



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in römischer Ziffer hier z.B. zwei Vollgeschosse
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F Fußweg
 - P Parkplatz
 - Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - - - Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten
 - ▲ Vorkreuzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen/ Schallschutz, vgl. Textfestsetzung Nr. 6
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - FD Nur Flachdächer zulässig
- HINWEISE**
 - 14 bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 - 157/3 Flurstücksnummer
 - Vermaßung Maßzahl in Meter
 - beabsichtigter Gebäudestandort
 - beabsichtigte Grundstückseinteilung
 - bestehende Wasserleitung, Leitungsschutzzone 1,5m beidseits, Lage nicht eingemessen

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
 - 1.2 Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Festlegung von maximal 2 Vollgeschossen bestimmt, sowie die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (inklusive Attika) von 7,50m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**
 - 2.1 Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
 - 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- 3. Höhenlage der Hauptgebäude**

Die Höhenlage der Oberkante Erdgeschossfußboden gemessen in Gebäudemitte wird mit 410,00m ü.NN. festgesetzt.
- 4. Dächer, Dachbegrenzung**
 - 4.1 Für die Wohngebäude werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.

5. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind je Baugrundstück Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) nur bis zu einer zusammengezeichneten Grundfläche von 12 qm zulässig.
 - 5.2 Für Garagen werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.
 - 5.3 Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind, soweit dies aus Gründen des Gewässerschutzes möglich ist, mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rassefuge) zu gestalten.
- 6. Schallschutz**
- 6.1 Für das Plangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rüdigersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306-0 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2577A in der Fassung vom 27.01.2022 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.
 - 6.2 Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine durchgehende aktive Lärmschutzmaßnahme beispielsweise eine mindestens 2,3 m hohe Schirmwand zu errichten. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist das vorhandene natürliche Gelände mit rund 410 m. Die Nutzung der Lärmschutzmaßnahme erfolgt zur Vermeidung von störenden Mehrfachreflexionen des Bahnlärms gegenüber den östlich angrenzenden Bestandsbebauungen wird empfohlen, die Bahnseite schallabsorbierend auszubilden. Folgende technische Spezifikationen sollten die künftige Wandausbildung daher aufweisen:
 - Luftschalldämmung nach DIN 1793-2: DLR von 26 bis 34 dB - Gruppe B3
 - Schallsorption nach DIN 1793-2: DLR von 4 bis 7 dB - Gruppe A2 absorbierend
 - 6.3 In der Planung sind die Gebäudefassaden mit einem Planzeichen (Dreieckslinie) gekennzeichnet, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden.
 - 6.4 An den Gebäudefassaden an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln. Zudem ist eine lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Lärmschutzgrundrisse) vorzunehmen.
 - 6.5 Von einer lärmabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen an den betroffenen Gebäudefassaden kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
 - durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von tags 55 und nachts 45 dB(A) nicht eingehalten werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegende Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden können, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt; oder
 - die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schalldämmten Lüftungseinrichtungen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume ausgestattet sind.

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch die Bauantragsunterlagen nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt.

7. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden wird gem. § 9, Abs. 1, Nr. 23 b festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

8. Gestaltung der Schallschutzwand

Die nach außen gerichtete Seite der Schallschutzwand ist auf der gesamten Länge zu begrünen.

C.) HINWEISE

- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen:**
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Bodendenkmalpflege:**
Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalchutzbehörde beim Landratsamt oder vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Baubarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalchutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.
- Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht:**
Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angefragt werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Baubarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dicke Wannen auszubilden.

Hinweis zur Versickerung von Oberflächenwasser:
Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.

Hinweise zur Natur- und Artenschutz:
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar auszuführen.

Anmerkungen und Hinweise zum Schallschutz:
Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge des Bauantrags nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln. In Abs. 7.1 werden hier Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen gestellt. Die Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 Abs. 4.4. Nach Abs. 4.4.2 wird für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht herangezogen, wobei zu den errechneten Werten jeweils noch 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel in der Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) für die Nacht. Die Nachweise über die ermittelten passiven Schallschutzmaßnahmen sind den Bauantragsunterlagen beizufügen. Anhand des maximal zu erwartenden Außenlärmpegels kann im Rahmen einer ersten Abschätzung für die lärmzugewandten bzw. die künftig betroffenen Gebäudefassaden von einem erforderlichen bewerteten Bau Schalldämm Maß $R_{w,ges}$ von maximal 35 dB ausgegangen werden. Für die Fenster kann hieraus die notwendige Ausführung der Schallschutzklasse 3 abgeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß TA Lärm bei einem künftigen Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.) unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den weiteren Schallmindernden Maßnahmen (Schallschutzwand für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen in einem Wohngebiet) gelten: tags (06.00-22.00); 55 dB(A) und nachts (22.00-06.00); 40 dB(A).

