

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

WA „Seubersdorf Nord-West 1“

Textliche Festsetzungen



Gemeinde Seubersdorf

1. Bürgermeister Andreas Steiner

Schulstraße 4

92358 Seubersdorf i.d. Opf

Vorhabensträger:

RK Bau GmbH

Robert Karl

Zum Haag 3

92358 Seubersdorf

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 18.12.2025

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

Änderungen / Ergänzungen gegenüber Vorentwurf in Rot

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3

In den **WA 1 - 3** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO.

Die nach § 4 Abs.3 Ziff. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

sind ausnahmsweise zulässig.

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im Allgemeinen Wohngebiet die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,45 als Höchstmaß nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) wird die ~~maximal~~ Zahl der zulässigen Vollgeschosse ~~als zwingend~~ festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss: Art. 83 Abs. 6 BayBO i. d. Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 24. Juli 2020:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.3.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinie ist je Hauptgebäude in einer max. Länge von 6 m und einer max. Tiefe von 1 m zulässig.

1.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Im **allgemeinen Wohngebiet** ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA1** sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im **WA2** sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im **WA3** sind nur Doppelhäuser zulässig.

In der **Versorgungsfläche KWK** ist nur ein Einzelhaus zulässig.

1.3.3 Abstandsflächen

Im **allgemeinen Wohngebiet und in der Versorgungsfläche KWK** werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Wandhöhen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig sind.

Die weiteren Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten, mit Ausnahme der vorrangigen Regelungen für Garagen nach Ziff. 1.9.8.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 25 m² Grundfläche je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

~~Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.~~

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die genaue Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Anliegerweg“ festgesetzt.

Die genaue Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

1.6.1 Höhenlage der Hauptgebäude

Für die Teilfläche **WA1** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,25 m** über dem höchsten Punkt der geplanten, angrenzenden **öffentlichen** Verkehrsfläche (Planstraße 1). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

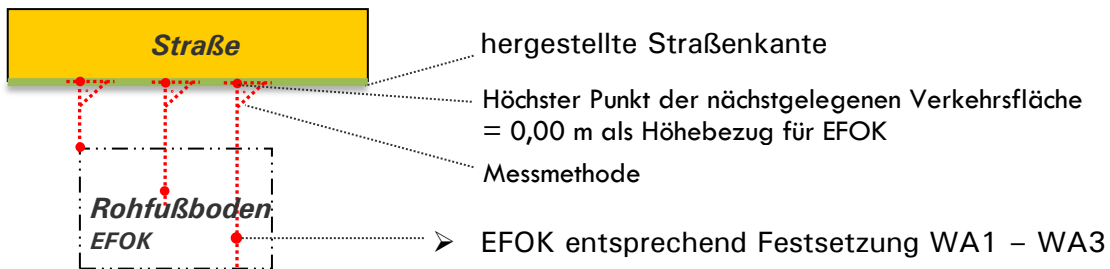
Für die Teilflächen **WA2** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max) beträgt **max. 0,25 m** über dem höchsten Punkt der geplanten, angrenzenden **öffentlichen** Verkehrsfläche (Planstraße 2). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

Für die Teilfläche **WA3** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **mind. 0,25 m bis max. 0,4 m** über dem höchsten Punkt der geplanten, angrenzenden **öffentlichen** Verkehrsfläche (Planstraße 3). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

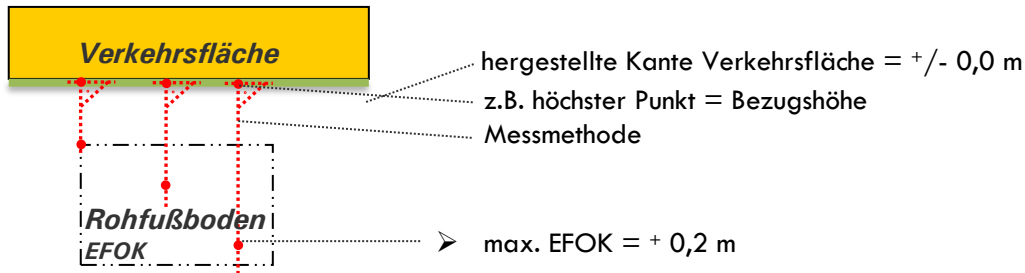
Gemessen wird vom Gebäude senkrecht zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



1.6.2 Höhenlage der Garagen/Carport

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOKmax) beträgt für **alle Teilflächen** max. 0,2 m über dem hergestellten Niveau der geplanten, angrenzenden **öffentlichen** Verkehrsfläche.

