STADT LAUINGEN

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“

SATZUNG

Fassung vom 12.10.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“

als Satzung

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dillinger Straße - Nord 1. Änderung“ gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 12.10.2017, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung, M 1:1.000 (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 12.10.2017
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 12.10.2017

Beigefügt sind die

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 12.10.2017
- Schalltechnische Untersuchung vom 07.07.2017, LA12-149-G04-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

A PLANZEICHNUNG

- Hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit

B PLANZEICHEN – FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (B1) / HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (B2)

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 VERWEIS AUF FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES „DILLINGER STRASSE – NORD, 1. ÄNDERUNG“

Die Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ gelten ausschließlich für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes (GE) und ersetzen innerhalb dieses Bereiches vollständig die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Dillinger Straße – Nord“ in der Fassung vom 20.10.1992 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 31.07.1995) und „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ in der Fassung vom 23.11.2004 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.2005).

Innerhalb der Teilfläche der Fl.Nr. 2386/9 werden ausschließlich Festsetzungen durch Planzeichen (Anpassung der Baugrenze) geändert, sodass für diesen Bereich die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ in der Fassung vom 23.11.2004 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.2005) unverändert fort gelten.

Im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Dillinger Straße – Nord“ in der Fassung vom 20.10.1992 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 31.07.1995) auch im Bereich der Teilfläche der Fl.Nr. 2385, die sich außerhalb des Umgriffes der 3. Änderung und Erweiterung „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ befindet, aufgehoben (siehe Planzeichnung).

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)
Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Auf Pkt. 14 „Zentren-/Innenstadtrelevante Sortimente“ wird verwiesen.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Für die überbaubare Grundfläche B gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ):

- max. zulässige Grundflächenzahl GRZ max. 0,8
- max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ max. 1,6

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

4 BAUWEISE

4.1 Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die eine offene Bauweise zulässt mit der Ausnahme, dass die Längenbegrenzung von 50 m pro Gebäude nicht gilt.

4.2 Gebäude über 50 m Gesamtlänge sollen durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Traufhöhe, oder durch die Materialwahl gegliedert werden. Bei einer Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.

4.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

5.1 Für die überbaubare Grundfläche B gilt folgender Höchstwert für die Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen:

- GH max. 12,0 m

5.2 Unterer Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt für die GH ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

5.3 Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.

5.4 Untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Antennen etc.) dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe bis maximal 2,0 m über Oberkante Gesamthöhe überschreiten.

6 STELLPLÄTZE

Stellplätze, Garagen und untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 DACHGESTALTUNG

7.1 An Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Faltdächer, Sheddächer und extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.

7.2 Zulässige Dachneigungen:

- Pultdächer 10° - 30°
- Satteldächer 15° - 45°
- Falt- und Sheddächer 20° - 60°

7.3 Dachdeckung:
Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

8 GEBÄUDEGESTALTUNG

8.1 Im Geltungsbereich sind ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² zu begrünen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden (s. Grünordnung).

8.2 Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

8.3 Werbeanlagen:
Unzulässig sind Werbeanlagen

- mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten,
- mit greller oder blendender Lichtwirkung,
- die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen nicht höher als die Wandhöhe der Gebäude sein. Werbeanlagen, die an Gebäudefassaden angebracht sind, dürfen die Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

9 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

9.1 Oberflächenbefestigung:
Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.
Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

9.2 Versorgungsanlagen:
Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

10 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Jegliche Begrünung ist landschaftsgärtnerisch durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen, insbesondere die öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung von großkronigen Bäumen, sind im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen

10.1 Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzliste A
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.
Die Pflanzung von Ziergehölzen ist ausgeschlossen.

Bäume I. Ordnung
- Acer pseudoplatanus i.S. (Bergahorn)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. Ordnung
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Sträucher
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch weitere heimische Baum- und Straucharten gemäß den festgesetzten Pflanzenqualitäten verwendet werden.

10.2 Gehölze im Straßenraum

Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten.

a) Bäume entlang der Zufahrtsstraße

Laubbäume I. Ordnung,
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 18-20 cm
Arten siehe Pflanzliste A

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten.

