 5
	D. Festsetzungen durch Text	Seite 6 - 9
	E. Hinweise durch Text	Seite 10 - 12
	F. Verfahrensvermerke	Seite 13

Anhang: Begründung zur Satzung

Planungsstand: Entwurf: 11.04.2024

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

Gemeinde Petershausen:





Bürgermeister-Rädler-Straße 3
85328 Petershausen

.....
Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

.....
1. Bürgermeister Marcel Fath

B. Festsetzungen durch Planzeichen



B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 6a BauNVO)

- B.1.1  Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Verwaltung und Rathaus" nach §9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB.
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1.3
- B.1.2  Verwaltung
- B.1.3  Schule
- B.1.4  Soziale Nutzung

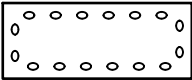
B.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- B.2.1 WH 15,5m Maximal zulässige Wandhöhe in Abhängigkeit von B.6.2 und D.2.2
- B.2.2 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,6, vgl. Punkt D.2.1
- B.2.3 IV Maximal zulässige Zahl der Geschosse, hier: Vier

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


- B.3.1  Baugrenze
- B.3.2  Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (die über die Baugrenze B.3.1 hinaus gehen)

B.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- B.5.1  Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen
Vgl. Ziffer D.8.2.1 der textlichen Festsetzungen.

B.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

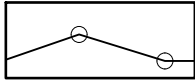
- B.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- B.6.2  Höhenbezugspunkt für Wandhöhen (= OK Randstein öffentlich angrenzende Verkehrsfläche) für die Bemessung der Wandhöhe des Hauptgebäudes. (Vgl. B.2.1 und D.2.2)

C. Hinweise durch Planzeichen

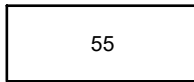
C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1



Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2



Flurstücks-Nummern

C.1.3



vorhandene Gebäude

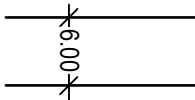
C.1.4



bestehende Gebäude, abzureißen

C.2. Kennzeichnungen:

C.2.1



Maßzahlen (in Meter)

C.2.2



Geplante Tiefgaragenabfahrt

C.2.3



Bestehender Baum, zu entfernen

C.2.4



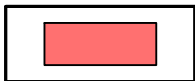
Bestehende Gehölze, zu entfernen

C.2.5



bestehende Bäume und Gehölze in der Umgebung

C.2.5



Baudenkmal im Nähebereich mit Bezeichnung

D. Festsetzungen durch Text

- D.5.5 Dachgärten intensiv begrünte Dachgärten sind zulässig. Sie sind mind. 2m zurück zu versetzen und einzufrieden. Die Einfriedung ist transparent auszuführen und bis maximal 1,5m Höhe zulässig. Zugänge sind bis 2,5m Höhe zulässig.
- D.5.6 Fassaden Photovoltaik Elemente sind für die Gestaltung der Fassaden zulässig.

D.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen

- D.6.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung von Petershausen sind bei einer Nettonutzfläche von 1.000m² mind. 40 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher nachzuweisen. Die Stellplätze können ganz oder teilweise in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- D.6.2 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen. Für Behindertenstellplätze inkl. Nebenflächen sind für Rollstühle und Rollator gut befahrbare Beläge zu wählen.
- D.6.3 Die Flächen für die Fahrradstellplätze sind ebenfalls versickerungsfähig zu befestigen (s. D.6.2) bzw. zu begrünen. Die Fahrradstellplätze für Besucher sind oberirdisch, gut zugänglich bereitzustellen. Für die Herstellung der Fahrradstellplätze ist Fahrradabstellplatzsatzung von Petershausen zu beachten.

D.7 Einfriedungen, Mauern und Geländemodellierung

- D.7.1 Höhe:
Straßenseitige Begrenzung:
Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gemessen ab OK anschließender Verkehrsfläche.
Seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis höchstens 1,80 m über Geländeoberkante zulässig.
- D.7.2 Bei allen Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.
- D.7.3 Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße (Straßenfahrbahn) angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden. Einfriedungen, die an den Gehweg angrenzen, sind hiervon ausgenommen.
- D.7.4 Geländemodellierung:
Das geplante Gelände ist an den Grundstücksgrenzen den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. den Höhen des Nachbargrundstücks anzupassen.
- D.7.5 Mauern / Stützmauern:
Mauern sind unzulässig. Stützmauern sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und bis maximal 1,0 m Höhe ab natürlicher Geländeoberkante gemessen zulässig. Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einhalten.
Tiefgaragenoberkanten, die aus dem Gelände hervortreten, sind anzuböschten oder durch geeignete gestalterische Maßnahmen ins Siedlungsbild zu integrieren (vorgepflanzte Hecke, Sitzstufen, etc.)