Diese wird gemessen vom Gebäude senkrecht zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der Punkt der Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante Garage/Carport.



Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt **1.6.4** der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die zulässige Höhenlage der Verkehrsflächen (internen Erschließungsstraßen) ist in der Planzeichnung, Teil A festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Punkten ergibt sich die zulässige Höhe durch Interpolation.

Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 0,2 m zulässig.

1.6.4 Geländegestaltung

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Stützwände über 15 cm Höhe sind entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen das fertige Niveau der Grundstückskante an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeänderungen bis zu einer Höhe von +/- 1,5 m zulässig. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,5 m sind die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

In den Bauanträgen ist das vorhandene, natürliche Gelände und das hergestellte Gelände stets anzugeben.

1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Die technischen Anforderungen an Planung, Bemessung und Ausführung der Außenbauteile sind nach BayBT Ausgabe November 2023 nach DIN 4109-1.-2018-01 auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel, ermittelt in der schalltechnischen Untersuchung GEO.VER.S.U.M Bericht-Nr. 2025-S-155.2 vom 18.06.2025) und in der

Planzeichnung Teil A1 dargestellt, zu erfüllen. Die DIN-Norm kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

1.7.2 Schlafräume in den Gebäuden im **WA1**, die ausschließlich nach Nordosten orientiert und belüftet werden können, sind nicht zulässig.

1.7.3 In den Gebäuden **WA1 Nordwest** an West- und Ostfassade und **WA1 Südost** an Westfassade sind Schlafräume zu den genannten Fassadenseiten nur zulässig, wenn eine Belüftung zur lärmabgewandten Fassadenseite Süd gewährleistet ist.

1.7.4 Das **Heizkraftwerk** ist in Massivbauweise (Stahlbeton) auszuführen.

Sämtliche Lüftungseinrichtungen sind nach Norden zu orientieren.

Die Schalleistung des Kamins ist auf max. 68 dB(A) auszulegen.

Die Andienung des Heizkraftwerkes hat von Westen zu erfolgen, ausschließlich an Werktagen im Zeitraum von 07 – 20 Uhr.

Die Abschirmung ist lückenlos an das Gebäude des Heizkraftwerkes anzufügen.

Die Abschirmhöhe beträgt 2 m über Grund, die Länge 7m

Die Abschirmmaßnahme kann mit einem Reflexionsverlust von 1,0 dB, einem Absorptionsgrad von mind. 0,206 und einem Reflexionsgrad von höchstens 0,794 schallhart durchgeführt werden.

1.8 Nutzung als allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist erst zulässig, wenn die festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen gemäß Ziff 1.7.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes voll funktional ausgeführt sind. **(Hinweis: Dies wird im weiteren Verfahren im Durchführungsvertrag geregelt.)**

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

1.9.1 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässigen Dachneigungen für Hauptbaukörper sind unter **Ziffer 1.9.6** festgesetzt.

Nebenbaukörper können in davon abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 20° Dachneigung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen mit Dachneigungen unter 20° sind nur in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

1.9.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.

1.9.3 ~~Dachaufbauten~~

~~Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppegauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,5 m betragen.~~

~~Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1 m² zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig. Dacheinschnitte wie z.B. Loggien u.ä. sind unzulässig. Zwerchgiebel sind bei Satteldächern mit max. 40 % der Wandlänge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,5 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1 m unter dem Hauptdachfirst liegen.~~

~~1.9.4 Anbauten~~

~~An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Standgiebel) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.~~

~~Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.~~

1.9.5 Fassaden

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.9.6 Wandhöhen, Gebäudehöhen, Dachneigungen

Die maximalen Wandhöhen sind in Abhängigkeit zur Dachform, gem. folgendem Abschnitt, festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei einem höhenversetzten Erdgeschoss wird die jeweilige Wandhöhe der entsprechenden EFOK gemessen. Die untere EFOK darf die maximale Wandhöhe der festgesetzten Wandhöhe der oberen Erdgeschossebene um max. 2 m überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFOK der oberen Erdgeschossebene.

