

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
**„Sondergebiet Sonnenenergienutzung
Sengkofen/Moosham V“**

Textliche Festsetzungen (TEIL B)
mit Hinweisen (Teil C)



Gemeinde Mintraching

1. Bürgermeisterin Angelika Ritt-Frank
Friedenstraße 2
93098 Mintraching

Vorhabensträger:

KZS Solar UG
Waldheimstrasse 17
93197 Zeitlarn

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung vom 04.12.2017

Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Fl.Nr.: 3265 (TF) und 3266 (TF) der Gemarkung Moosham werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung festgesetzt.

Ferner sind private Grünflächen Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gemäß §§ 12 Abs. 3a, 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Überbaubare Flächen; Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut werden.

Nicht zulässig ist das Errichten von Gebäuden mit Ausnahme von technischen Betriebsgebäuden (Trafostation, Wechselrichter) und eines Nebengebäudes für betriebliche Zwecke im einem Gesamtumfang von 50 m².

Ein Überschreiten der Baugrenze durch bauliche Anlagen, Gebäude oder Gebäudeteile ist nicht zulässig.

2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen

Es wird gem. Planzeichnung eine höchstzulässige projizierte Grundfläche (Modulfläche) einschließlich technischer Betriebs- und Nebengebäude in Quadratmetern von 9.000 festgesetzt.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

Die baulichen Anlagen sind nur in blendfreier Wirkung zulässig.

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe der Module zur Sonnenenergienutzung, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der Solarmodule, beträgt max. 2,50 m. Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleinere Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen (bis 10 cm) ausgeglichen werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe der technischen Betriebs- und Nebengebäude beträgt 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.2 Dächer

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 15°. Trafostation und Nebengebäude sind nur im Zusammenhang unter einem Dach zulässig.

3.3 Fassaden

Fassaden sind nur in Holz (naturfarben) auszuführen.

3.4 Bodenbefestigung der Module

Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig.

3.5 Einfriedungen

Die baulichen Anlagen/Photovoltaikanlagen sind mit einem maximal 2,0 m hohen sockellosen Zaun zuzüglich Übersteigschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zu umgrenzen.

Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt mindestens 15 cm.

Der Zaun ist entlang der Baugrenze, d. h. auf der Innenseite der Gehölzpflanzungen herzustellen. Die Eingrünung darf hierbei nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude und an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 1 m² unbeleuchtet zulässig.

3.7 Beleuchtung der Anlage

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

3.8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

Wechselstrom und Gleichstrom ist baulich zu trennen und getrennt voneinander abschaltbar einzurichten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Nicht bebaute (unversiegelte) Oberflächen

Oberflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt, der notwendigen Durchwegung in der Sondergebietesfläche, der Flächen für technische Betriebs- und Nebengebäude und der Pflanzfläche für Bäume und Sträucher als Extensivrasen zur Mahd zu gestalten.

Die Herstellung der Extensivrasenfläche hat durch Einsaat einer kräuterreichen autochthonen Wiesen- oder Landschaftsrassenmischung zu erfolgen. Das verwendete Saatgut ist von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt freigeben zu lassen.

Eine Beweidung der Fläche ist durch die Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde möglich.

Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

4.2 Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und Abs. 6 BauGB), Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Gemäß Planzeichnung (Teil A) werden 6.647 m² als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für das Sondergebiet Sonnenenergienutzung.

Eine dauerhafte Einzäunung der Privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sind folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

- **PF 1:** Es ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine 4-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise auf mind. 70 % der Länge zu erfolgen. Es sind mind. 8 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Der Anteil an Heistern muss bei mindestens 15% liegen.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Rückschnitte der Gehölze sind nur ausnahmsweise bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der Bahnanlagen oder anderen baulichen Anlagen zulässig. Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche ist ein standortgerechter Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln und zu pflegen (Mahd im Abstand von 3-5 Jahren, das Mähgut ist zu entfernen und abzutransportieren.)