10.3 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Begrünung ungegliederter fensterloser Flächen ab 100 m² hat mit Hilfe eines Klettergerüstes bzw. einer Verdrahtung als Rankhilfe zu erfolgen. Pro 10 m Wandlänge ist hier mindestens 1 wüchsige Kletterpflanze in einen offenen, durchwurzelbaren Bodenstandraum von mindestens 1 m² zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße: 80-100 cm

Arten wie:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Herbst-Waldrebe (Clematis paniculata)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinq. Engelmanii)

10.4 Gehölzfreie Grünflächen

Für die gehölzfreien Grünflächen entlang der Erschließungswege, an Böschungen und entlang von Gebäudetraufen ist eine standortgemäße, extensive Gestaltung anzustreben. Dem Saatgut sind Samen von standortgerechten Wildstauden beizumischen. Nur Bereiche, die einer intensiven Nutzung unterliegen, sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

11 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Zur Entlastung der Regenwasserrückhaltung sowie als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen.
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern, bzw. dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.
Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

11.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Ver-

sickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Hinweis:
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen
Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

11.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Hinweis:
Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
- *bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.*
- *bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.*

12 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind transparent zu gestalten. Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auch an der Grundstücksgrenze zulässig und sind einzugrünen. Die Sockel bzw. Fundamente der Einfriedungen dürfen die Oberkante des Geländes nicht überschreiten.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A):		
GE	tags LEK = 60 dB(A)	nachts LEK = 45 dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
Als Bezugsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO § 23 heranzuziehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:
Alle Normen und Richtlinien können im Rathaus (Bauamt) der Stadt Lauingen im Rahmen der Auslegung (zu den öffentlichen Geschäftszeiten) zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

14 ZENTREN-/INNENSTADTRELEVANTE SORTIMENTE

Folgende Sortimente werden aus Gründen des Schutzes der Nutzungsvielfalt und der Attraktivität der Innenstadt von Lauingen in dem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen: (in Anlehnung an das Einzelhandelsgutachten Dr. Heider)

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk;
- Drogerien, Parfümerien; Apotheken, medizinische Artikel;
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren;
- Schuhe, Lederwaren; Haus- und Heimtextilien, Gardinen;
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten;
- Nähmaschinen und Zubehör;
- Musikalien, Tonträger;
- Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften;

- Blumen;
- Photo, Optik, Schmuck;
- Spielwaren;
- Sportbekleidung;
- Waffen und Jagdbedarf

15 VERKEHRSFLÄCHEN

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB festgesetzt. Die Lage kann im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig verändert werden.

16 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch die 3. Änderung und Erweiterung „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 3.849 m² bereitzustellen.
Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird komplett von der bereits hergestellten Ökokontofläche der Stadt Lauingen (Teilfläche der Fl. Nr. 700, Gemarkung Veitriedhausen, Stadt Lauingen) abgebucht und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

17 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

18 INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dillinger Straße – Nord, 1. Änderung“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Lauingen, den 23. 11. 2017

.....
Wolfgang Schenk
Erster Bürgermeister

Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E 2 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

E 3 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 “Grundsätze des Landschaftsbaus“, DIN 18915 “Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und DIN 18300 “Erdarbeiten“ beachtet werden.

E 4 Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG

Immobilienrelevante Belange:
Grundsätzlich sind Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliehe Bestimmungen einzuhalten.

Infrastrukturelle Belange:
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hinweise und Auflagen für Bauten nahe der Bahn:
Oberleitung / Oberleitungsanlagen:
Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.
Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.
Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 /20 kV – Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden.
Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.
Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).
Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.
Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

E 5 Betriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen der Eisenbahnen des Bundes

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.
Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-

Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

E 6 Grundwasser

Es wird empfohlen durch die Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen die genaue Lage des Grundwasserspiegels zu ermitteln.
Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.
Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

E 7 Immissionen der Landwirtschaft

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen). Diese sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Dies gilt auch für sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit nach 22.00 Uhr.
Sollten die gewerblich genutzten Flächen eingezäunt werden, ist darauf zu achten, dass ein Abstand (ca. 0,5 m) zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird, damit eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung (z. B. auspflügen) möglich ist.