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Wandhöhe (WH) / Gebäudehöhe (GH)

im **WA1** ist zulässig:

Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 30°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 12,5 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des talseitigen Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 16 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 12,5 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des talseitigen Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 14 m für versetztes Pultdach und 16 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des talseitigen Erdgeschosses) und Oberkante Attika mit 13,5 m festgesetzt.

im **WA2 und 3** ist zulässig:

Satteldach, Walmdach mit einer Dachneigung von 15° - 45°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 7,5 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m für versetztes Pultdach und 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

im **KWK** ist zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 30°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,5 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 11 m festgesetzt.

Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 10 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 10,6 m festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden.

1.9.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.9.8 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätze sind entsprechend der Vorgaben der in Fassung am 01.12.2025 in Kraft getretene Stellplatzsatzung der Gemeinde Seubersdorf nachzuweisen.

Davon abweichend kann der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5 m sowie deren Zufahrt, zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

~~Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich.~~

~~Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:~~

~~Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz~~

~~Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze~~

~~Wohnungen über 81 bis 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze~~

~~Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze~~

~~Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.~~

~~Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.~~

~~Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.~~

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO).

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung und Gestaltung an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe bei Garagen beträgt 3 m, die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) 4 m.

Unterer Bezugspunkt ist vorrangig zur bayerischen Bauordnung das hergestellte Gelände.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

1.9.9 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße ausschließlich Holz- und Metallzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

Einfriedungen an den von der Erschließungsstraße abgewandten Seiten zum Sicht- bzw. Lärmschutz sind bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zulässig.

Zaunsockel über 5 cm Höhe sind ausgeschlossen.

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

1.10.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

1.10.2 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je Grundstück ist ein Laubbaum oder alternativ je 5 Sträucher anzupflanzen. Empfohlen werden Gehölze nach den Pflanzlisten in den Hinweisen unter Ziff. 2.

Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

1.10.3 Im Geltungsbereich gilt:

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Dauerhafte wasserundurchlässige und/oder vegetationsfreie Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig. Ausgenommen davon ist ein Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwand bis zu einer Breite von 50 cm zulässig.

1.10.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen.

Pflanzabstände

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Generell ist bei der Pflanzung von Bäumen aus Gründen des Baumschutzes und der Gewährleistung der Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit ein seitlicher Abstand von 2,5 m zu unterirdischen Leitungen einzuhalten (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung). Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße muss deren Stamm einen Abstand von mindestens 8,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße einhalten.

2. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

Immissionsschutz

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2660 und der Bahnlinie 5850 Regensburg-Nürnberg ausgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Empfohlene Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzungen nach Ziff 1.10.2

Liste I. der zu verwendenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

Pflanzenliste 1 - Laubbäume, 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstammbäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer bei Pflanzung in Hecke: vHei 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel: Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gelber Edelapfel

Birnen: Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen: Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 für Strauchpflanzungen:

Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

Klimatolerante Arten - Kleinbäume und Straßenbäume

Acer monspessulanum –	Französischer Ahorn
Acer opalus –	Italienischer Ahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ –	Baum-Felsenbirne
Alnus x spaethii –	Purpur-Erle
Carpinus betulus –	Hainbuche in Sorten
Celtis australis -	Zürgelbaum
Cercis siliquastrum –	Judasbaum
Fraxinus ornus –	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘ –	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘-	Lederhülsenbaum
Gymnocladus dioicus –	Geweihbaum
Juglans nigra -	Schwarznuß
Koelreuteria paniculata -	Blasenbaum
Liriodendron tulipifera -	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua –	Amberbaum
Magnolia kobus –	Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii –	Woll-Apfel
Ostrya carpinifolia –	Hopfenbuche
Parrotia persica ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa –	Blauglockenbaum
Quercus frainetto ‚Trump‘ –	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica ‚Wageningen‘ –	Spanische Eiche
Styphnolobium japonica ‚Regent‘–	Schnurbaum
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana –	Henrys Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

Hinzuziehung Statiker/Bodengutachten

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung empfohlen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser/Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde im Vorfeld der Bebauung durch eine Baugrunduntersuchung geprüft. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit der Planungsfläche nicht möglich.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird ein Regenwasserkanal hergestellt, welcher in einen bestehenden Mischwasserkanal mündet. Sowohl das Hangwasser als auch das Niederschlagswasser der Planungsfläche müssen in Rückhaltungen gesammelt und gedrosselt über den Regenwasserkanal in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Neumarkt id. Opf. zu stellen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von privaten Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliche Abwassersystem entsorgt. Bei der Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzellen angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Emissionen (Stäube, Lärm, Gerüche) aus benachbarten Flächen sind zu tolerieren.

Bestehende Drainagen

Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die die benachbarten oder dahinterliegenden Grundstücke entwässern.