D. Festsetzungen durch Text

D.8 Grünordnung

D.8.1 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- D.8.1.1 Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden festgesetzt:
- Die zu rodenden Gehölze im Geltungsbereich sind im Vorfeld im Oktober auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Diese sind zu schließen und zeitgleich in der Nähe durch Fledermauskästen im Verhältnis 1:1 fachgerecht zu ersetzen. Die Rodung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
 - Die landwirtschaftlichen Nebengebäude sind vor Abriss im Vorfeld im Oktober auf Fledermausquartiere und gebäudebrütende Vögel zu untersuchen. Anhand von One-Way Ausgängen, ist das Gebäude von möglichen Fledermäusen zu räumen. Sollten Fledermäuse oder Gebäudebrüter gefunden werden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen abzustimmen und umzusetzen. Die Abrissarbeiten sind nur mit einer Umweltbaubegleitung zulässig.

Die Herstellung der CEF-Maßnahmen ist vor den Bauarbeiten abzuschließen.

D.8.2 Öffentliche Grünflächen

D.8.2.1 Es werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- Als Ersatz für die Rodung der bestehenden Gehölze sind Ersatzgehölze im Geltungsbereich innerhalb der Fläche mit Planzeichen B.5.1 zu pflanzen. Diese sind: eine frei wachsende Hecke von mind. 15m Länge und 5m Breite. Die Artenwahl hat entsprechend der Artenwahlliste 1 (s. D.8.2.4) zu erfolgen.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, ausreichend zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen.

D.8.2.2 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen, ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12m³, Einbautiefe mind. 100cm zu verwenden.

D.8.2.3 Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bepflanzung muss davon mindestens 25% betragen (Mindestpflanzfläche), sofern nicht Bepflanzungen direkt festgesetzt sind. Die Pflanzungen aus D.8.2.1 werden angerechnet.

D.8.2.4 **Artenwahlliste 1** Für die Ersatzpflanzungen gemäß D.8.2.1 sind die folgenden Arten (auch in Sorten) zulässig. Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und Dichten: Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, Sträucher als verplanter Strauch, Höhe 60-100cm, Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet.

Bäume:

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus in Arten und Sorten - Weißdorn
Ilex aquifolium - Gewöhnliche Hülse
Juglans nigra - Schwarznuss
Magnolia kobus - Kobusmagnolie
Mespilus germanica - Echte Mispel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn
Salix in Arten und Sorten - Weide
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbaumhochstämme oder Solitär

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
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Weigelia ssp. - Weigelie in Arten und Sorten

D. Festsetzungen durch Text

D.8.2.5 Entlang der Erschließungsstraßen sind mindestens 6 Bäume in regelmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Pflanzungen können mit Stellplätzen kombiniert werden. Die Anlage eines Gehwegs zwischen den Bäumen und der Straßenfläche ist zulässig. Es sind Straßenbäume gemäß D.8.2.6 zu pflanzen. Falls die geplanten Baumstandorte unterbaut sein sollten, sind Bäume aus Artenwahlliste 3 auszuwählen.

D.8.2.6 **Artenwahlliste 2** für die nicht unterbauten Flächen und Baumpflanzungen entlang der Straßen. Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Straßenbäume mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, lichte Höhe 2,5m über Fußwegen und 4,5m über Straßen
Obstbäume als Hochstämme oder Solitär, 3 x verpflanzt
Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm,
Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet.

Straßenbäume:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus crus galli - Hahnensporn-Weißdorn
Magnolia kobus - Kobusmagnolie
Nyssa sylvatica - Tupelobaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Parrotia persica - Eisenholzbaum
Quercus cerris - Zerr-Eiche
Quercus palustris - Sumpf-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Robinia pseudoacacia - Robinie
Sophora japonica - Schnurbaum
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Tilia tomentosa 'Brabant' - Silber-Linde

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
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Weigelia ssp. - Weigelie in Arten und Sorten

Bäume:

Obstbaumhochstämme oder Solitär

D.8.3 Dachbegrünung

D.8.3.1 Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung ist mit einer Mindestaufbauhöhe von 12cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und ggf. Moosen zu erstellen.

D.8.3.2 Intensive Dachbegrünung - begrünte Dächer der Tiefgaragen:

Auf allen Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,60 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen und Großsträucher ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf mindestens 1,0 m zu erhöhen.

D.8.3.3 Für die Gehölze auf überwiegend unterbauten Flächen gelten folgende Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm oder Solitär, ohne Ballen, mind. StU 8-10,
Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 3-5 Grundtriebe

D.9. Grundstücksentwässerung und Versickerung des Niederschlagswassers

D.9.1 Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann, ist in Retentionsflächen und/oder Zisternen rückzuhalten und gedrosselt in die gemeindliche Entwässerungsanlage einzuleiten. Die Drosselwerte sind in Absprache mit den Eigenbetrieben der Gemeinde Petershausen zu ermitteln.

E. Hinweise durch Text

E.1 Bau- und Bodendenkmalpflege

- E.1.1 Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich von Baudenkmalern gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist frühzeitig (Vorentwurf) bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind zu beteiligen. In diesem Fall gilt dies für das Denkmal D-1-74-136-19 Altes Schulhaus, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau über L-förmigem Grundriss, mit Schulsälen und Wohntrakt für den Lehrer, 1914 erbaut. Dieses Denkmal befindet sich gegenüber des Geltungsbereichs in der Bürgermeister-Rädler-Str. 3.
- E.1.2 Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Unabhängig davon ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet unbekannte Bodendenkmäler befinden. 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 ebenfalls hingewiesen.

E.2 Umweltbericht und Ausgleichflächennachweis

- E.2.1 Für das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften nach § 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 Ausgleichflächennachweis entfällt.

E.3 Oberflächenwasser

- E.3.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
- E.3.2 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. Für die Standsicherheit der Geländemodellierung ist ausschließlich der jeweilige Bauherr verantwortlich.
- E.3.3 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.3.4 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.3.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist 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.3.6 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.3.7 Um auch auf extreme Starkregenereignisse vorbereitet zu sein, wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

E. Hinweise durch Text

- E.3.8 Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage erfolgt nicht an der tiefsten Stelle des Geländes im Grundstück. Aus diesem Grund ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Entwässerungskonzept mit den Eigenbetrieben der Gemeinde Petershausen auszuarbeiten und umzusetzen.

E.4 Bodenverunreinigungen und Altlasten

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

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

- E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen 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 das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt 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 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist 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.5.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.6 Freiflächengestaltung im Hinblick auf Klima- und Artenschutz

Im Hinblick auf den Klimaschutz und Artenschutz wird empfohlen, bei der Freiflächengestaltung auf großflächige Kies-, Schotter- und Steinflächen in den Pflanzflächen zu verzichten. Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, beugen Verlust von Artenvielfalt vor und schaffen Insektenlebensräume.

Weiterhin wird empfohlen helle Beläge für die Freiraumgestaltung zu wählen, da diese sich weniger stark aufheizen als dunkle, insbesondere in Kombination mit Baumpflanzungen (Stellplätze, Platzflächen, Aufenthaltsbereiche, etc.).

E.7. Kronen- und Wurzelschutz

Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Kronentraufbereich der angrenzenden Bäume auf den Nachbargrundstücken ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

E. Hinweise durch Text

E.8 Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen

Für alle Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten: (AGBGB, Art. 47):

- Bäume, Sträucher oder (geschnittene) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke bis max. 2,0 m Höhe müssen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden,
- Bäume, Sträucher oder (freiwachsende) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke über 2,0 m Höhe müssen mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden.

E.9. Artenwahlliste 3 zu D.8.3.3

Die folgende Artenwahlliste zeigt geeignete Bäume und Sträucher für unterbaute Flächen, die ein flaches Wurzelwerk ausbilden, klein bleiben und möglichst windfest sind. Mehrstämmige Bäume sind windfester als Hochstämme.

Bäume und Großsträucher:

Acer campestre - Feldahorn
Acer ginnala - Feuerahorn
Amelanchier lamarkii - Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier laevis - Kahle Felsenbirne
Cornus mas - Kornellkirsche
Crataegus coccinea - Scharlach-Weißdorn
Crataegus crus galli - Hahnensporn Weißdorn
Crataegus lavalley 'Carrierei' - Apfel-Dorn
Magnolia kobus - Kobushi-Magnolie
Magnolia liliiflora - Purpur-Magnolie
Malus floribunda - Vielblütiger Apfel
Malus x hybrida - Zierapfel
Malus domestica ssp. - veredelte Kultursorten
Philadelphus inodorus grandiflorus - Großblumiger Feldjasmin
Prunus domestica ssp. - Pflaume
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus serrulata - Japanische Blütenkirsche
Pyrus salicifolia - Weidenblättrige Birne

Sträucher:

Berberis ottawensis 'Superba' - Strauchberberitze
Berberis thunbergii - Thunberg-Berberitze in Sorten
Clematis tangutica - Mongolei-Waldrebe
Cornus alba - Tatarischer Hartriegel
Cornus mas - Kornellkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Cotoneaster ssp. - Zwergmispel in Sorten
Crataegus lavalley 'Carrierei' - Apfeldorn
Ligustrum vulgare ssp. - Liguster in Sorten
Lonicera xylostium 'Clavey's Dwarf'-Heckenkirsche
Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Philadelphus 'Erectus' - Falscher Jasmin
Pinus mugo i. S. - Bergkiefer in Sorten
Pinus parviflora 'Negishi' - Blaue Mädchenkiefer
Potentilla 'Goldfinger' - Fingerstrauch
Potentilla 'Sommerflor' - Fingerstrauch
Prunus laurocerasus 'Zabeliana' - Kirschlorbeer
Prunus tenella - Russische Zwergmandel
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Syringa microphylla 'Superba' - Herbstflieder
Taxus baccata 'Nissens Corona' - Kroneneibe

E.10. Oberbodenschutz

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.11. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

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, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

F. Verfahrensvermerke

F.1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen hat in der Sitzung vom 27.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kirchstraße I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

F.2 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

F.3 **Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.

F.4 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Petershausen, den (Siegel)
1. Bürgermeister

F.5 **Ausgefertigung**

aufgefertigt am

Petershausen, den (Siegel)
1. Bürgermeister

F.6 **Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 wird hingewiesen.

Petershausen, den (Siegel)
1. Bürgermeister