- **PF 2:** Es ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise auf mind. 60 % der Länge zu erfolgen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Der Anteil an Heistern muss bei mindestens 10% liegen.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Rückschnitte der Gehölze sind nur ausnahmsweise bei Gefährdung, Beeinträchtigung der Bahnanlagen oder anderen baulichen Anlagen sowie bei Verschattung der Module zulässig. Ein Rückschnitt bis auf Minimum 2,70 m Höhe ist zulässig. Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

- **PF 3:** Es ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine 3-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise gleichmäßig auf mind. 70 % der Länge zu erfolgen, sodass keine größeren Lücken zwischen den Gruppenpflanzungen entstehen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen, hiervon mind. 4 schnellwüchsige Arten. Der Anteil an zu pflanzenden Heistern muss bei mindestens 15% liegen.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Rückschnitte der Gehölze sind nur ausnahmsweise bei Gefährdung, Beeinträchtigung der Bahnanlagen oder anderen baulichen Anlagen sowie bei Verschattung der Module zulässig. Ein Rückschnitt bis auf Minimum 2,70 m Höhe ist zulässig. Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche ist ein standortgerechter Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln und zu pflegen (Mahd im Abstand von 3-5 Jahren, das Mähgut ist zu entfernen und abzutransportieren.)

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf den Zeitraum begrenzt, in dem das Vorhaben mit den baulichen Anlagen besteht. Nach vollständigem Rückbau der Photovoltaikanlagen, technischen Betriebs- und Nebengebäude, Zaunanlage und Wege erlischt die Verpflichtung zum Ausgleich, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

4.3 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Im Geltungsbereich sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Mindestqualität Heister : 3v oB, 80-120

Mindestqualität Sträucher: vStr, 4Tr, 40-60

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hain-Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	-	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gew. Liguster*

<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Rosa arvensis</i>	-	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Ulmus minor</i>	-	Feld-Ulme
<i>Viburnum lantana</i> *	-	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

4.3.1 Grünweg

Bei dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünweg sind regelmäßige Pflegeschnitte zulässig.

4.3.2 Niederschlagswasserversickerung

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser können in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorgesehen werden.

4.3.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

Es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Eine ausnahmsweiser Rückschnitt ist unter Kapitel 4.2 erläutert.

Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Bei der Pflanzung von Gehölzen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Zufahrtsbereiches zur Anlage ist eine Durchwegung innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Sie hat in wassergebundener Bauweise oder als Grünweg zu erfolgen und darf einen Umfang von 35 m² nicht überschreiten.

5. Gültigkeitszeitraum und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird auf den Zeitpunkt des Eintritts folgender Umstände begrenzt:

1. Antrag auf Nutzungseinstellung durch den Eigentümer
2. Eintritt der Nutzungsaufgabe:

Eine Nutzungsaufgabe liegt vor, wenn die errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage mindestens 6 Monate keinen Strom mehr in das Stromnetz einspeist, obwohl Ihr dies aufgrund eines bestehenden Anschlusses an dieses möglich gewesen wäre.

Bei Eintritt dieser Umstände ist die Freiflächenphotovoltaikanlage rückzubauen. Als Folgenutzung wird wieder eine landwirtschaftliche Nutzung der Gesamtfläche festgesetzt, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

6. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

6.1 Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Februar 2007,, (AllIMBl Nr. 2008 S. 806) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Nahe gelegene Standorte von Brunnen, Zisternen oder Hydranten für die erforderliche Löschwasserversorgung sind nicht bekannt. Es werden derzeit vom Vorhabensträger weitere Alternativen für die Löschwasserversorgung geprüft. Wasserschutzrechtliche Genehmigungen sind ggf. vom Vorhabensträger selbst beizubringen. Zum derzeitigen Planungsstand sind somit konkrete Aussagen zur Löschwasserversorgung/Löschwasserentnahme nicht möglich. Entsprechende und konkretisierende Angaben zum abwehrenden Brandschutz erfolgen im Durchführungsvertrag.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 095 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten. Auf die Gefahren des elektrischen Stromes und auf die Einhaltung der Schutzabstände nach DIN VDE 0132 ist im Feuerwehrplan gesondert hinzuweisen.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist den Feuerwehren Gelegenheit zur Betriebsbesichtigung zu geben. Die örtliche Feuerwehr und die im Alarmplan vorgesehenen Feuerwehrführungskräfte sind in die vorhandenen Gefahren bzw. Sicherheitsvorkehrungen einzuweisen. Eine Brandmeldeanlage wird dringend empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann. Es ist außerdem abzuklären, wie die Zugänglichkeit zur angrenzenden Gleisstrecke bei einem möglichen Bahnunfall gewährleistet werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