Bewirtschaftung der umliegenden Flächen

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte ggf. Steinschlag verursacht werden. Dies wird auch durch eine Randbepflanzung bzw. einen schmalen Flurbereinigungsweg nicht gänzlich zu vermeiden sein.

Es ist deshalb eine Lösung zu finden, die den Haftungsausschluss von Steinschlagschäden und ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

Nutzung der Flurwege

Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Vor allem ist sicherzustellen, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erhalten bleiben und in ausreichender Breite auch genutzt werden können.

Altlasten

Laut dem Altlastenkataster des Landkreises Neumarkt i.d. Opf sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Inhalte des Art. 28 BayBO sind einschlägig und die Anforderungen an innere Brandwände bzw. an Gebäude der Gebäudeklasse 1-3 als hochfeuerhemmend sind zu beachten.

Entsorgungsbehälter

Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Anliegerwege (ÖA) mit Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden können. Die Anwohner des Baugebietes müssen daher die ihre Müllbehälter am Rande der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

Wassergefährdende Stoffe/Erdwärmennutzung

Derzeit sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur

Erdwärmenutzung sind § 62 WHG bzw. Art. 37 BayWG oder das VAWS zu berücksichtigen oder können wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Entsprechende Formulare können kostenfrei beim Landratsamt Regensburg bezogen werden.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Nach Angaben der Bayernwerk AG, müssen im überplanten Bereich Niederspannungskabel verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Denkmalpflege/Bodendenkmäler

Denkmäler sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. 09281 1800-4723).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde, landratsamt@landkreis-neumarkt.de).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg (Poststelle@wwa-r.bayern.de) wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall

Bahnlinie

Durch den Eisenbahnbetrieb als auch bei der Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erteilung einer darauffolgenden Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

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 InfraGO AG abgestimmt werden sollten.

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen generell gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind ggfs. geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Bei dem o.g. Bebauungsverfahren sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-bundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage:

Im angefragten Bereich sind keine erdverlegten Kabel und Leitungen der DB AG bekannt. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise DB InfraGO AG, Generalsanierung Nürnberg - Regensburg

Da das Flurstück 652/8 Gemarkung Seubersdorf seitens der Generalsanierung nicht Teil der Planung ist, konnte keine Überschneidung festgestellt werden.

Unter folgenden Voraussetzungen bestehen daher keine Einwände gegen das Bauvorhaben:

- Sofern die Realisierung der hier gegenständlichen Bebauung u.a. zwischen 02.2026 und 07.2026 erfolgen soll, ist darauf zu achten, dass es in diesem Zeitraum zu keinen wesentlichen, straßenseitigen Beeinträchtigungen kommen darf. Das möglicherweise erhöhte Verkehrsaufkommen, u.a. durch Schienenersatzverkehr und Logistikverkehr, während der Generalsanierung der Deutschen Bahn darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- Von der geplanten Bebauung und anderen Elementen darf während und nach der Realisierung keine Blendung der Bahnstrecke ausgehen.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn

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 widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt.

Bitte wenden Sie sich für Rückfragen an die DB InfraGO AG, Herrn Maximilian Grzysczok, Oberbau Regensburg. Sie erreichen Herrn Grzysczok bei der DB InfraGO AG, Bahnhofstr. 6, 93047 Regensburg, Mobil: +49 152 37541512 oder per Mail: Maximilian Grzysczok@deutschebahn.com.

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.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherrn haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

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.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kran aufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kran aufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr Ranzinger, I.IFD-S, Tel.: 015237409612, Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur **Bahnanlage** errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese **bahnzuverden**.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig -auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass

durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs- / Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist.

Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen:

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Bahngelände 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.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser 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.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr

sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht Vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

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.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

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. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

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

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, 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.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten.

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): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.01177 und 132.0123A01 Abschnitt 1*)- In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit, der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden **Oberleitungsmasten** darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei **Flachmasten bzw. Betontragsmasten** 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. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die **Oberleitungsmaste** freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste,

Informationslogistik,

Kriegsstraße 136,

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Flächen der DB AG innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bundeswehr

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Jettieffflugkorridor und im Interessengebiet des TrÜbPl Hohenfels befindet.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz und der Jettieffflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

Normenzugänglichkeit

Die in den Festsetzungen genannten Normen

- DIN 4109

Können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Abkürzungsverzeichnis der textl. Festsetzungen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz