

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6 IMMISSIONSSCHUTZ

0.6.1 Baulicher Schallschutz:

An der Ostfassade des geplanten Pflegeheims sind im ersten Obergeschoss bei Schlafräumen technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich II gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlafzimmer im ersten Obergeschoss, die ausschließlich über Fenster an der Ostfassade belüftet werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Gabionenlärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR > 24 dB und eine Schallabsorption DLa > 4 dB aufweisen.

0.7 VER- UND ENTSORGUNG

0.7.1 Abfallwirtschaft

Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen.
Freistehende Behälter sind unzulässig.

0.8 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

0.8.1 Öffentliche Grünflächen

0.8.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün mit Schotterrasen oder Rasen zu belassen oder wieder herzustellen.

0.8.1.2 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der Staatsstraße wird folgende Art mit einer Mindestpflanzqualität von Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm festgesetzt:
Acer pseudoplatanus Bergahorn

0.8.2 Private Grünflächen einschließlich Belagsflächen

0.8.2.1 Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen sind versickerungsfähig auszubilden. Je angefangene 300 qm private Grünfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.

0.8.2.2 Die für Stellplätze festgesetzten Flächen sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.
z.B. Rasengittersteine.

0.8.2.3 Die Fassaden des Hauptgebäudes sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Pflanzdichte: mind. 1 Pflanze alle 5m Gebäudeseite .

0.8.2.4 Für die zu pflanzenden Bäume sind nur einheimische Arten sowie Obstbaum-Hochstämmen (feuerbrandresistente Sorten) zulässig. Ausgenommen davon sind die Bäume in den Innenhöfen.

TEXTLICHE HINWEISE

0.20 WASSERVERSORGUNG

- 0.20.1 Das Bauvorhaben ist vor Betrieb an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 0.20.2 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

0.21 IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.21.1 Das Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros Steger + Partner GmbH Lärmschutzberatung vom 16.11.2009 ist Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 0.21.2 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.

0.22 BODENDENKMALPFLEGE

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich gemäß Landesamt für Denkmalpflege ein Teilbereich eines Bodendenkmales. (siehe Kapitel 5 der Begründung). Es ist deshalb im unmittelbaren Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

- a) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- b) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- c)) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologische Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008,...) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- d) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- e) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- f) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

TEXTLICHE HINWEISE

0.23 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche von insgesamt 3.962 m² wird auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1455 Gemarkung Haimhausen außerhalb des Bebauungsplanes nachgewiesen.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes siehe Begründung, gesonderter Teil "Umweltbericht". Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

0.24 PRIVATE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

0.24.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen:

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 für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

0.24.2 Belagsflächen auf den privaten Grundstücken sind weitgehend auf das notwendige Maß zu beschränken und möglichst mit offenporigen Belägen zu befestigen. Farblich stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind nicht gestattet.

0.25 OBERFLÄCHENWASSER

0.25.1 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.

0.25.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer selbst zu treffen.

Die Gebäude sind gegen eventuell auftretendes Hang- oder Schichtwasser zu sichern.

0.25.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Niederschlagswasserversickerungen haben bei Mulden über belebte Oberbodenzone oder über unterirdische Kastenrigolen zu erfolgen.

Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

0.25.4 Zur Vermeidung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versiegelung ist eine extensive Dachbegrünung des Gebäudes zulässig und erwünscht.

0.25.5 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.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.25.6 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.

0.26 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.

0.27 ERDKABEL

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat Petershausen hat am 30.07.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Danuvius - Pflegeeinrichtung für Demenzzranke bzw. für Menschen mit vergleichbaren Beeinträchtigungen" beschlossen. (Aufstellungsbeschluss).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

2. BILLIGUNG DES VORENTWURFS:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 03.12.2009 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Danuvius-Pflegeeinrichtung für Demenzzranke bzw. für Menschen mit vergleichbaren Beeinträchtigungen" in der Fassung vom 03.12.2009.2009 zu. (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Die Gemeinde Petershausen hat in der Zeit vom 14.12.2009 bis 21.01.2010 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 2 BauGB Abs. 1 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BauGB wurden zwischen dem 14.12.2009 bis 21.01.2010 an der Planung beteiligt. (§4 Abs. 2 BauGB)

5. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf wurden am 04.02.2010 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Anhang der Begründung dokumentiert.

6. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2010 wurde mit Begründung am 04.02.2010 vom Bau- und Umweltausschuss gebilligt. Der Entwurf des Bauleitplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2010 bis 16.03.2010 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.02.2010 bis 16.03.2010 beteiligt.

7. ERNEUTE ABWÄGUNG:

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden eingebracht und am 01.12.2011 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt. Das Ergebnis der Abwägung ist in der Begründung dokumentiert.

8. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2011 wurde mit Begründung am 01.12.2011 vom Bau- und Umweltausschuss gebilligt. Der Entwurf des Bauleitplanes wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB in der Zeit vom 23.01.2012 bis 07.02.2012 erneut im Rathaus öffentlich ausgelegt, mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (verkürzt auf zwei Wochen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB).

9. ERNEUTE ABWÄGUNG:

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden eingebracht und am 01.03.2012 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt. Das Ergebnis der Abwägung ist in der Begründung dokumentiert.

Petershausen, den 1.3.2012


1. Bürgermeister Fuchs



10. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.03.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Danuvius-Pflegeeinrichtung für Demenzzranke" in der Fassung vom 01.03.2012 gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Petershausen, den 1.3.2012


1. Bürgermeister Fuchs



11. BESCHLUSS UND INKRAFTTRETEN:

Der Beschluß dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am 22.06.2012 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 der § 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Petershausen, den 22.06.2012


1. Bürgermeister Fuchs