Zusätzlich erforderlich ist eingewiesenes Personal der Anlage, Eintreffzeit spätestens 30 Minuten nach Meldung.

6.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen keine Bodendenkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken auf denen sich Bodendenkmäler befinden, vermutet werden oder den Umständen nach annehmen muss, der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 7 BayDSchG unterliegen.

6.3 Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

6.4 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Der Vorhabensträger soll deshalb auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung entstehen, hingewiesen werden.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist durch die geplante Erschließung zu gewährleisten.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Eine Verunkrautung der Pflanzfläche ist zu verhindern, damit das Aussamen evtl. Schadpflanzen und die damit verbundene Beeinträchtigung von Kulturpflanzen der Nachbarfläche vermieden wird.

6.5 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen mit Abfällen, Altablagerungen, auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Regensburg umgehend einzuschalten.

Nach Auskunft des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes liegen keine Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

6.6 Ersatz- und Ausgleichsfläche

Die vorgesehene Ersatz- und Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 3265 (TF) und 3266 (TF), der Gmkg. Moosham befindet sich in Privateigentum und ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg, für die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Flächen für den Ausgleichszweck gesichert sein.

6.7 Private Grünfläche

Aufgrund der vorausgegangener Ackernutzung ist eine Reduktionsphase durch Schlegeln, Striegeln oder Pflügen vor der Einsaat zu empfehlen, um die Samen von unerwünschten Beikräutern tief unterzupflügen und somit zu unterdrücken. Es sollte anschließend ein entsprechendes Saatbett z.B. durch Einsatz einer Egge vorbereitet werden. Um nach Aufgang der Saat unerwünschte Ackerbeikräuter oder Ruderalarten zu reduzieren, sind ggf. je nach Entwicklung der Fläche mehrere Pflegeschnitte (Schröpschnitt) notwendig, um den Erfolg der Ansaat nicht zu gefährden. Das anfallende Schnittgut ist dann zu entfernen.

6.8 Bahnsicherheit

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnahe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Hinweise für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

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.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Wir weisen darauf hin, dass gegenüber allen stromführenden Teilen Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und sonstigen anerkannten Regeln der Technik vorzusehen und einzuhalten sind.

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 Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. 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.

Bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung, bedingt durch den Aufwuchs auf dem angrenzenden Bahngelände, können keinerlei Forderungen durch den Grundstückseigentümer oder dessen Rechtsnachfolger an die Deutsche Bahn AG gestellt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der ideellen Böschungslinie anzuordnen. Muss der Bereich innerhalb der ideellen Böschungslinie angeschnitten werden ist für den Baugrubenverbauein geprüfter Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

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.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

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 / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Für Schäden, die der DB aus der Maßnahme entstehen, haftet der Planungsträger im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

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.

6.9 Bodenschutz

Um einer schädlichen Bodenveränderung durch Erosion vorzubeugen, sollten die Flächen vor Umsetzung der Planung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweisen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind alle Maßnahmen zur Errichtung der Anlagen ausschließlich bei trockener Witterung durchzuführen.

Bei Erdbewegungen ist darauf zu achten, dass der Mutterboden vor Vergeudung und Vernichtung geschützt wird.

6.10 Allgemeine Hinweise und Plangenaugigkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten

Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Mintraching zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.