Hinweise zum Schallschutz gegenüber haustechnischen Anlagen:
Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, werden noch folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen gegeben:
Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmetechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
Eine Errichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpfeleerhöhung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanäle und Verklebungselemente, Minimieren von Vibrationen).
Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte durch mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. (Für Lüftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Lüftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug) für den Bayerischen Landesamt für Umwelt“). Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, Gerätetausch).
Die o.a. baulichen Gestaltungsmaßnahmen beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Vermeidung des Schallschutzes bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Lüftwärmepumpen“.

Hinweise zum Bodenschutz:
Zum Schutz des Oberbodens ist nach der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 Oberbodenarbeiten zu verfahren. Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3. Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenannten und abseits und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden. Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371.

Hinweise zum erforderlichen Umgang mit Bodenmaterial
Aufgrund der festgestellten, inhomogenen Belastungen innerhalb der anthropogenen Auffüllungshorizonte („Auffüllung 1“ bis „Auffüllung 3“) bis in Tiefen zwischen 0,8 bis 1,6 m unter Gelände ist aufgrund der Überschreitung der Z1.2 Zuordnungswerte nach LAGA Boden 1997 eine Separierung und Umformbildung unter fachgutachterlicher Aufsicht mit anschließender Deklaration erforderlich. „Offensichtlich bzw. aus der Vorkundung bekannt belastetes Material ist gesondert auf einer befestigten Fläche zu lagern und durch Abdeckung vor Niederschlagswasser zu sichern. Für weitergehende Informationen wird auf die in der Anlage zum Bebauungsplan befindliche Untersuchung der Fa. heka-technik GmbH, Bericht vom 30.04.2021 verwiesen. Es wird empfohlen, einen Bodenabtrag nach den beschriebenen Horizonten getrennt vorzunehmen um die Masse an belastetem Material zu reduzieren. Damit keine unkontrollierte Schadstofflagerung und -verschiebung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt und zu einer Kontamination bislang unbelasteter Bodenschichten kommt, wird des Weiteren empfohlen, die Auffüllungsschicht aus dem gesamten, auch nicht-überbauten Bereich zu entfernen. Eingriffe in den Boden sollen zudem nur unter fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen, getrennt erkennen, separat und ohne unkontrollierte Schadstofflagerung und unterbinden zu können. Für weitergehende Informationen wird auf die in der Anlage zum Bebauungsplan befindliche Historische Recherche und Orientierende Erkundung nach Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen der Fa. heka-technik GmbH, Bericht vom 11.11.2021 verwiesen. Sollten bei Bodenerkundungen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Landratsamt, Sachbereich Bodenschutz zu informieren.

Hinweise zu Pflanzung im Bereich von Ver- und Entsorgungseinleitungen
Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Neuerlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger vorzusehen.

Hinweise der Deutschen Bahn:
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn, einschließend hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Immobilienrechtliche Belange:
Die o.g. Baumaßnahme betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB AG, DB Immobilien, als von der Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen an den Antragsteller verkauft wurde.

Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.
Grenzsteine und Kabelmarken sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestaltungsverträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernehmene Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind und auch im Falle der Veräußerung an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, unterliegt im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

Bahngrund darf ohne vertragliche Abstimmung mit der DB AG nicht in Anspruch genommen werden.

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

Hinweis:
Auf der Gräfenbergbahn soll die Erhöhung der Streckenhöchstgeschwindigkeit geprüft werden soll. Ein Terminplan von d.e.v. Ergebnissen, die zu einer tatsächlichen Erhöhung der Strecken- schwindigkeit führen können, sind derzeit nicht bekannt.

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 vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

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

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen durch die Baumaßnahme keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

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 ausgeschlossen zu werden.

Entlang der Bahnstrecke ist eine Einfriedung (Stabmattenzaun mindestens 2,00m hoch) herzustellen. Dieser Zaun ist durch den Antragsteller auf dessen Kosten zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsstäube) 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 Eisenbahn- verkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kv Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsführung, von allen Forderungen freizustellen.

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

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-, Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnlfläche 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 Kranansatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überskritten, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Konstruktiver Ingenieurbau:
Die vorgegebenen Vorflurverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) sind nicht beeinträchtigt werden. Den Bauhandchlässen und dem Baukörper darf von geplanten Baugeländen nicht mehr Oberflächennässe als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnsitzengraben wird nicht zugestimmt.

Muss der Bereich innerhalb der idealen Böschungslinie angeschnitten werden ist in den Baugrubenverbau ein geprüfter Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

Die ideale Böschungslinie ist wie folgt festgelegt:
Hierzu wird ein Dreieck konstruiert, dessen Spitze sich in der nächstgelegenen Gleismitte 1,50m über Schwellenoberkante befindet; die Dreiecksseiten verlaufen von diesem Punkt beiderseits in einer Neigung von 1:1,5 in Richtung des Geländes.

Kabel und Leitungen:
Die Bahnstrecke 5920, Nürnberg Nordost - Gräfenberg, km 13,60 13,70 i.d.Bahn ist eine Freileitungsstrecke. Bei Baumaßnahmen ist die Freileitung gegen Beschädigung zu schützen.

Der angefragte Bereich enthält auf DB Grund TK-Kabel/TK-Anlagen der DB Netz AG. DB Netz AG KT-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.
Eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikati-onstechnik GmbH ist erforderlich. Die Forderungen des Kabelmarkenblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben. Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne der unten unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Baubarbeiten nicht begonnen werden.
Bitte beauftragen Sie mit mindestens 10 Werktagen Vorlauf und unter Angabe der Bearbeitungsnummer 2021004705 eine Kabeleinweisung. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.
Kontakt:
DB.KT.Dokumentationsservice-Muenchen@deutschebahn.com

DB Station & Service
Während der gesamten Bauzeit ist die Baustelle so zu sichern, dass Reisende weder beabsichtigt noch unbeabsichtigt in den Baubereich gelangen können. Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahme nicht behindert werden und müssen jederzeit gefahrlos gewährleistet sein. Die geplanten Bauteile und Außenanlagen müssen so geplant werden, dass sie entsprechend gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogwirkungen beständig sind.

Der Gemeinde wird empfohlen, bei den bestehenden Bahnanlagen in unmittelbarer Nähe des Vorhabens eine qualifizierte und fachgerechte Bewässerung vor und nach dem Bau durchzuführen.

Die Anlagen der DB Station & Service AG wie Bahnsteige, Parkplätze, Fahrradständer, Fahrkartenautomaten, Beschallungen, und Beleuchtungsanlagen, Zugzielanzeiger, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kun- den der Deutschen Bahn dürfen durch die oben genannte Baumaßnahme / Bauleitplanung / die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden.

Auf der Fläche befinden sich offensichtlich keine Kanäle, allerdings sind an der Straße Abwasseranlagen vorhanden. Diese sollten da sie weiter gebracht werden, in der Satzung berücksichtigt werden. Bestehende und geplante Zugangs- und Zufahrten inkl. Abstreifen für die Instandhaltung und Entrostungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Allgemeine Hinweise bei Baun der Bahn
Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.
Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschnöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen un erlaubt zu öffnen, Fahrhinernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Ort- licheit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzzeichnungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatze- beleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnhöfen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verläschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalblenden nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmivertag 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 Befpflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Befpflanzung ent- lang 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 Endhöhe des und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsrelevanter Kabel, Leitungen oder Verordnungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 f. 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 Deutsche Bahn das Recht vor, die Befpflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kunden- service für Regellewre, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:
DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kniegstraße 136, 76133 Karlsruhe - Tel: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-67966
E-Mail: dxd-bestellservice@deutschebahn.com Online Bestellung: www.dportail.de/dedids

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.

PRÄAMBEL
-> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Kalchreuth, gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 29 "Nähe der Bahnhofstraße" in der Fassung vom 28.04.2022 als Satzung.

- KALCHREUTH, DEN 31.05.2022
- (SIEGEL)
- HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER
- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 08.10.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS BESCHLUSS WURDE AM 01.06.2021 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 20.05.2021 WURDE IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 20.05.2021 GEBILLIGT UND MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 09.06.2021 BIS 09.07.2021 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
3. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 20.05.2021 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM 07.06.2021 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB MIT BITTE UM STELLUNGNAHME BIS 09.07.2021 BETEILIGT.
4. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 27.01.2022 WURDE IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 27.01.2022 GEBILLIGT UND MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 10.03.2022 BIS 11.04.2022 GEM. § 4a ABS. 3 ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
5. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 27.01.2022 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM 10.03.2022 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB MIT BITTE UM STELLUNGNAHME BIS 11.04.2022 ERNEUT BETEILIGT.
6. DIE GEMEINDE KALCHREUTH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 28.04.2022 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 28.04.2022 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KALCHREUTH, DEN 31.05.2022

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. AUSGEFERTIGT